

Nabolagsprofil

Lillebyåsen 12 - Nabolaget Fosby - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige



Offentlig transport

Haugebykrysset Linje 307	3 min	0.3 km
Halden stasjon Linje RE20	25 min	27.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 59 min	

Skoler

Aremark skole (1-10 kl.) 123 elever, 10 klasser	12 min	1.1 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	23 min	26.4 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	24 min	27.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

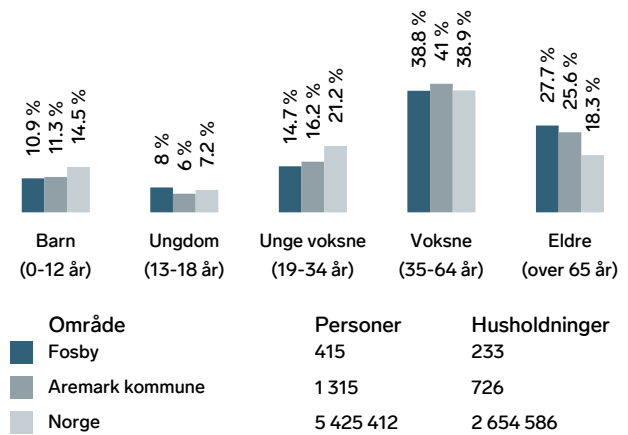
Godt vennskap 68/100



Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Aremark barnehage (1-5 år) 57 barn	13 min	1.1 km
---------------------------------------	--------	--------

Dagligvare

Joker Aremark Post i butikk, PostNord	11 min	1 km
--	--------	------

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



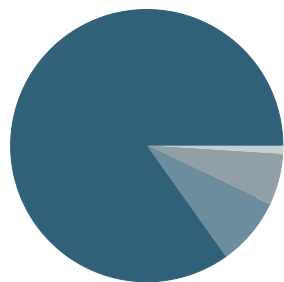
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

Aremark stadion	15 min
Aktivitetshall, fotball, friidrett	1.3 km
Aremark skole	16 min
Ballspill	1.4 km
SKY Fitness Halden	25 min
Spenst Halden avd. Høvleriet	25 min

Boligmasse

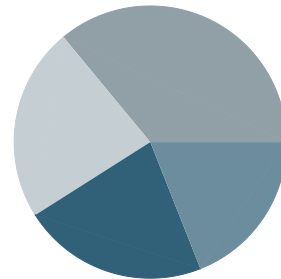


- 84% enebolig
- 6% rekkehus
- 1% blokk
- 8% annet

Varer/Tjenester

Tista Senter	25 min
Apotek 1 Ørnen Halden	24 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 22% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 23% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



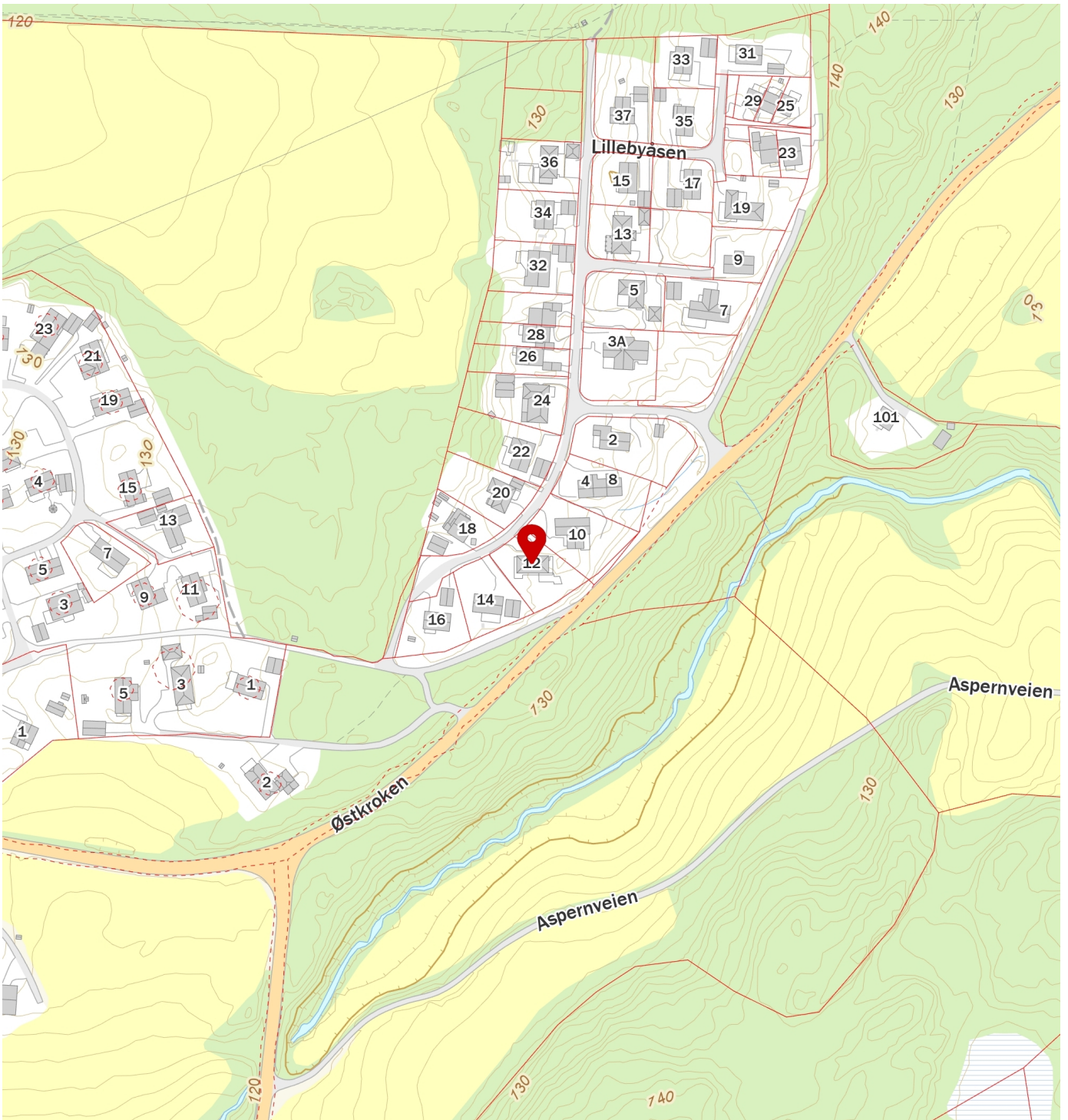
0%

47%

- Fosby
- Aremark kommune
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%



Tilstandsrapport

Enebolig

Lillebyåsen 12
1798 AREMARK
Gnr./Bnr.: 23/128
Aremark kommune

Rapportdato: 11.03.2026
Befaringsdato: 04.03.2026
Referansenummer: 15079799

Areal

Enebolig
Bruksareal: 185 m² (BRA-i: 185 m²)

Totalt bruksareal: 185 m² (BRA-i: 185 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Magnus Langvik



48276107

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	04.03.2026
Referansenummer	15079799
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-26-0056
Hjemmelshaver/selger	Caroline Marie Berget
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Caroline Marie Berget
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	-1 °C
Rapportdato	11.03.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Lillebyåsen 12
Postnummer/sted	1798 AREMARK
Kommune	3124 - Aremark
Gnr./Bnr.:	23/128
Tomt	Eiet tomt: 1002 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1981		

Tomtebeskrivelse

Enebolig beliggende i Lillebyåsen i Aremark kommune. Tomt opparbeidet med gruslagte biloppstillingsplasser, gjerder, gressplen og diverse beplantning.

Byggemåte

Bolig over to etasjer. Gulv av betong mot grunn. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Grunnmur i lettklinkerblokker. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon i valmtaksform, utvendig tekket med takstein. Boligen har profilert entrédør med glassfelt. Terrasse/verandadører med to-lags glass fra 2004, 2015 og 2019. Vinduer med to-lags glass fra mellom byggeår og 2019.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av elektrisitet og vedfyring.

Boligen inneholder

1. etasje: entré, gang, bad, stue, kjøkken og tre soverom. Utgang fra stue og soverom 1 til veranda vendt mot syd, øst og vest. Underetasje: Soverom, vaskerom, gang, to boder, rom benyttet som bad, rom benyttet som stue og rom benyttet som kjøkken. Utgang fra stue til sydøstvendt terrasse.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1. etg.		Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
Våtrom - Bad underetasje.		Helhetsvurdering	11	Kr over 300 000
Våtrom - Vaskerom underetasje.		Annet	12	
		Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger	12	Kr 50 000 - 100 000
Kjøkken - 1. etg.		Overflate vegg	13	
		Overflate gulv	13	
		Avløpsrør	13	
		Innredning	13	
Kjøkken - Underetasje.		Ventilasjon	13	
		Innredning	13	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	14	
		Innvendig stoppekran	14	
		Varmtvannsbereder	14	
Andre rom - 1. etg.		Overflate gulv	14	
		Ventilasjon	14	
Rom under terreng - Underetasje.		Overflate gulv	15	
		Innerdører	15	
		Ventilasjon	15	
		Annet	15	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	16	
		Kontroll av diffusjonssperre	16	
		Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	16	
		Skadedyr og fuktkrevende insekter	16	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	16	
Innvendige trapper		Tilstand	16	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	17	
Yttervegger inkl. fasader		Annet	17	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	18	
		Vinduer og omramming	18	Kr 0 - 20 000
Yttertak		Helhetsvurdering	18	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	19	
		Konstruksjon og fundamenter	19	
		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer		
		Konstruksjon og fundamenter		
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	19	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	19	
Drenering		Helhetsvurdering	20	



Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	97			97	72
	Entré, gang, bad, stue, kjøkken og tre soverom.				Veranda (66 m ²) og inngangsparti (6 m ²).
Underetasje	88			88	57
	Soverom, vaskerom, gang, to boder, rom benyttet som bad, rom benyttet som kjøkken og rom benyttet som stue,				Terrasse.
SUM	185			185	129
Total bruksareal: 185 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt mellom 2,32 og 2,38 meter takhøyde i første etasje. Det er målt mellom 2,17 og 2,35 meter takhøyde i underetasjen.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhentning av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 25.02.2006.
Godkjent plantegning	Fremlagt plantegning vedrørende nybygg, datert 1975.
Godkjent fasadetegning	Fremlagt fasadetegninger vedrørende nybygg, datert 1975.
Godkjent snittegning	Fremlagt snittegning vedrørende nybygg, datert 1975.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt midlertidig brukstillatelse, datert 04.03.1981. Fremlagt tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel vedrørende soverom i underetasjen. Fremlagt ferdigattest vedrørende bruksendringen, datert 11.03.2026. Fremlagt byggetillatelse vedrørende terrasse, datert 1981.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan fra byggeår.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt dokumentasjon på avsluttet tilsynssak (eltilyn), utført 02.04.2024.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt bildedokumentasjon av skjulte vannrør.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom - Bad 1. etg.

Baderom fornyet i ca. 2015 i følge opplysninger fra eier. Omfanget av fornyelsen er ikke kjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Flislagt gulv med varme.

Veggflater belagt med våtromspanel.

Himling belagt med trefiberpanel.

Vegghengt servantinnredning med slette fronter.

Servant med ett-greps armatur.

Speil og belysning over servant.


Dusjhjørne med dusjarmatur tilkoblet hånddusj.

Gulvstående toalett.


Avtrekksvifte med mekanisk avtrekk i vegg.

Vannrør av typen plastrør.

Avløpsrør av plast.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

 TG 1 Fallforhold rundt sluk Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.

Lekkasjesikkerhet Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 15 mm. Sökkelflis ved døråpning er målt til ca. 27 mm. Dette er vurdert som tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring. Det forutsettes at sökkelflisen ved døråpning har bakenforliggende membran.

Utført kontroll i tilliggende konstruksjon Det er utført fuktmåling med egnet instrument i eksisterende åpning i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (entré). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent.

 TG 2 Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Utførelse med hensyn til slukmansjett og klemring er uoversiktlig.

Det er registrert begynnende svelling i nedre del av baderomspanel i dusjsonen. Sannsynlig årsak er manglende tetting mellom underkant baderomspanel og bunnlist. Baderomspanelet er en del av våtrommets tettesjikt. Konsekvens er risiko for fukt i konstruksjonen og ytterligere skader på platene.

Vindu med trekarmer er plassert i våtsonen, noe som anses som uheldig. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for fuktskader på både vinduet og tilstøtende veggkonstruksjon.

