Nabolagsprofil

Solliveien 119 - Nabolaget Vøyen/Sem - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Vøyen Linje 275	7 min 4 km
Asker stasjon Buss, flytog, tog	11 min 6.2 km
Asker stasjon Linje F4, F5, RE10, RE11, R12, R13	12 min 6.2 km
Vollen Linje B20, B22	22 min 12.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	34 min 27.7 km

Skoler

Jansløkka skole (1-7 kl.) 378 elever, 19 klasser	10 min 6 km
Asker International School (1-10 kl.) 550 elever, 28 klasser	13 min 7.1 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 293 elever, 17 klasser	13 min 7.3 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 18 klasser	10 min 5.7 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 290 elever, 21 klasser	13 min 7.5 km
Asker videregående skole 486 elever	12 min 6.9 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	14 min 7.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

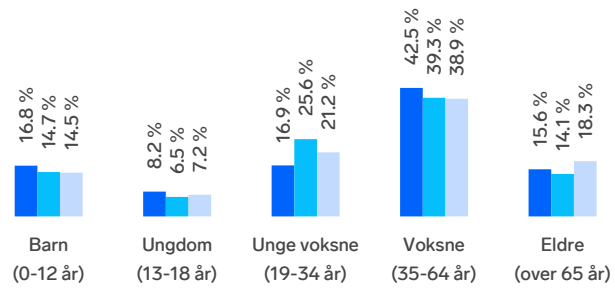
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vøyen/Sem	1 097	459
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sem barnehage (1-5 år) 48 barn	7 min 4.2 km
Føyka barnehage Gamle Drammensvei (... 34 barn	7 min 4.2 km
Nakuhel friluftsbarnehage (1-5 år) 25 barn	8 min 4.6 km

Dagligvare

Coop Extra Askerholmen	9 min
Kiwi Bankveien	10 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 94/100

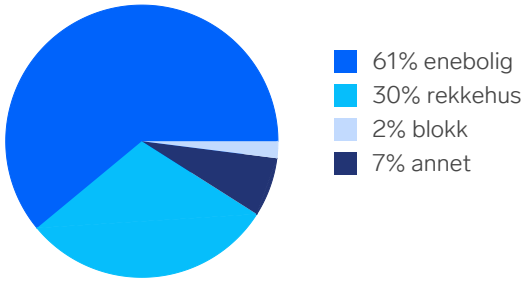
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

Sem Ballspill	7 min 4.2 km	
Øvre Frydendal ballplass Ballspill	9 min 4.8 km	
SATS Asker	11 min	
EVO Asker	12 min	

Boligmasse



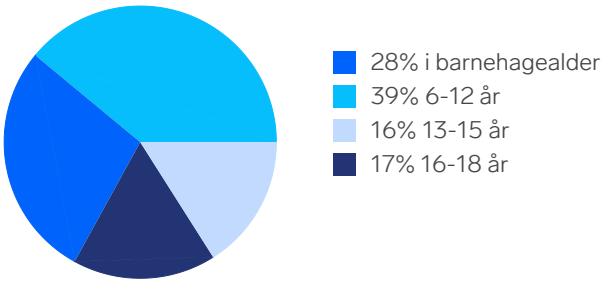
«Sentralt, stille og landlig»

Sitat fra en lokalkjent

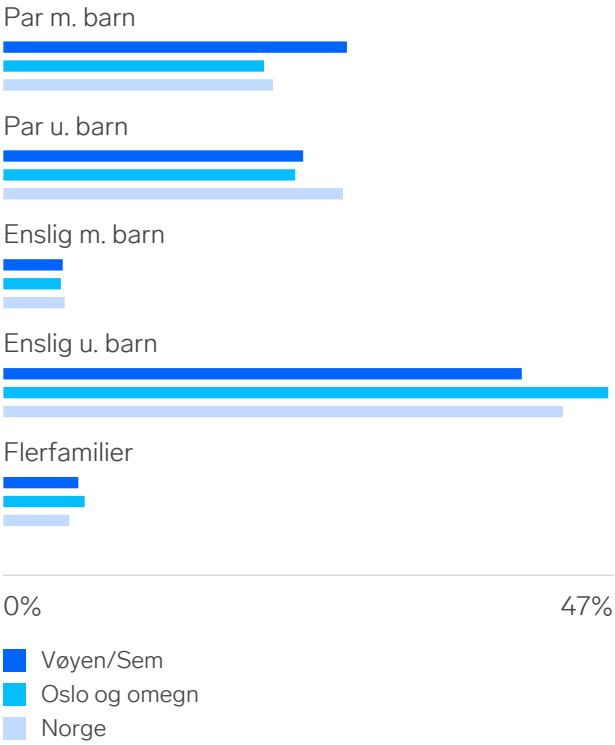
Varer/Tjenester

Trekanten Asker	11 min
Q-apoteket Asker	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