Foreslått tiltak er lokale utbedringer etterfulgt av videre overvåking slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad 1. etg.

Våtrom - Bad underetasje.

Baderom fra ukjent årstall, delvis overflatefornyet i 2024 i følge opplysninger fra eier.

Flislagt gulv med varme.

Veggflater belagt med tapeter.

Himling i malt, slett flate.

Innfelte downlights.

Dusjkabinett med skyvedører av glass.

Vegghengt servant med ett-greps armatur.

Stikkontakt, speil og belysning over servant.

Avtreksventil med mekanisk avtrekk i vegg.

Synlige vannrør av typen kobberør.

Synlige avløpsrør av plast.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant i våtrommets ytterkanter for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at lekkasjevann kan føre til skader.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, uttetheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Det kan ikke verifiseres at gulvets tettesjikt har oppkant i rommets ytterkanter. Det er ikke etablert tettesjikt på vegger. Det er registrert åpninger i vegg bak dusjkabinett. Risiko for fukt i konstruksjonen.

Elastiske fuger mellom gulv og vegger bærer preg av ufagmessig utførelse.

Vannrør, avløpsrør og tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Tilluftsspalte mellom badet og øvrig del av etasjen er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (kjøkken). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.

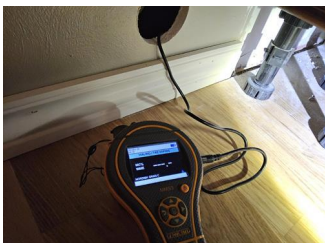
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor vurderes det at videre bruk av våtrommet vil medføre risiko. Risiko ved videre bruk må derfor vurderes opp mot kostnader for fornying/utbedringer. Fornyning av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker forhold som krever tiltak, noe det bør tas høyde for. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for total fornying av våtrommet.


Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000



Utført kontroll i tillegg til konstruksjon - Fuktmåling bad underetasje

Våtrom - Vaskerom underetasje.

Vaskerom fra ukjent årstall.
Støpt gulv mot grunn.
Veggflater belagt med tapeter.
Himling belagt med trepanel.
Vegghengt utslagsvask i rustfritt stål.
To-greps armatur tilkoblet håndduj.
Vannrør av typen plastrør og kobberør.
Avløpsrør av plast.

 TG 2 Annet

Det er valgt å vurdere våtrommet med en samlet helhetsvurdering, med unntak av tettesjikt som er vurdert til TG3 i eget punkt. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:


Rommet bærer generelt preg av alder og slitasje.
Gulvflaten har stedvise riss. Dette kan indikere overflatespenninger og/eller bevegelser i konstruksjonen.
Konsekvens er risiko for videre utvikling.

Deler av skjult røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600.

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes videre overvåking slik at tiltak eller fornyelse kan iverksettes når dette blir nødvendig. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering. Erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det må tas høyde for.

 TG 3 Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger

Det er ikke etablert tettesjikt i rommet. TG2 i henhold til NS3600. Konsekvens er risiko for fukt i nærliggende konstruksjoner med påfølgende skader ved en eventuell lekkasje. Foreslått tiltak er etablering av tettesjikt på gulv og på vegg i våtsone.
Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000



Kjøkken - 1. etg.

Gulvflate belagt med laminat.
Veggflater belagt med panelplater og fliser.
Himling belagt med himlingsplater.
Kjøkkeninnredning fra 2015 i følge opplysninger fra eier.
Profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.
Automatisk lekkasjesikring plassert i benkeskap.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vannrør - Ventilator - Ventilasjon	
 TG 2	Overflate vegg	Det er registrert misfarging på vegg bak innredning under oppvaskkum. Dette som følge av tidligere vannlekkasje. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og eventuell lokal utbedring.
	Overflate gulv	Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.
	Avløpsrør	Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innredning	Det er registrert skader på benkeskap under oppvaskkum som følge av tidligere vannlekkasje. Konsekvens/tiltak er behov for lokal utbedring.




Kjøkken - Underetasje.

Gulvflate belagt med parkett.
Veggflater belagt med trepanel og tapeter.
Himling belagt med trepanel.
Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Stekeovn og platetopp.
Komfyrvakt og ventilator med kullfilter over platetopp.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator	
 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Ventilatoren har ikke avtrekk ut av bygget, og det er ikke etablert annen form for ventilasjon. Forholdet kan medføre økt fukt påkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning.
	Innredning	Det er registrert noe svelleskader i benkeplate ved plateskjøt. Konsekvens er vurdert til å hovedsakelig være redusert estetisk kvalitet. Elastisk fuge mellom benkeplate og vegg er ikke fullstendig. Risiko for at vann havner bak innredningen og fører til skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Tekniske anlegg

Vannrør av typen plastrør og kobberør. Store deler av vannrørene i boligen ble byttet i 2024 i følge opplysninger fra eier.
Avløpsrør av plast.
Stakeluger plassert i bad og bod i underetasje.
Hovedstoppekran og varmtvannsbereider på 300 liter plassert i bod i underetasje.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stakeluke	
 TG 2	Fordeleskap og fordelerstammer	Vannrør er ikke utført som et fullverdig rør-i-rør system. Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper). Varerør er ikke plugget mot vannrørene ved tilkobling til vanninstallasjoner. Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader hvis lekkasje fra rørene skulle oppstå. Forholdet er ikke i tråd med anbefalt utførelse. Kompenserende tiltak kan vurderes.
	Innvendig stoppekran	Stoppekran er av eldre dato. Restlevetiden er ukjent. Videre overvåking anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Varmtvannsbereider	På bakgrunn av bereiderens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
 TGIU	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Eldre sentral avtrekksvifte på kaldtloft er ikke i bruk.

Andre rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med laminat og parkett.
Veggflater belagt med tapeter, trepanel og panelplater.
Himlinger belagt med himlingsplater og trefiberpanel.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører	
 TG 2	Overflate gulv	Parkettgulv i stuen har stedvis noe svelleskader. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Forholdet er vurdert til å ikke ha noen betydelig konsekvens utover redusert estetisk kvalitet. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er registrert stedvis knirk i gulvflaten i etasjen. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.
	Ventilasjon	Det er ikke etablert tilluftsventiler i rom for varig opphold. Dette medfører redusert luftutskiftning når vinduer er lukket. Foreslått tiltak er etablering av tilluftsventiler i vegger.

Rom under terreng - Underetasje.

Gulv av betong mot grunn.

Deler av etasjen har oppførede gulv belagt med parkett.

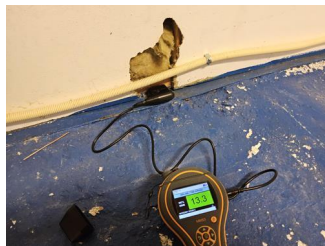
Vegger i pussede, malte flater og veggflater belagt med trepanel.

Profilerte innerdører.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Kontroll i lukkede konstruksjoner	
	TG 1	Kontroll i lukkede konstruksjoner	<p>Det er foretatt utført fuktmåling i eksisterende åpning i utlektet veggkonstruksjon i vaskerom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktnivå.</p> <p>Det er utført fuktmåling i eksisterende åpning i vegg mellom bod og gang. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 13,3 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktnivå.</p>
	TG 2	Overflate gulv	<p>Det er registrert mineralutslag og avskalling av puss/maling på vegg og gulvflater i bod 1. Forholdet indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Konsekvens er risiko for høy luftfuktighet og fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov.</p> <p>Etasjen har oppførede gulv i trekonstruksjon. Konstruksjonen er lukket og tilstanden er derfor ikke kjent. Med bakgrunn i observert mineralutslag og malingsavskalling på gulv i bod kan skjulte skader ikke utelukkes.</p>
		Innerdører	<p>Dørbladet til enkelte innerdører kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.</p>
		Ventilasjon	<p>Det er ikke etablert tilluftsventiler i rom benyttet til varig opphold. Dette medfører redusert luftutsiftning når vinduer er lukket. Foreslått tiltak er etablering av tilluftsventiler i vegger.</p>
		Annet	<p>TG2 Gjelder: Det er i forbindelse med hulltaking/fuktmåling observert dampsperre i veggkonstruksjonen (yttervegg mot terreng). Dette er en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørring. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring, eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å bli nødvendig.</p>





Kontroll i lukkede konstruksjoner -
Fuktmåling rom under terreng



Kontroll i lukkede konstruksjoner -
Fuktmåling i vegg mellom bod og
gang.



Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via takluke i trapperom.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler	
 TG 2	Synlige overflater (takro, vegger, gulv, o.l) Kontroll av diffusjonssperre Ventilasjon, oppbygning og materialbruk Skadedyr og fuktkrevende insekter	Det er registrert stedvise fuktmerker i undertaket, blant annet ved gjennomføring av skorstein og ventilasjonsrør. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Konsekvens er risiko for fuktskader. Foreslått tiltak er regelmessig ettersyn slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov. Det er registrert utettheter i diffusjonssperre (plastfolie) ved takluke. Konsekvens er luftlekkasjer fra varm side og risiko for kondensproblematikk. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon, noe som reduserer størrelsen på åpningene. Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes til å kunne være redusert som følge av dette, selv om konstruksjonen ikke viser synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringdagen. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondens, snøsmelting og lignende forhold. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Isolasjon i bjelkelag mellom etasjene er stedvis ufullstendig. Dette kan medføre kondensproblematikk. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Spor etter mus er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.



Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår.
Vedovn plassert i stue i første etasje.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Ildsteder	
 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Det er registrert avskalling av maling/puss i skorstein og brannvegg bak ildsted i første etasje. Forholdet er vurdert til å ikke ha noen betydelig konsekvens utover redusert estetisk kvalitet. Foreslått tiltak er lokal utbedring ved behov.



Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjon.

 TG 2	Tilstand	Trappen bærer preg av aldersrelatert slitasje. Konsekvens/foreslått tiltak er fornying ved behov.
 HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.


Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Gulv av betong mot grunn og etasjeskiller i trekonstruksjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 1. etg. - Underetasje	
 TG 1	1. etg. Underetasje	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I stue og kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I soverom og rom benyttet som stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert:

 TG 2	Gnagere	Det observeres spor etter mus på kaldtloft. Når dette har oppstått eller hvordan mus har kommet seg inn i bygningen er ikke kjent. Gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntreksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
--	---------	--



Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning.
Veggene ble etterisolert og kledd om i 2015 i følge opplysninger fra eier.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring	
 TG 2	Annet	Det er stedvis registrert utettheter i vindtetting på underside av utlekting (synlig under nedre del av kledningen). Dette fører til redusert beskyttelse av konstruksjonen mot vind og fuktighet. Vindsperran (duk) er stedvis ført ned forbi kledningen uten å klemmes mot underliggende utlekting. Dette kan medføre at vindsperran delvis blokkerer lufteåpningene i underkant av kledningen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.


Vinduer og ytterdører

Profilert entrédør med glassfelt. Terrasse/verandadører med to-lags glass fra 2004, 2015 og 2019. Vinduer med to-lags glass fra mellom byggeår og 2019.

 TG 2	Ytterdører og omramming	<p>Det er registrert liten avstand mellom dørterskler til terrassedører i underetasje og terrassedekke. Konsekvens kan være økt fuktbelastning i nedre del av døren, og risiko for vanninntrengning. Det er registrert slitasje som følge av dette.</p> <p>Det er ikke etablert beslag mellom underkant verandadører i første etasje og veggkonstruksjon. Konsekvens er risiko for vanninndriv med påfølgende skader.</p> <p>Terrassedør og vindu i rom benyttet som stue i underetasjen har ikke tilstrekkelig utvendig tetting. Konsekvens er risiko for vanninndriv med påfølgende skader.</p> <p>Foreslått tiltak er lokale utbedringer.</p>
 TG 3	Vinduer og omramming	<p>TG2 Gjelder: Enkelte vinduer bærer preg av slitasje, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.</p> <p>Det er ikke etablert vannbrettbeslag under vinduer. Vannbrettene ligger tett opp mot underkant av vinduene. Konsekvens er økt fuktbelastning og risiko for inndriv av vann. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Foreslått tiltak er lokale utbedringer.</p> <p>TG3 Gjelder: Sprekker/knust vindusglass i soverom i underetasje. Konsekvens er nedsatt isolasjonsevne, redusert beskyttelse mot vind og vann, samt sikkerhetsrisiko. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder utskifting av glass. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 20 000</p>



Yttertak

Yttertak i valmtaksform, utvendig tekket med takstein. Taktekkingen er fra byggeår. Takrenner og nedløp i stål.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Taktekkingen (med tilhørende beslag) er preget av slitasje og elde. Taksida mot nord og vest har mosevekst. Dette kan påvirke levetiden negativt. Taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.</p> <p>Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Det er registrert stedvise fuktmerker i undertak på kaldtloft. Se avsnitt "Loft-uinnredet / kaldt loft".</p> <p>Snøfangerutstyr er ikke etablert. På grunn av oppføringstidspunktet vurderes det at kravet for snøfangerutstyr trolig ikke var gjeldende, men TG2 er valgt siden forholdet kan påvirke sikkerheten. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS 3600.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.</p>



Balkonger

Utgang fra stue i første etasje til veranda vendt mot syd, øst og vest. Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 93 cm.

 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Konstruksjon og fundamenter	Verandaen er delvis fundamentert med jordspyd. Det er registrert synlige skjevheter i verandadekket og trapp mot vest. Dette tyder på at enkelte fundamenter har sunket. Konsekvens er redusert estetisk kvalitet, og risiko for videre utvikling og skader. Foreslått tiltak er oppretting og forbedring av fundamenter
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



Balkonger

Inngangsparti/veranda i trekonstruksjon. Gulvflate belagt med terrassebord.

 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Konstruksjon og fundamenter	Verandaen har understøttelser som hviler på treverk og betongstein direkte mot terreng. Dette gir risiko for skjevheter i konstruksjonen ved telehiv. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke verandaen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Terrasse / platting

Terrasse mot sydøst.

 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på terrassen viser tegn til slitasje. Det er registrert råteskader i enden av terrassebord mot grunnmuren. Årsak er trolig manglende avstand mellom terrassebord og grunnmuren. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
 TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamenter er skjult og ikke inspisert.


Grunnmur, fundament

Grunnmur i lettklinkerblokker.

 TG 2	Grunnmur og fundament	Det er registrert maling/pussavskalling i grunnmur mot syd og øst. Konsekvens er redusert fuktbeskyttelse av konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
--	-----------------------	---


Drenering

Drenering fra ukjent årstall.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Dreneringen har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.</p> <p>Toppliste på grunnmursplast er stedvis løs. Konsekvens er risiko for at vann og smuss kommer mellom grunnmursplasten og grunnmuren.</p> <p>Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren.</p>
	Oppsummert	<p>Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på alderen til dreneringen er foreslått tiltak videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og nødvendige utbedringer kan iverksettes etter behov.</p>

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 TG 2	Utvendige vannledninger	<p>Alder på utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kjent. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.</p>
---	-------------------------	--

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Ja. Det er fremlagt dokumentasjon for avsluttet tilsynsrapport (tilsyn utført 02.04.2024). Det ble ikke funnet avvik under tilsynet.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Vet ikke.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Kursfortegnelsen er ikke fullstendig.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Tilgjengelig sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i entré i første etasje.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei. Stikkontakten som plugg fra varmtvannsberederen er koblet i har en løs skrue. Dette er synlig når man trekker ut kontakten.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Det er registrert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet på kaldtloft. Det er ikke kjent om kablene er i bruk.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Det er registrert koblingsboks uten deksel bak dusjkabinett i bad i underetasjen.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er kun fremlagt samsvarserklæring for mindre deler av det elektriske anlegget. Konsekvens av manglende dokumentasjon er at det ikke kan verifiseres hvem som har gjort arbeidene, eller om arbeidene er utført i henhold til gjeldende regelverk.

Med bakgrunn i dette og registrerte avvik anbefales det at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsfaglige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Det er registrert avvik mellom fremlagte byggetegninger og dagens bruk av arealer. Rom benyttet som bad, kjøkken og stue i underetasjen er angitt som hobbyrom og bodareal i godkjente byggetegninger. Det er ikke dokumentert at rommene er lovlig bruksendret. Dette vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Forholdet må undersøkes videre.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Ja, se punkt over.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Kjøkken i underetasjen oppfyller ikke dagens krav til dagslysinnslipp.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er registrert forhold som indikerer lovlighetsmangler. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Nei. Brannslukningsapparat er utgått på dato. Apparatet må vedlikeholdes eller skiftes.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ukjent.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Nei.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Nei.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 48276107

Egenerklæring

Lillebyåsen 12, 1798 AREMARK

25 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lillebyåsen 12	Lillebyåsen 12	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

31.03.2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i boligen selv helt frem til sept/okt 2025. Men har vært gjenvilg innom hver uke for å se etter boligen. Og strøm og varme har vært på hele veien. Familien til mannen min fra Polen har bodd der når de har vært her på besøk. Så boligen har sånn sett aldri stått tom.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Berget, Caroline Marie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

På badet oppe i dusjhjørnet så er det en liten fuktskade som har vært siden før jeg kjøpte (står nevnt i forrige tilstandsrapport), jeg har ikke hatt mulighet til å gjøre noe med dette under den tiden jeg har eid boligen. Men har benyttet dusjkabinett for å forhindre mer skade. Noe annet enn det kjenner ikke jeg til.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Så og si hele vannanlegget i huset ble byttet fra kobber til rør i rør da det oppsto en liten vannlekasje under vasken på kjøkkenet oppe. Jeg har vannlås så vannet slo seg av selv, men byttet da hele løpet fra vaskerommet og opp på kjøkkenet. Eneste som ikke er byttet er ned i veggen på det så kalde baade nede. men hadde taket nede da rørene går i taket der. Jobben ble utført av en venn av meg som er rørlegger, men ble gjort som dugnad så har ikke dokumentasjon annet enn bilder.

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2024

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

I forbindelse med at vannrørene ble byttet ble det lagt nytt tak på badet nede og hele badet ble malt med ny våtromsmaling og satt inn ny baderomsvifte.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall



2015

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Etter hvis jeg har blitt fortalt av forrige eier og som også står i forrige tilstandsrapport så ble boligen etterisolert, kledd om og alle vinduer og dører i første etasje byttet.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det ble lagt opp strøm til komfyr og komfyrvakt nede i kjelleren da jeg med tiden håpet å få søkt om godkjenning til å leie ut. Jobben ble utført av venn som har fagbrev som elektriker, men jobben var en dugnads jobb og har derfor ikke dokumentasjon annet enn bilder.

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Det oppsto en liten vannlekasje under vasken på kjøkkenet oppe. Jeg har vannlås så vannet slo seg av selv. Det var en liten lekkasje i ene koblingen under vasken.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Så og si hele vannanlegget i huset ble byttet fra kobber til rør i rør da det oppsto en liten vannlekasje under vasken på kjøkkenet oppe. Jeg har vannlås så vannet slo seg av selv, men byttet da hele løpet fra vaskerommet og opp på kjøkkenet. Eneste som ikke er byttet er ned i veggen på det så kalde baade nede. Jobben ble utført av en venn av meg som er rørlegger, men ble gjort som dugnad så har ikke dokumentasjon annet enn bilder.

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Det er påbegynt hybel i kjelleren, da jeg ønsket å ha en ekstra inntekt på sikt. Men kom aldri så langt og den er ikke søkt om eller godkjent da det aldri har blitt noe av likevel. Om neste eier ikke ønsker å leie ut er det bare å fjerne lettveggen som er satt opp og man har tilgang til hele kjelleren.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2023

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det er satt opp en lettvegg i kjelleren for å skille kjelleren, da jeg på sikt ønsket å godkjenne utleie i deler av kjelleren. Men så langt har jeg aldri kommet.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.2.2 Årstall

2023

25.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det er laget ny inngang til vaskerommet.

25.2.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?



Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 22299967

Egenerklærings skjema

Name

Caroline Marie Berget

Date

2026-02-25

Identification

 **Caroline Marie Berget**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

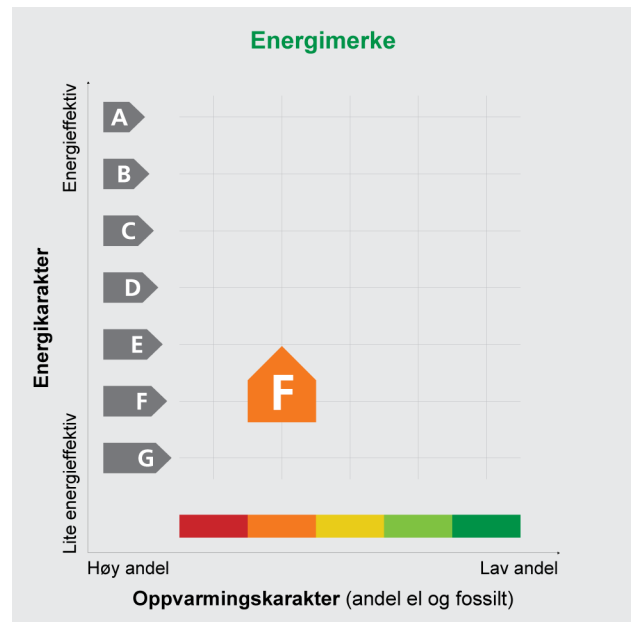
Caroline Marie Berget

25/02-2026
14:11:45

BankID OIDC
High

ENERGIATTEST

Adresse	lillebyåsen 12
Postnr	1798
Sted	aremark
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	23
Bnr.	128
Seksjonsnr.	
Festenr.	0
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1370520
Dato	16.03.2022



Innmeldt av	Kenneth andersen
-------------	------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 16 233 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 233 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1,5 favner ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe
- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pellets-kamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår: 1981

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 187

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: lillebyåsen 12

Postnr/Sted: 1798 aremark

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 16.03.2022 08:14:11

Energimerkenummer: A2022-1370520

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Kenneth andersen

Gnr: 23

Bnr: 128

Seksjonsnr:

Festenr: 0

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3124 - AREMARK
Gårdsnummer: 23
Bruksnummer: 128

Utskriftsdato/klokkeslett: 08.07.2025 kl. 09:00
Produsert av: Line Dalene
Attestert av: Aremark kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: TOMT NR. 20
Etableringsdato:
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 23 / 128	1 002,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		080195	BERGET CAROLINE MARIE		Lillebyåsen 12 1798 AREMARK	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6567884	654620		1 002,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3124 - 23/128		
		Omnummerert fra:	3012 - 23/128		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3012 - 23/128		
		Omnummerert fra:	0118 - 23/128		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Endre egenskap

25.09.2018

0119ruk 25.09.2018

Annen forretningstype

Rolle
Avgiver

Matrikkelenhet
0118 - 23/128

Arealendring
0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Lillebyåsen	3305	12		Grunnkrets: 0103 Fosby Stemmekrets: 1 AREMARK Kirkesokn: 02030203 Aremark Postnr.område: 1798 AREMARK Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6567890	654618		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningssnr: 147 030 991	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6567890 Øst: 654618	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasjer

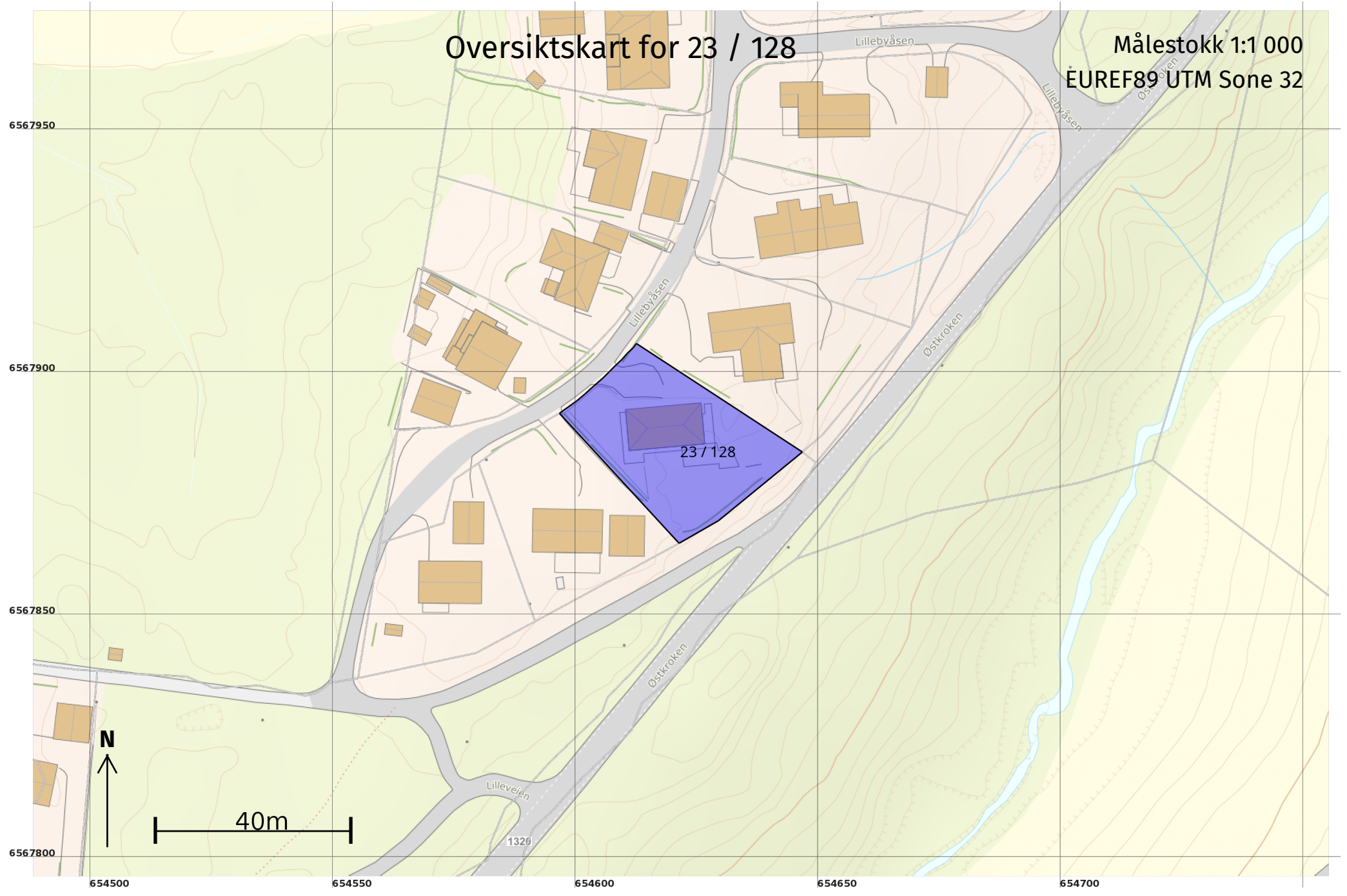
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3305 Lillebyåsen 12	H0101	Bolig	0	0		0	0	23/128

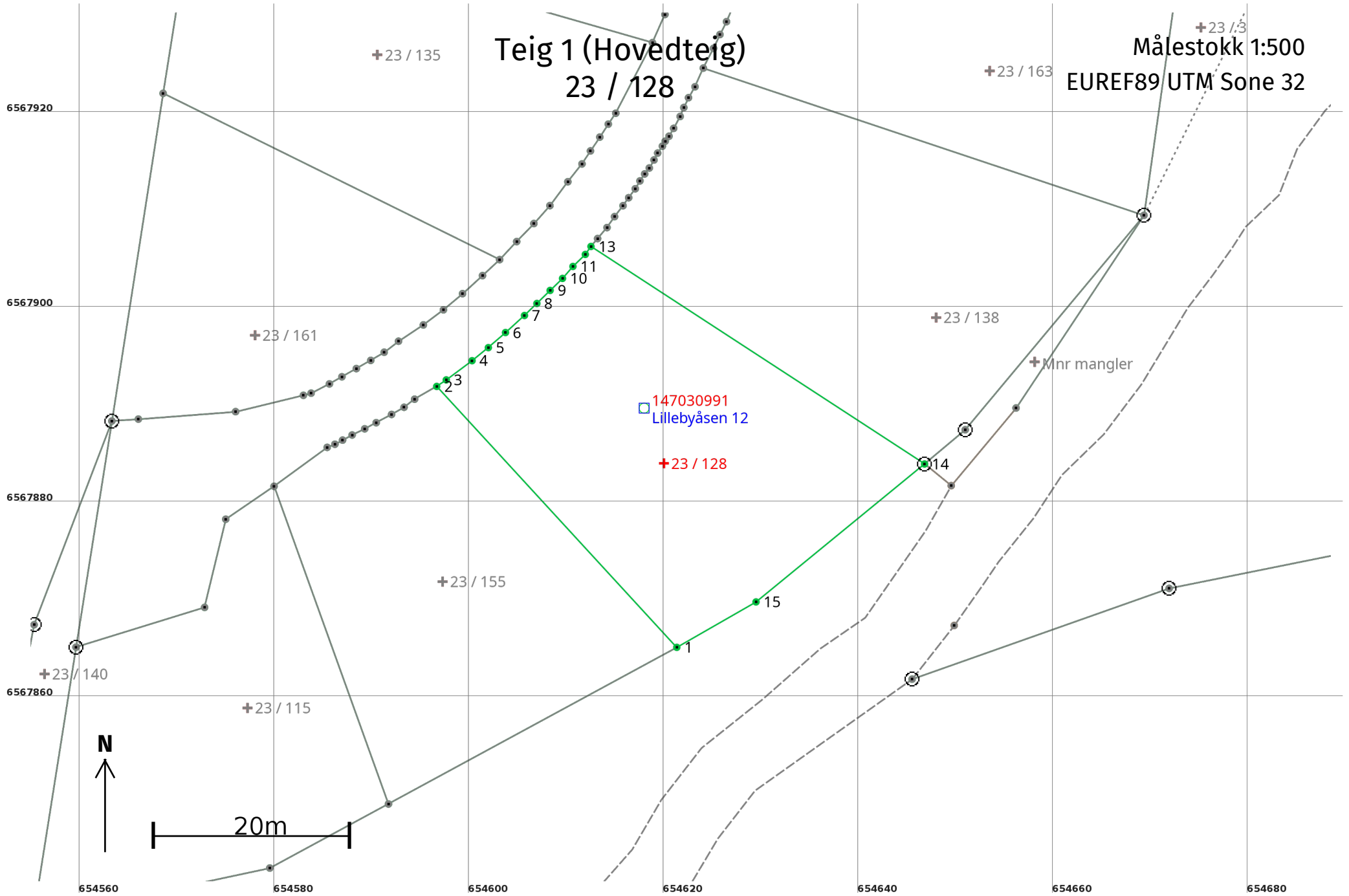
Oversiktskart for 23 / 128

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig) 23 / 128

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 1 002,1

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6567884 Øst: 654620

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6567865,44	654621,35	36,38	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	21	
2	6567892,21	654596,71	1,19	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	21	
3	6567892,88	654597,69	3,30	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	21	
4	6567894,85	654600,34	2,14	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	21	
5	6567896,19	654602,01	2,35	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	21	
6	6567897,74	654603,77	2,62	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	21	
7	6567899,49	654605,72	1,77	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	21	
8	6567900,72	654606,99	1,91	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	21	
9	6567902,06	654608,35	1,77	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	21	
10	6567903,29	654609,62	1,63	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	21	
11	6567904,52	654610,69	1,77	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	21	
12	6567905,75	654611,96	1,00	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	21	
13	6567906,57	654612,54	40,87	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	21	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6567884,25	654646,78	Fjell 22,35	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
15	6567870,10	654629,48	9,37	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	21	

Prt.koll

side

J. nr.

L. nr.

DAGBOKFØRT

26 AUG 80 03965

SØRENSKRIVEREN I
HALDEN

AREMARK

..... kommune

DELINGS

OG

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingsjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Lillebyåsen (eiend. navn), gr. nr. 23 br. nr. 98

Parsellen er gitt br. nr. 128 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Tomt nr. 20 gate/vei nr. _____
(fylles evt. ut av oppmålingsjefen)

År 19 79 den 29.10. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

Forretningen er forlangt av Aremark kommune v/ordfører A. Galborgen

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Roar Normann Nilsen (Østlandskonsult A/S)
på vegne av Aremark kommune.

i nærvær av kartvitne Jostein Skrøvseth.

Forretningen ble avholdt på Aremark kommunes ingeniørkontor.

Fore grenselinjen 71 - 6 - 72 vises til forretning over gnr. 23 bnr. 98, avholdt 29.10.79.

For de øvrige grenser vises til vedtak i fylkeslandbruksstyret, sak 64/74 i A, og reguleringsplan for Lillebyåsen.

Forretningen slutt.

Aremark, den 26. februar 1980.

Roar Norman Nilsen

Bestyrer

Jostein Skrivseth

Kartvitne

Jan G. Grotland

Kommuneingeniør

1) Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser

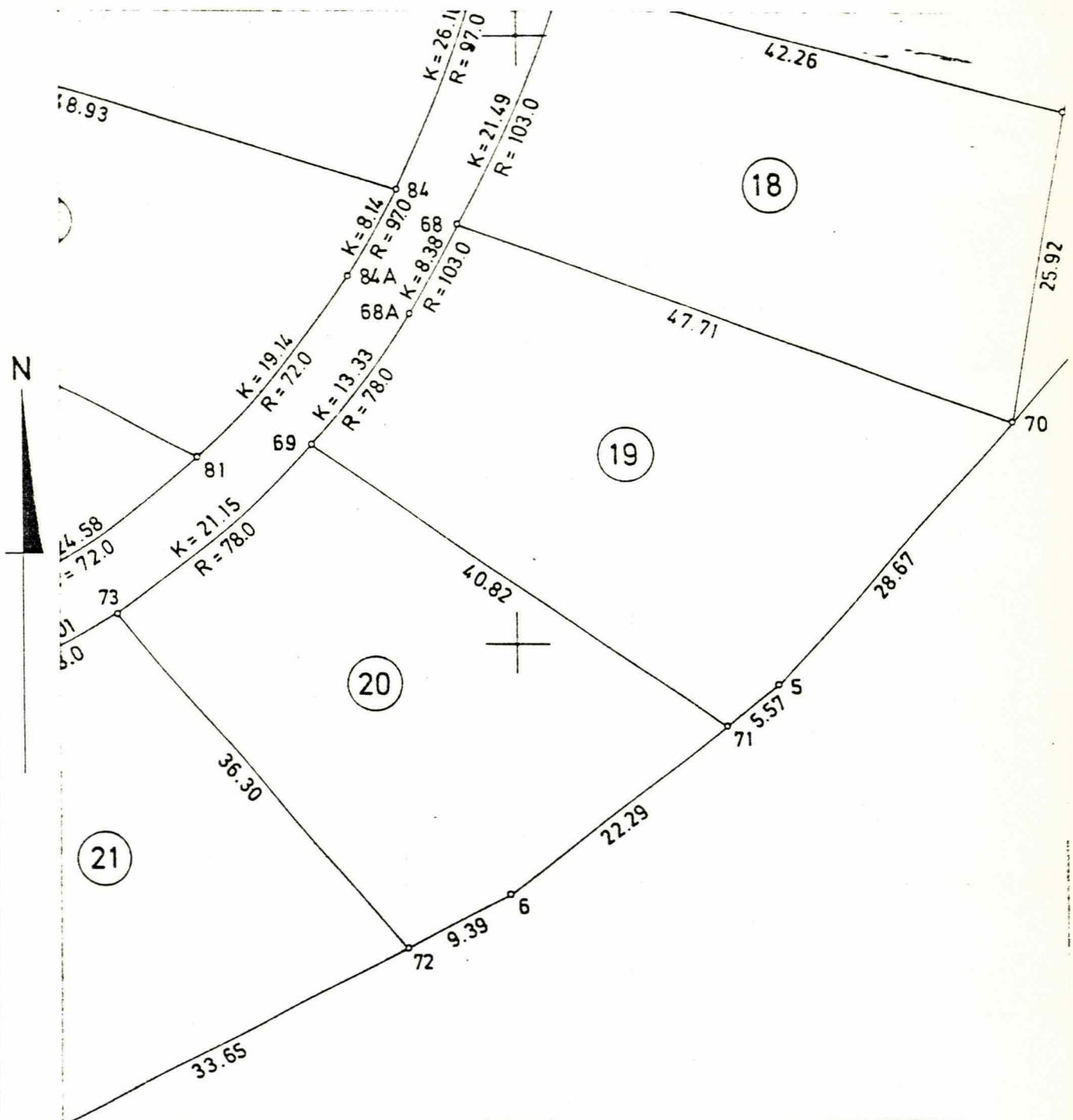
2/28

MÅLEBREV-KART

M.nr.

Kartpl. CW. 029. 05. 39-4

Parsell av gnr. ... 23 bnr. 98
 Bruksnavn Tomt nr. 20 gnr. ... 23 bnr. 128
 Areal 997 m² Mål 1:500



KOORDINATER: NGO'S AKSE III.

Tomt nr. 20.

Pkt. nr.	X	Y
71	136393.160	56616.736
6	136379.400	56599.206
72	136375.102	56590.860
73	136402.596	56567.159
69	136416.399	56583.178

ØSTLANDSKONSULT A/S,
 Fredrikstad, jan. 80.

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til Boligtomt

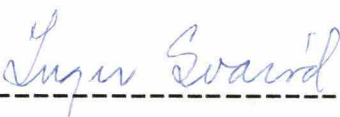
Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ 0.01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet tomt nr. 20

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Påtegninger: ³⁾



Inger Svarød



Stein Øivind Holter

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F.eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsener og ajourføringer.

Handwritten initials

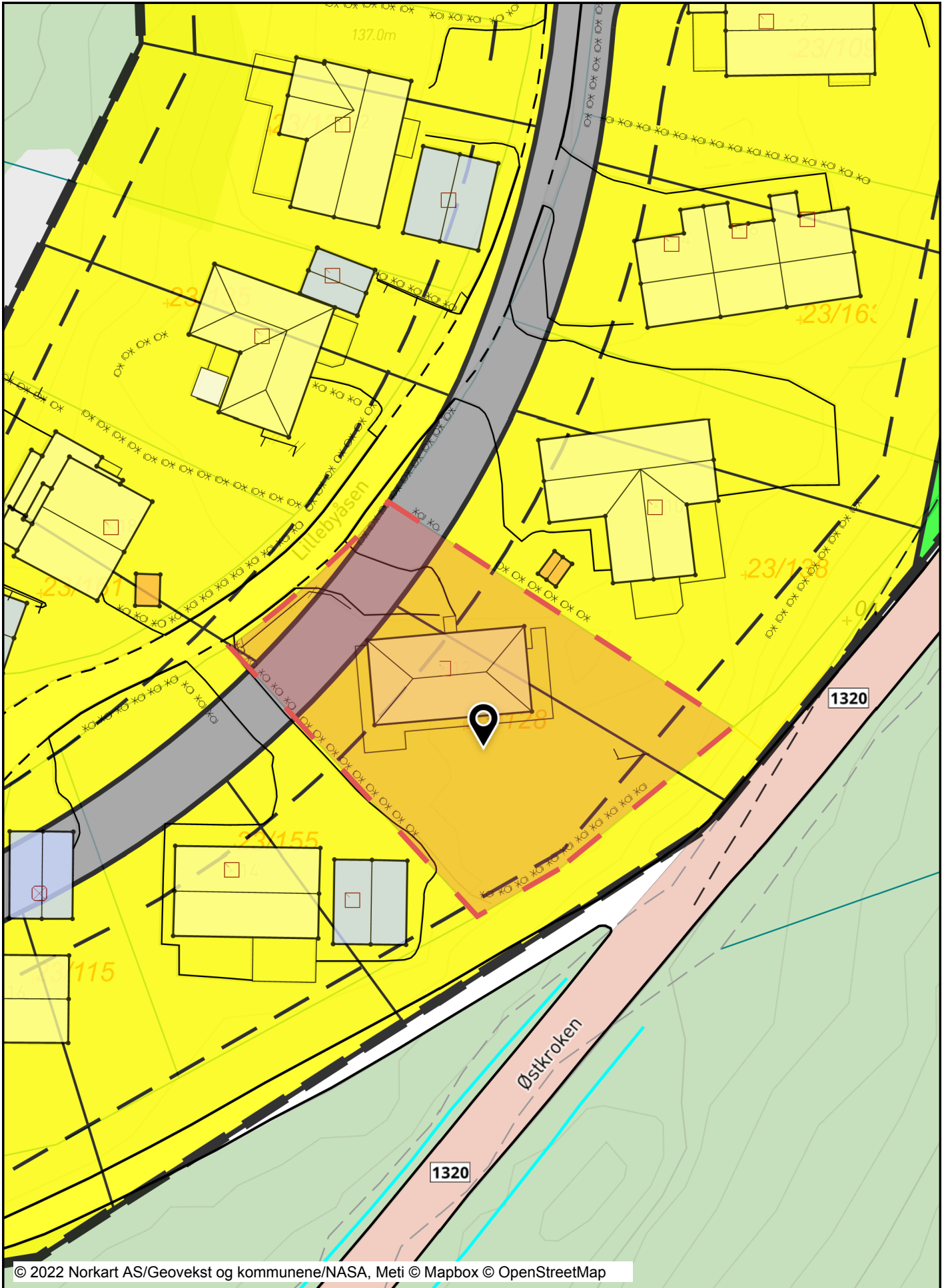


23/128

Dato: 09.03.2022

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

Matrikelkart			Trapp inntil bygg, kant
	Grunneiendom		Veranda
	Festegrunn		Bygningslinje
	Festegrunn		Taksprang
	Seksjon		Mønelinje
	Omtvistet grense		Låvebru
	Hjelpelinje veg	Matrikel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
	Hjelpelinje fiktiv		Godkj. Nybygg
	Hjelpelinje punktfeste		Godkj. Tilbygg
	Hjelpelinje vannkant		Omriss Tiltak
	Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)		Godkj. Nyb./Tilb./Påb.
	Grense <= 10 cm	VEG	
	Grense <= 30 cm		Stikkrenne
	Grense < 200 cm	Annen naturinformasjon	
	Grense < 500 cm		Hekk
	Grense >= 500 cm	Bygningsmessige anlegg	
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1. lec)			Annet gjerde
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Grunnriss/Hjelpelinje
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985)			Flaggstang
	Kjøreveg		Flytebrygge
	Gangveg		Flytebrygge kant
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1. ledd r)			Frittstående trapp
	Friområder		Frittstående trapp kant
	Anlegg for lek		Idrettsanlegg
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008			Kai/Brygge
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		Kai/Brygge kant
	Planens begrensning		Frittstående mur
	Formålsgrense		Lodrett forstøtningmur
	Regulert tomtegrense		Steingjerde
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Tank
	Byggegrense		Tank kant
	Byggelinje		Tårn kant
	Planlagt bebyggelse		Vegg frittstående
	Regulert senterlinje		Bruavgrensning
	Frisiktslinje		
	Målelinje/Avstandslinje		
	Påskrift bredde		
	Påskrift radius		
	Påskrift plantilbehør		
VEG			
	Annet vegareal		
	Avgrensning mot annet vegareal		
	Avgrensning mot avkjørsel		
	Gang/Sykkelveg		
	Autovern		
	Vegdekkekant		
	Gang/Sykkelveg kant		
	Vegskulderkant		
	Veggroft åpen		
Matrikel Bygning			
	Bygning, Boligbygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Rammetill.		
	Bygning, Igangsettingstill.		
	Bygning, Tatt i bruk (i GAB)		
	Bygning, uten Bygningspunkt		
	Bygningsavgrensning av tiltak		
Bygninger			
	Bygningsdelelinje		
	Grunnmur		
	Taksprang Bunn		
	Takriss		
	Takoverbygg		
	Takoverbygg kant		

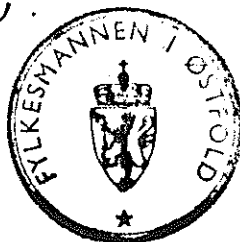
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN
FOR LILLEBYÅSEN I AREMARK KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.
- § 2. I området kan oppføres bolighus i 1 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. På en del tomter kan det av hensyn til kloakkeringen ikke legges "våte" rom i underetasjen.
- § 3. Bygningenes grunnflate må ikke overstige 15 % av tomtens nettoareal.
- § 4. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- § 5. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger som utgjør en naturlig gruppe får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 6. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Innhegning bør fortrinnsvis utføres som hekk.
- § 7. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- § 8. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Aremark kommune.

Stadfestet:

8. august 1977.

[Handwritten signature]



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Lillebyåsen		gnr. 23, bnr. 128, tomt nr.20		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	bolighus	19/6-80	4. august 1980	114/80
Byggherre		Adresse		Tlf.
Kjell Henriksen		Blokkveien 2, 1750 Halden		
Anmelder		Adresse		Tlf.
G. Block Watne A/S		Storgaten 22, 1750 Halden		84277
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
D.s.				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Vaskerom i kjeller ferdigstilles.

Utvendig:

Beising/Maling.

Pussing av mur.

Beslag rundt pipe.

Arbeidet må være utført innen: 1. august 1981.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest. NB!

Sted og dato	Stempel
Aremark	4/3-81
Underskrift	

Sendes til
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre <input type="checkbox"/> Anmelder <input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende <input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet <input type="checkbox"/>



G. Block Watne as

Distriktkontor Halden
Storgt. 22, 1750 Halden
Telefon (031) 84 277

Aremark kommune
v/Bygningskontrollen

1770 AREMARK

Deres ref.

Vår ref. GH/sh

1750 Halden, 2. mars 1981

ANMODNING OM FERDIGBEFARING/INNFLYTTINGSTILLATELSE.

Vi anmoder herved om ovennevnte befaring hos byggherre:

Kjell Henriksen, Tomt 20, Lillebyåsen, 1770 Aremark.

Byggherre ønsker å flytte inn: 06.03.81.

Med vennlig hilsen
for G. BLOCK WATNE A/S

Gunnar Holte.

Gunnar Holte
byggeleder

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Lillebyåsen		gnr. 23, bnr. 128, tomt nr. 20.		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
nybygg	boligbygg	19.6.80	4. august 1980	114/80.
Byggherre		Adresse		Tlf.
Kjell Henriksen,		Blokkvøien 2, Halden		
Anmelder		Adresse		Tlf.
G. Block Watne A/S		Storgt. 22, Halden		031/84277
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato	Stempel
Aremark, den	5.8.1980
Underskrift	

Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggesøknad
 Byggesøknad

SITUASJONSPLAN for tomt 20 vei _____ nr. _____

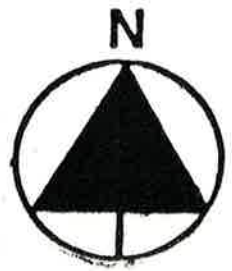
byggefelt ØLLEBYÅSEN

g.nr. _____ byggekommune AREMARK

mål 1:1000 b.nr. _____

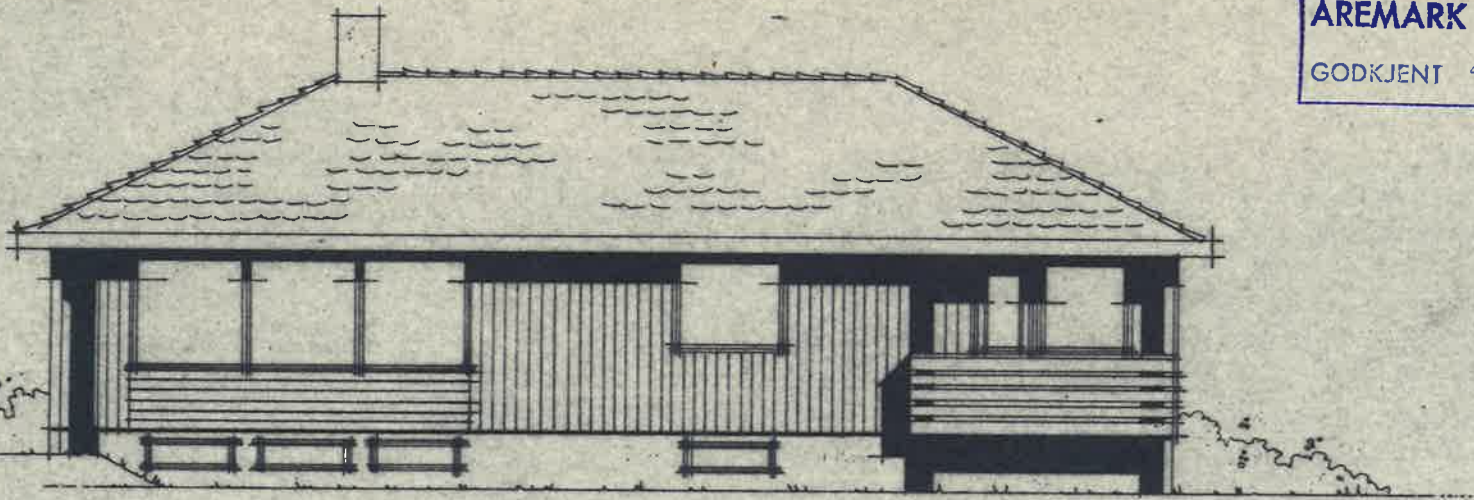
navn KJELL HENRIKSEN

postadresse BLOKKVEIEN 2 1750 HALDEN

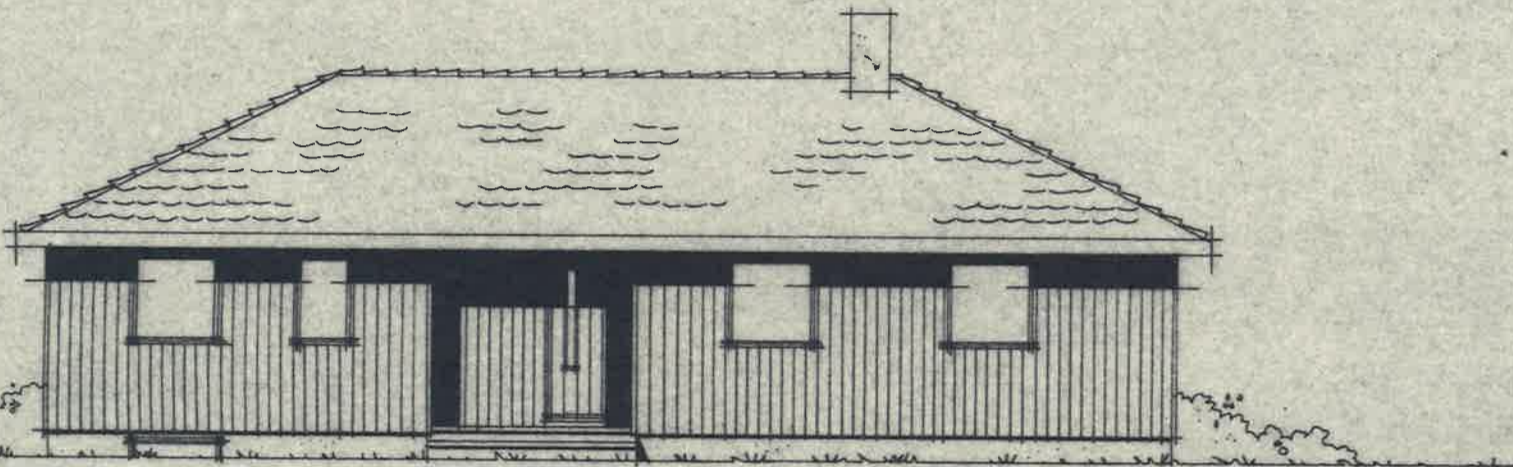


AREMARK BYGGERYD
1750 HALDEN

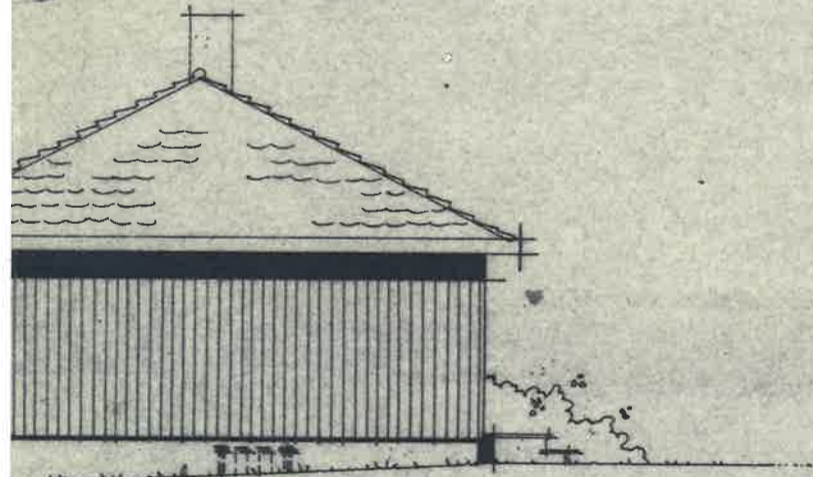
AREMARK BYGNINGSRÅD
 GODKJENT 4/8 1980 SAK NR. 114/80



FASADE MOT SYD.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

UTREGNING AV LEIEAREALET:
 $13,80 \times 7,20 = 99,36 \text{ m}^2$
 = INNTREKK $2,85 \times 0,48 = 1,28$
 = " " $3,45 \times 0,30 = 1,04$
 = V.F. $1,40 \times 1,20 = 1,68$ $4,00 \text{ m}^2$
NETTO LEIEAREAL $95,36 \text{ m}^2$


HUSBANKENS REG. NR 081-75

BYGGERE	Påført kundenavn	M.B.	17/6-80
REVISJON	Rev. etter varedel	BE	1/3-80
REVISJON	Rev. etter varedel	BE	15.2.79
REVISJON	NY ORIGINAL TEGNET.		
REVISJON	STÅENDE KJEDN. PÅ INNGANGSFASE	SM	13.07.78
REVISJON	REV. DERINGEN OVER		
BYGGERE			

BLOCK 12 ALT 1-80

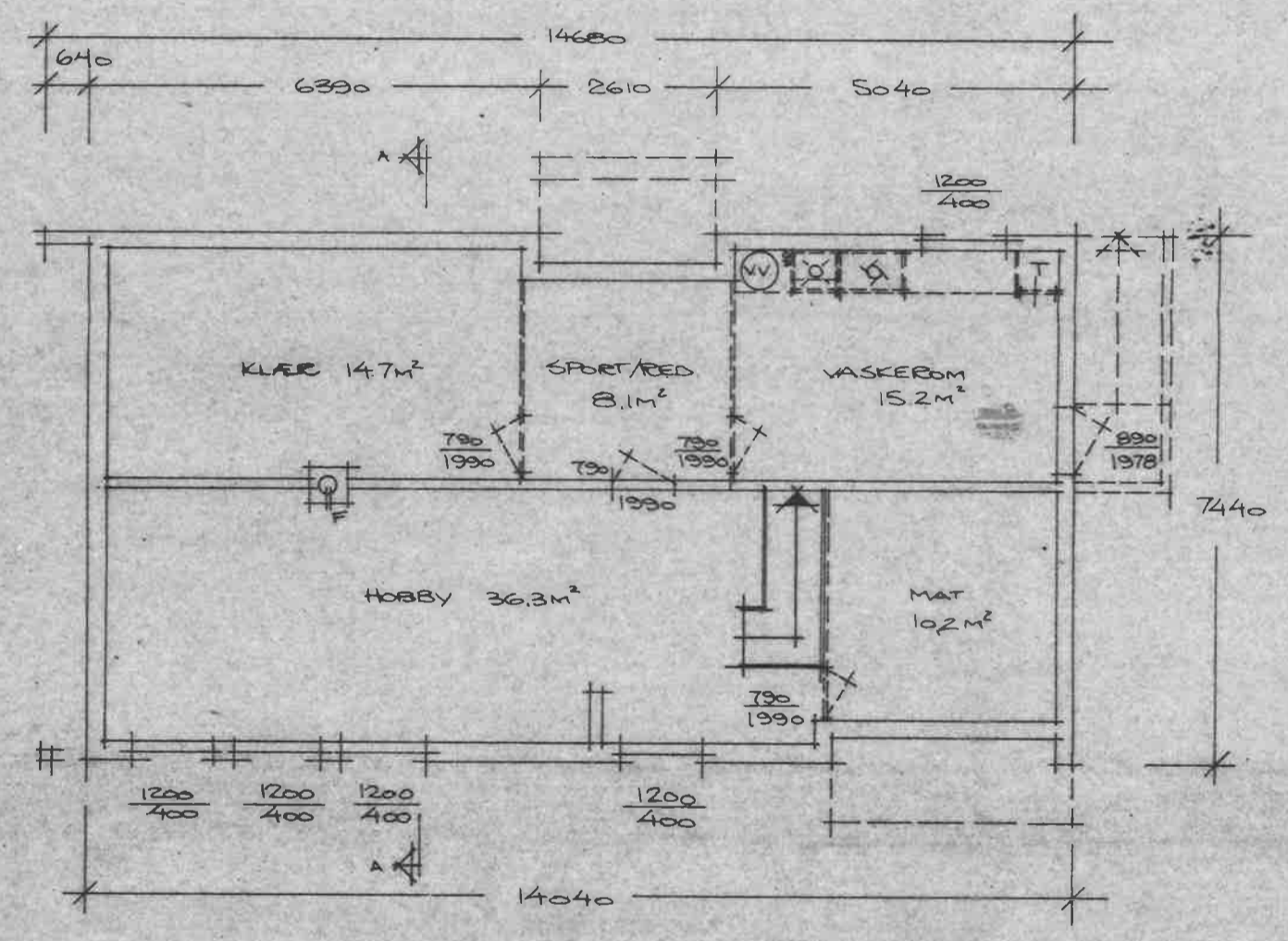
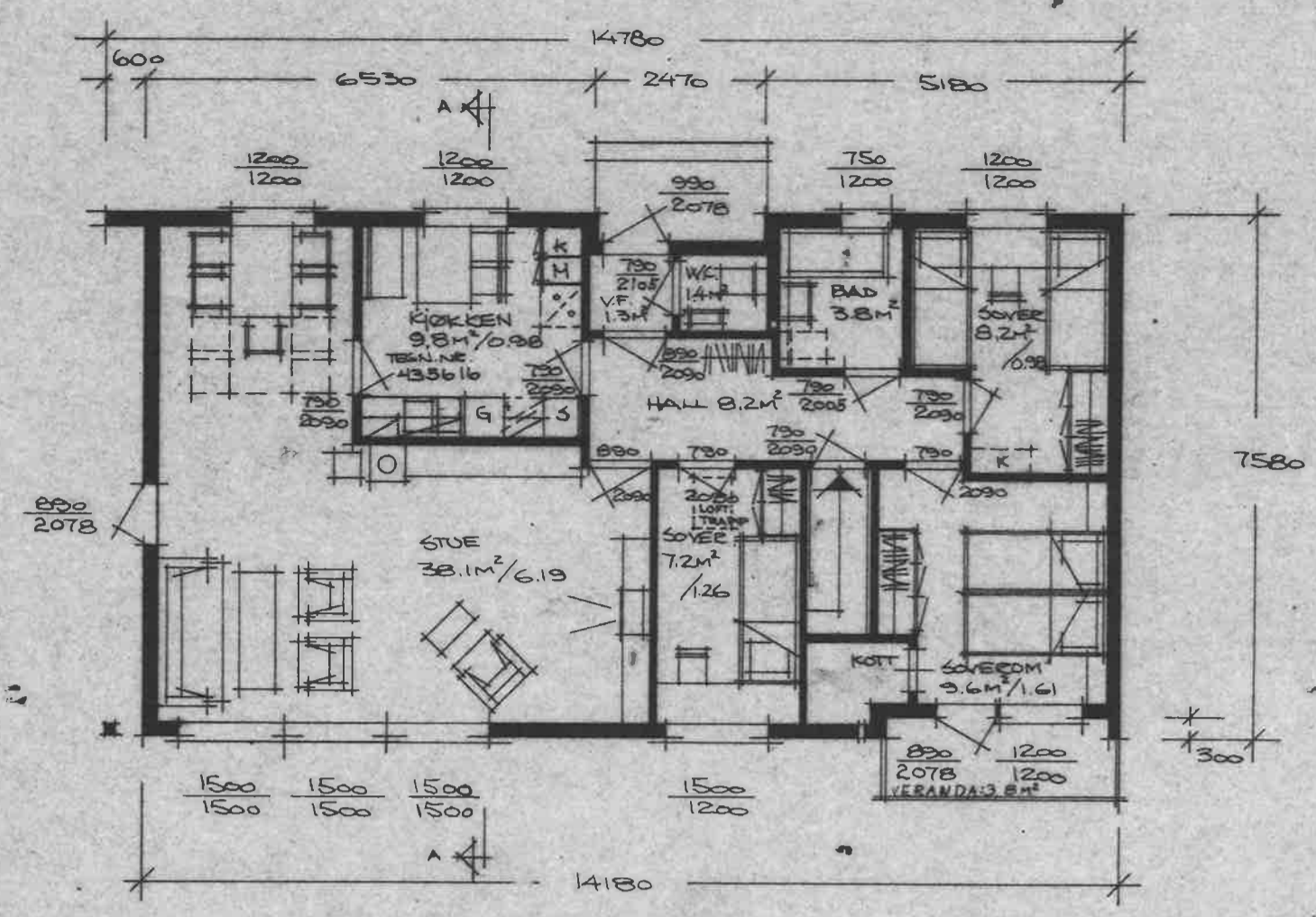
KJELL HENRIKSEN

BYGGERE
 TOMT NR. 20, LILLEBYÅSEN, AREMARK

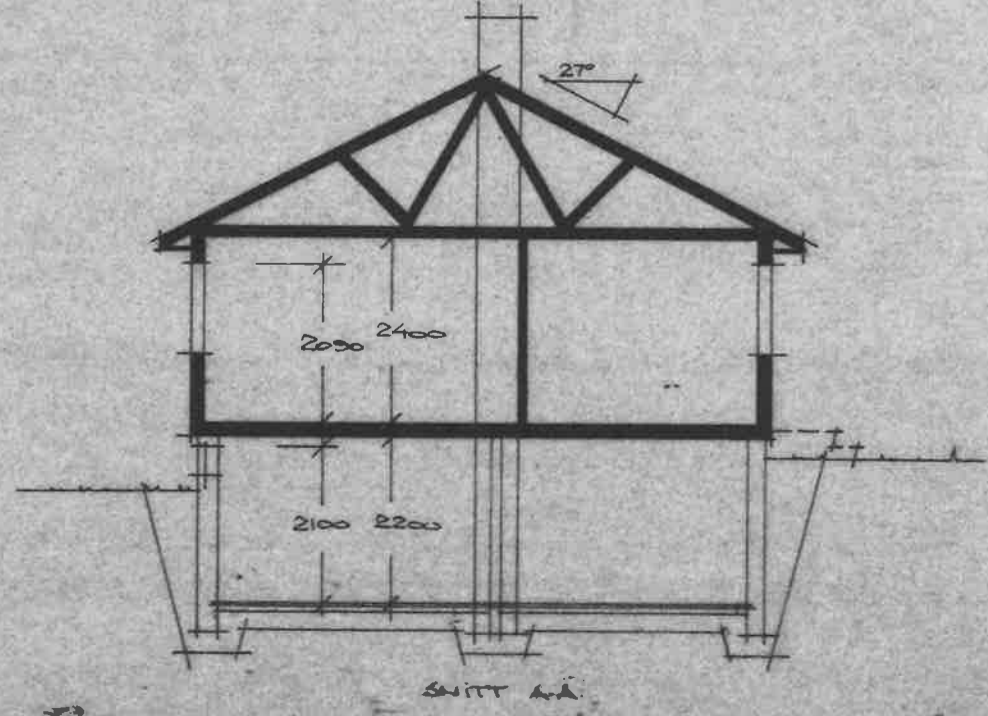
Block Watne 
 G. Block Watne a/s
 Block Watne Hus a/s

BYGGERE	SM	
BYGGERE		
BYGGERE	1:100	12-1660
BYGGERE	12/2-75	9609

Tagningen må hverken helt eller delvis kopieres eller renyttas ved utferrelse av arbeider som G. Block Watne A/s er opphavsmann.



GRUNNMURSTEGA NR. 435905



----- END TERR
 - - - - - NÅV TERR

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Lillebyåsen, 1770 Aremark		g.nr. 23, b.nr. 128, tomt 20		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Tilbygg	terrasse	7/9-81	7. sept. 1981	139/81.
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Kjell Henriksen	1770 Aremark		99 348	
Anmelder	Adresse		Tlf.	
D.s.				
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
D.s.				

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato	Stempel
Aremark	9/9-81.
Underskrift	

Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggeløyvemyndighet
 Aremark Ligningssetr.

TINGLYST

13 JUNI 1991

AREMARK KOMMUNE I HALDEN

DAGBOKNR: 2342

ERKLÆRING

Eier ~~av tomt 20~~ av gnr. 23 bnr. 128, Irene Henriksen gir eier av tomt 19 av gnr. 23 bnr. 138, Erik Ebeltoft tillatelse til å bygge sin terrasse nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter. Eiendommene ligger i Aremark kommune.

Aremark, den 2. mai 1991

Irene Henriksen

Irene Henriksen

TINGLYST

13 JUNI 1991

AREMARK KOMMUNE I HALDEN

DAGBOKNR: 2342

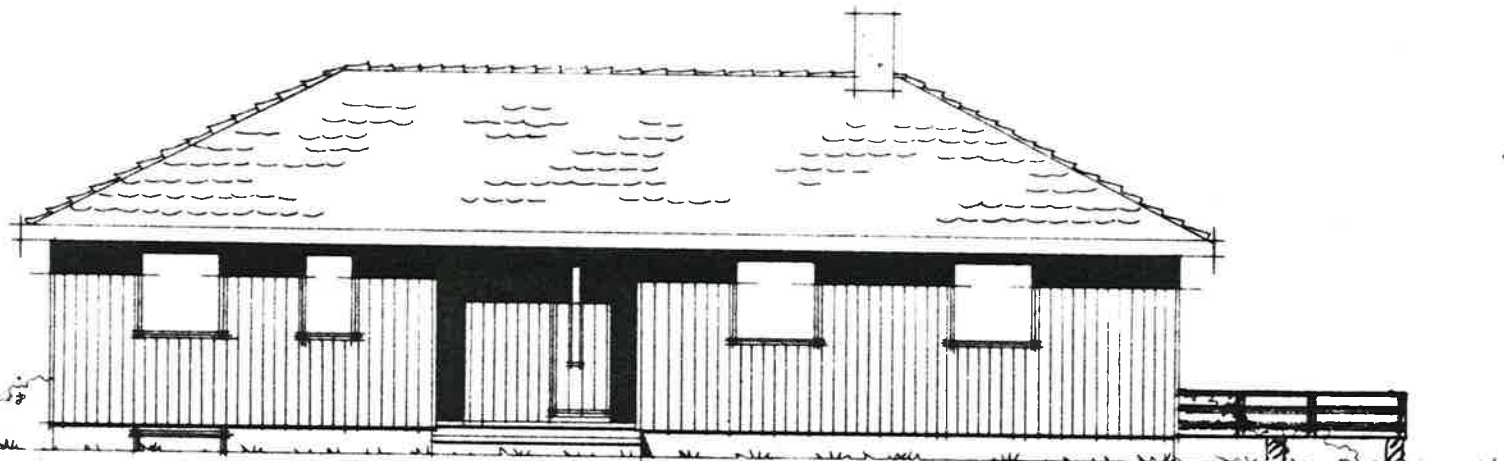
TINGLYST

Gebyr betalt med kr. 630,-

Dok.avgift betalt med kr.

Merknad etter tgl. § 11:

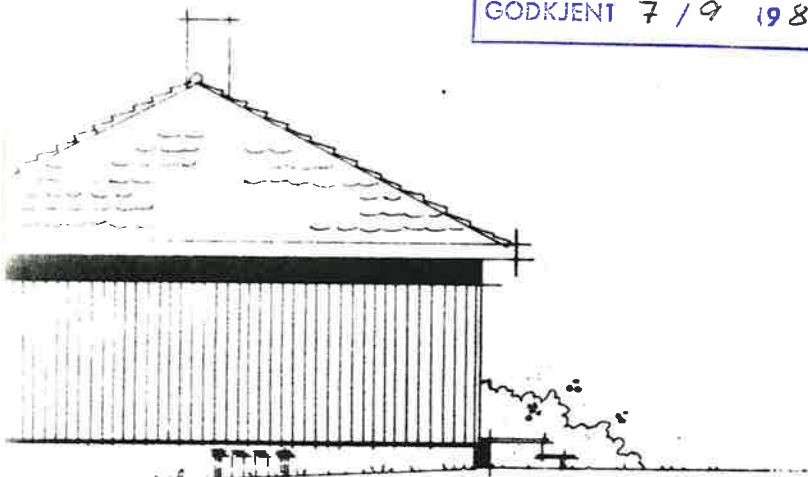
J. Skar
ffig. fulimaki



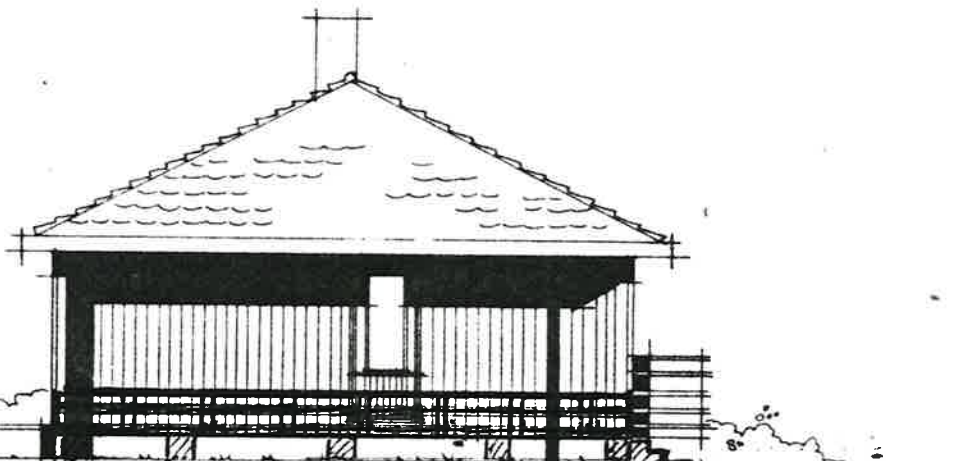
3 M

FASADE MOT

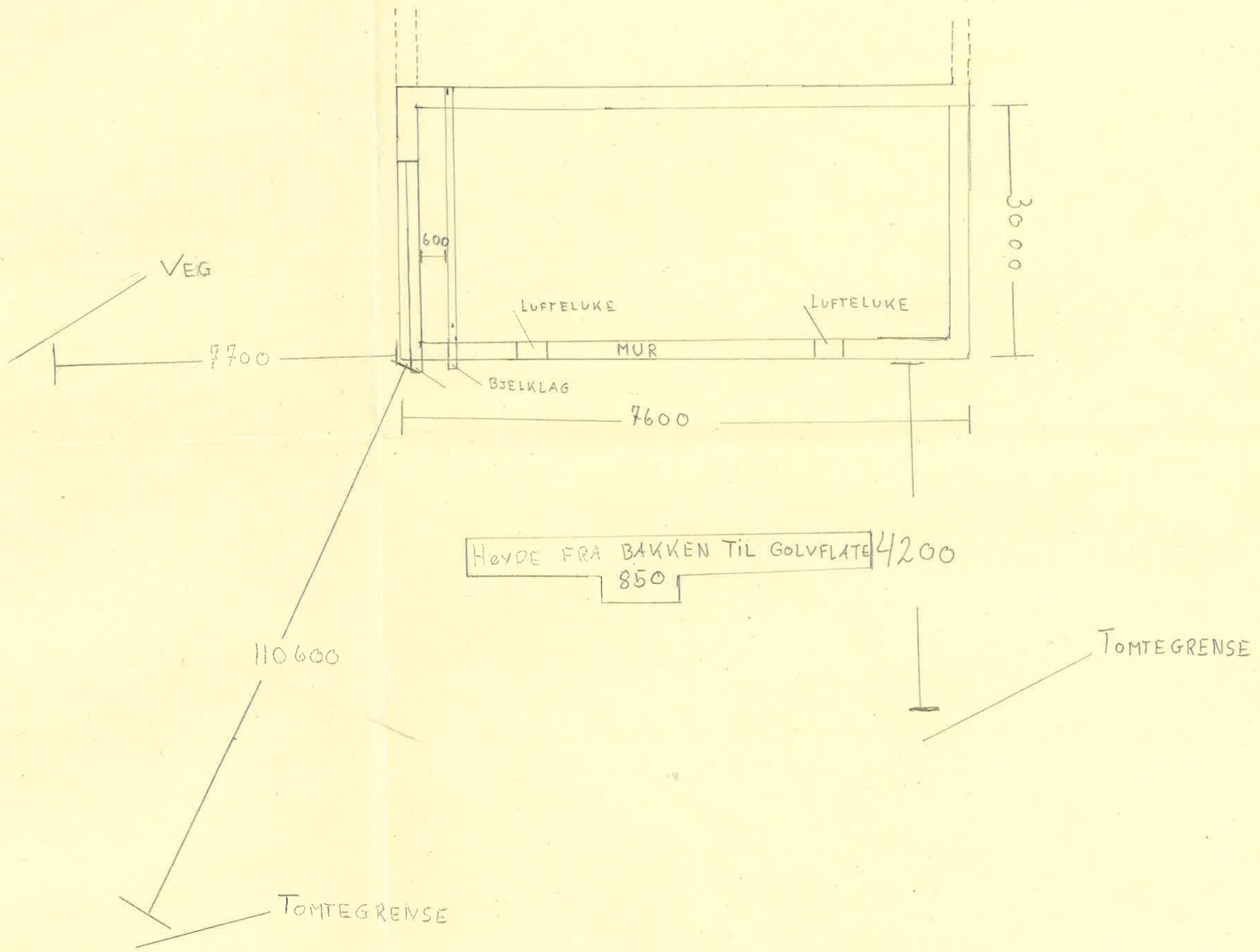
AREMARK BYGNINGSRÅD
GODKJENT 7 / 9 1981 SAK NR. 139/81



FASADE MOT



7.6 M



Til Aremark Bygningsråd
1798 Aremark

MELDING OM I GANGSETTING AV BYGGEARBEID

Byggetillatelse j.nr./sak nr: ... 02/00238 0031/02

Byggeherrens navn: ... Kenneth Winters

Eiendommens navn: ... Lillebyåsen g.nr: 23 b.nr: 128 f.nr:

Jeg meddeler herved at byggearbeidet på min/mitt ... utgrav./fasadeend./bolig
ble/blir påbegynt den 18.1.6.20.02.

Dato 20 / 6 / 2002

.....
(underskrift)

NB! Meldingen må sendes kommunen så snart byggearbeidet blir igangsatt.

klipp her + eks. bolighus, hytte, uthus e.l.

Kommune

Aremark kommuneAremark kommune
1798 Aremark**Tillatelse til tiltak for:**

Eiendom/adresse

Lillebyåsen

Gnr

23

Bnr

128

Festlenr

Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn, adresse)

Kenneth Winters
Lillebyåsen
1798 Aremark

Tiltakshaver (navn, adresse)

ds

VEDTAK/TILLATELSE Rammetillatelse etter søknad (pbl § 95 a nr 1)

Søknad datert

 Igangsettningstillatelse etter søknad (pbl § 95 a nr 2)

Søknad datert

 Tillatelse etter ett-trinns søknadsbehandling (pbl § 93, § 95 a nr 1 og 2) / Enkle tiltak (pbl § 95 b)Søknad datert
5/3-02**SPESIFIKASJON**

Tiltakets/byggets art

Opparbeidelse av uteareal, fasadeforandring for utvendig adkomst til kjeller, samt bedre uteplass.

Tillatelsen omfatter

Uteareal, fasadeendring.

Vedtaket fattet av

Tekn. sjef

Vedtaket dato

12.06.2002

Saksnr

0031/02

Merknader

- Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 96, 1. ledd.
- Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jf pbl § 99.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jf pbl § 97 nr 4.

Vilkår**UNDERSKRIFT**

Sted

Aremark

Dato

12.06.2002

Stempel/underskrift

Bygningssejeren i Aremark
**KOPI SENDT TIL**

Funksjon	Navn	Adresse



AREMARK KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Telefon: 69 19 96 00 Telefax: 69 19 96 01

e-post: post@aremark.kommune.no

1798 AREMARK

Kenneth Winters

1798 AREMARK

<i>Arkivsak nr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Saksbeh</i>	<i>Deres ref.</i>	<i>Dato</i>
02/00238	/L42/	JYG		12.06.02

MELDING OM DELEGERT VEDTAK

MELDING OM UTGRAVING/FASADEFORANDRING FOR OPPARB. AV UTEPLASS LILLEBYÅSEN 23 BNR.128 KENNETH WINTERS

Saken er behandlet av Teknisk sjef som saksnr 0031/02.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Meldingen om opparbeidelse av uteareal, fasadeforandring tatt til etterretning.

Aremark 12. juni 2002

Rett utskrift:


Siv Karin Ebeltoft

Arkivsak nr.
02/00238

Arkiv
/L42/

Styre/råd/utvalg
Teknisk sjef

Sektor: TEKNISK ETAT

Saksbehandler: JYG

**MELDING OM UTGRAVING/FASADEFORANDRING FOR OPPARB. AV UTEPLASS
LILLEBYÅSEN 23 BNR.128 KENNETH WINTERS**

Teknisk sjefs vedtak:

Meldingen om opparbeidelse av uteareal, fasadeforandring tatt til etterretning.

Vedlegg:

Melding om tiltak.
Nabovarsel.

Saksopplysninger:

Tiltakshaver melder om fjerning av 350 – 400 m³ fyllmasser for å blottlegge kjellerfasaden mot øst på sin bolig i Lillebyåsen boligfelt.

Tiltaket har som hensikt å få satt inn dør for utvendig tilkomst til kjelleren samt bedre uteplass.

Naboene er varslet.

Vurdering:

Nødvendig dokumentasjon er mottatt og vurdert.

Naboene er varslet, ingen innsigelser er mottatt.



Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HALDEN
V/NINA THORSTENSEN
WIELS Plass 2
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 5380250203
Vår referanse: 3790882/26746158
Bestilling: C3 2025-07-08 (2) 4

Dato
08.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2342	2	13.6.1991	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3124 AREMARK	23	128	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



ERKLÆRING

Doknr: 2342 Tingyst 13.06 1991 Emb 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKNR. 2342

Eier ~~av tomt 20~~ av gnr. 23 bnr. 128, Irene Henriksen gir eier av tomt 19 av gnr. 23 bnr. 138, Erik Ebeltoft tillatelse til å bygge sin terrasse nærmere eiendoms grensen enn 4 meter. Eiendommene ligger i Aremark kommune.

Aremark, den 2. mai 1991



Irene Henriksen



Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HALDEN
V/NINA THORSTENSEN
WIELS Plass 2
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 5380250203
Vår referanse: 3790883/26746163
Bestilling: C3 2025-07-08 (2) 3

Dato
08.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3729	2	16.7.2002	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3124 AREMARK	23	98	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring

Undertegnede eiere av følgende eiendommer:

Eier av gnr. 23 bnr. 128, Kenneth Winters
Eier av gnr 23 bnr. 98 Aremark kommune

gir med dette eier av gnr. 23 bnr. 155 Vidar Fagereng tillatelse til å plassere sin garasje
nærmere sine eiendomsgrenser enn 4 meter.

Eiendommene ligger i Aremark.

Aremark, den 01.07.2002



Kenneth Winters



Doknr: 3729 Tinglyst: 16.07.2002 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Aremark kommune
Isre Hansen
Ordfører

Aremark Kommune v/ordfører

TINGLYST
16 JULI 2002
STATENS KARTVERK
DOKNR. 3729



Samfunnsutvikling

AREMARK
KOMMUNE

CAROLINE MARIE BERGET
Fredliveien 10
1792 TISTEDAL

Deres ref:

Vår ref:
2026/1721-10

Saksbehandler:
Tobias Manskow,

Dato:
11.03.2026

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 10.03.2026 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Lillebyåsen 12	23	128		

Vedtaket fattet av bygningsmyndigheten, dato: 11.03.2026, vedtaksnr: 20/26.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Husnummer

Ved nybygg med egen adresse må husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Klageadgang

Du kan klage på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Aremark kommune, byggesaksavdelingen, fortrinnsvis på e-post post@aremark.kommune.no. Alternativt kan du sende klagen med post til Aremark kommune, Aremarkveien 2276, 1798 Aremark.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Sonja Vedahl
Leder Samfunnsutvikling

Tobias Manskow

Postadresse:
Aremarkveien 2276, 1798 AREMARK
E-post:
post@aremark.kommune.no

Besøksadresse:
Aremarkveien 2276
Internett:
www.aremark.kommune.no

Telefon:
69199600

Bank:
10500701329
Org.nr:
940875560



Samfunnsutvikling

Samfunnsutvikling

AREMARK
KOMMUNE

Delegert vedtak
Vedtak nr 15/26
Delegert utvalg - teknisk

CAROLINE MARIE BERGET
Fredliveien 10
1792 TISTEDAL

Vår ref:

2026/1721-7

Saksbehandler:

Tobias Manskow

Dato:

02.03.2026

TILLATELSE TIL TILTAK UTEN KRAV OM ANSVARSRETT

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4.

BYGGESTED/EIENDOM: Lillebyåsen 12, 1798 Aremark
GNR/BNR: 23/128
SØKNAD MOTTATT: 25.02.2026
TILTAKSHAVER: Caroline Marie Berget
TILTAKETS/BYGGETS ART: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i kommunestyrevedtak av 15.12.2016, sak 64/16.

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 godkjennes søknaden.

Det er satt følgende vilkår for tillatelsen

1. Det vil bli beregnet og tilsendt et eget behandlingsgebyr for tiltaket. Tillatelsen er betinget av at behandlingsgebyret innbetales.

Den som utfører eller lar utføre arbeidet skal påse at arbeidet ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket tillates igangsatt etter denne tillatelsen.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen gjelder i 3 år. Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Postadresse
Aremarkveien 2276, 1798 AREMARK

Besøksadresse
Aremarkveien 2276

Telefon
69199600

Bank
1050.07.01329

E-post:
post@aremark.kommune.no

www.aremark.kommune.no

Org.nr
940875560

Følgende dokumenter er lagt til grunn for tillatelsen

- Søknad om bruksendring datert 25.02.2026
- Plantegning datert 25.02.2026
- Situasjonsplan datert 25.02.2026
- Bilder av rom datert 23.02.2026

Saksopplysninger

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Lillebyåsen, Plan ID 3124_19770001, og ligger i et område avsatt til boliger.

Omsøkte tiltak

Tiltaket omfatter en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (soverom)

Eiendommens areal

Tomta har et areal på 1 002 m² i henhold til matrikkelen.

Byggetomten

Eiendommen fastsettes til en kotehøyde på +132 i henhold til matrikkelen.

Beliggenhet og høydeplassering

Tiltaket søkes oppført med en minsteavstand på ca. 5 meter til nærmeste nabogrense.

Nabovarsel

Omsøkte tiltak berører ingen naboer. Det er derfor ikke blitt sendt ut nabovarsel jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-7 andre ledd.

Bygningsmyndighetens vurdering

Estetiske krav

Etter bygningsmyndighetens vurdering tilfredsstillende tiltaket kravene til gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Kulturminneloven

I naturbasen er det ikke oppgitt noen kjente kulturminner i det området som det omsøkte tiltaket berører. Dersom det under anleggsarbeidene treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/ eller brent stein mv., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. kulturminneloven § 8.

Naturmangfoldloven

I naturbasen er det ikke registrert utvalgte naturtyper eller prioriterte arter i tiltaksområdet. Det omsøkte tiltaket fører etter kommunens oppfatning ikke til skade på naturmangfoldet som er i strid med nml. §§ 4 og 5. Det foreligger tilstrekkelig kunnskap om eventuelle virkninger på naturmiljøet, og § 9 kommer ikke til anvendelse. Tiltaket er vurdert i forhold til den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for, jf. § 10 i naturmangfoldloven. Bestemmelsene i §§ 11 og 12 vurderes ikke som relevante i denne saken.

Forurensningsforskriften

Det er ikke registrert grunnforurensning på eiendommen, jf. kommunens forurensningskart. Dersom det under graving/grunnarbeider oppdages olje, kjemikalier, unormal lukt, forskjellige rivningsmasser, søppel eller at utførende kjenner kvalme, hodepine eller annet ubehag skal arbeidene stanses og forurensningsmyndigheten varsles omgående.

Konklusjon

Det omsøkte tiltaket er i samsvar med gjeldende plan samt øvrig gjeldende regelverk gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. På bakgrunn av dette finner bygningsmyndigheten å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

Ansvar

Det søkes om tillatelse til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl. § 20-4. Der tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak, eller på de områder av tiltaket som ikke er tilstrekkelig belagt med ansvarlige foretak, har tiltakshaver ansvaret alene, jf. pbl. § 23-1.

Ferdigattest

Søknadspåtlitige tiltak skal avsluttes med ferdigattest som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver.

Gebyr

Byggesaksgebyr

Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens budsjett- og økonomiplan for 2026.

For denne saken beregnes gebyret slik

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel: **kr. 10 933,-**

Det blir sendt en egen innbetalingsblankett fra regnskapsavdelingen.

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Aremark kommune fortrinnsvis på e-post post@aremark.kommune.no Alternativt kan den sendes med post til Aremark Kommune, Rådhuset, Aremarkveien 2276, 1798 Aremark. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen

Sonja Vedahl
Leder Samfunnsutvikling

Tobias Manskow

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten håndsignatur.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og træer som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.