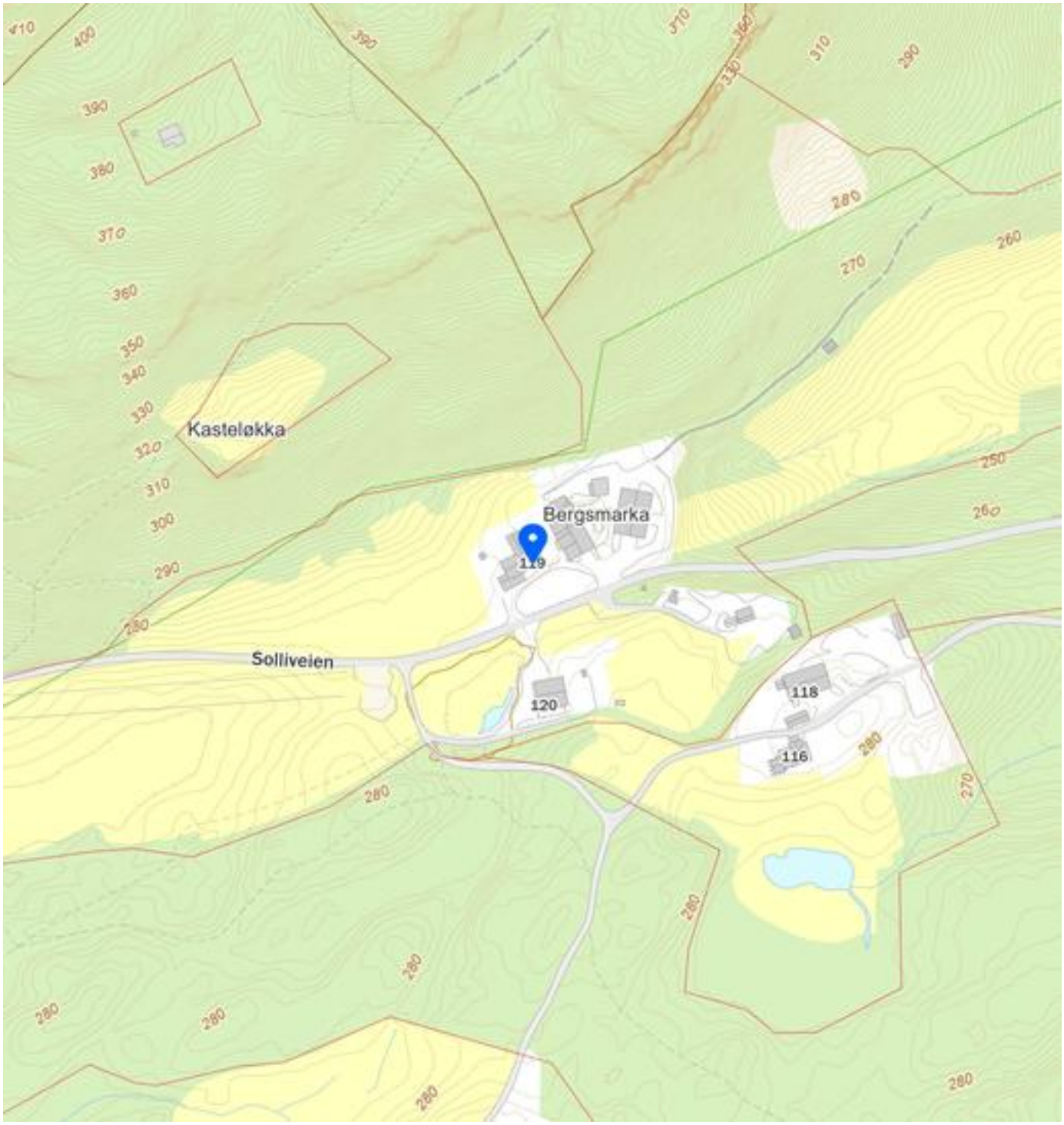


Sivilstand

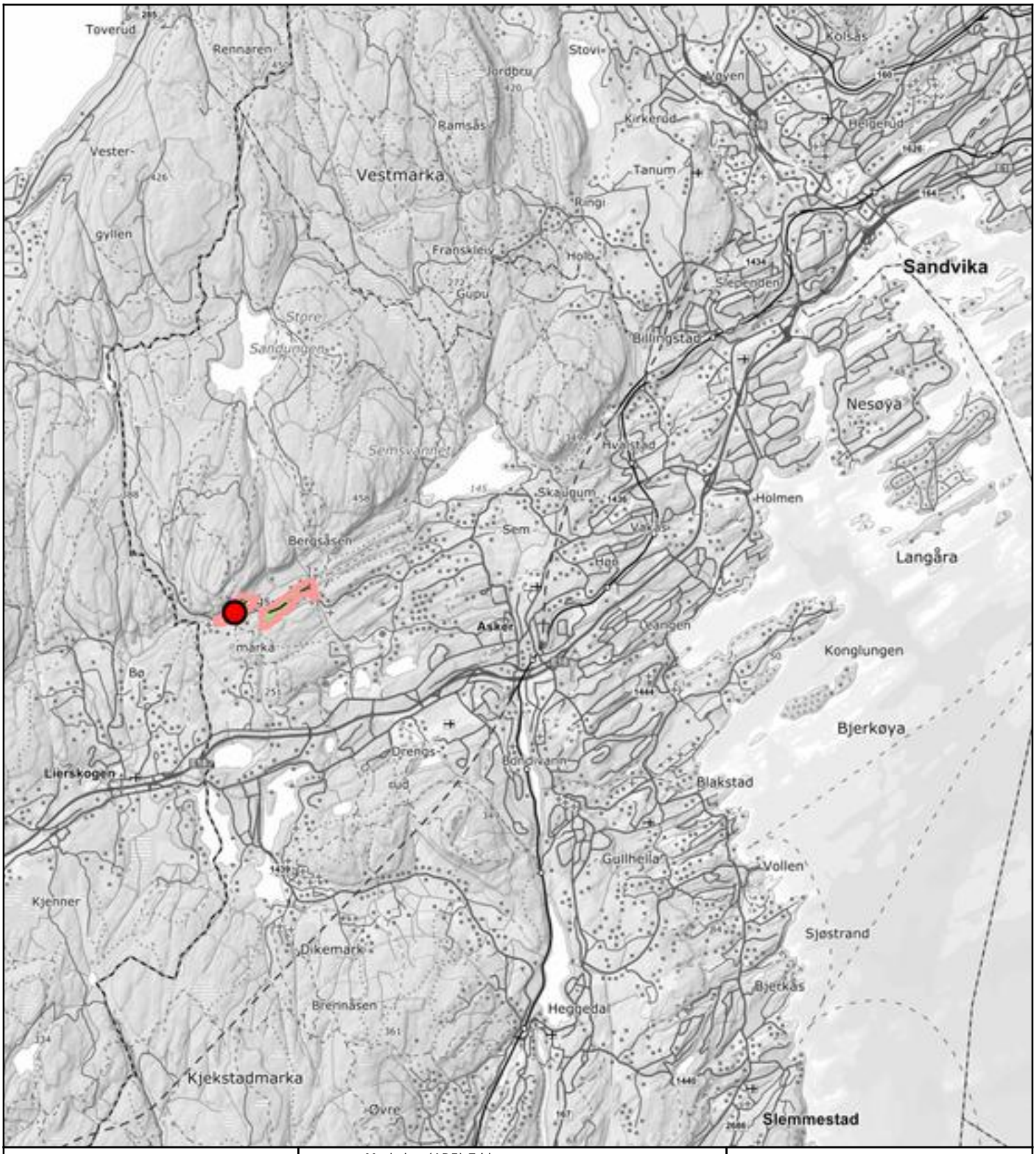
		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



0 500 1500m

Målestokk 1: 75000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 06.05.2025 09:39

Eiendomsdata verifisert: 06.05.2025 09:39

GÅRDSKART 3203-17/4/0

Tilknyttede grunneiendommer:
16/6/0-16/44/0-17/4/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

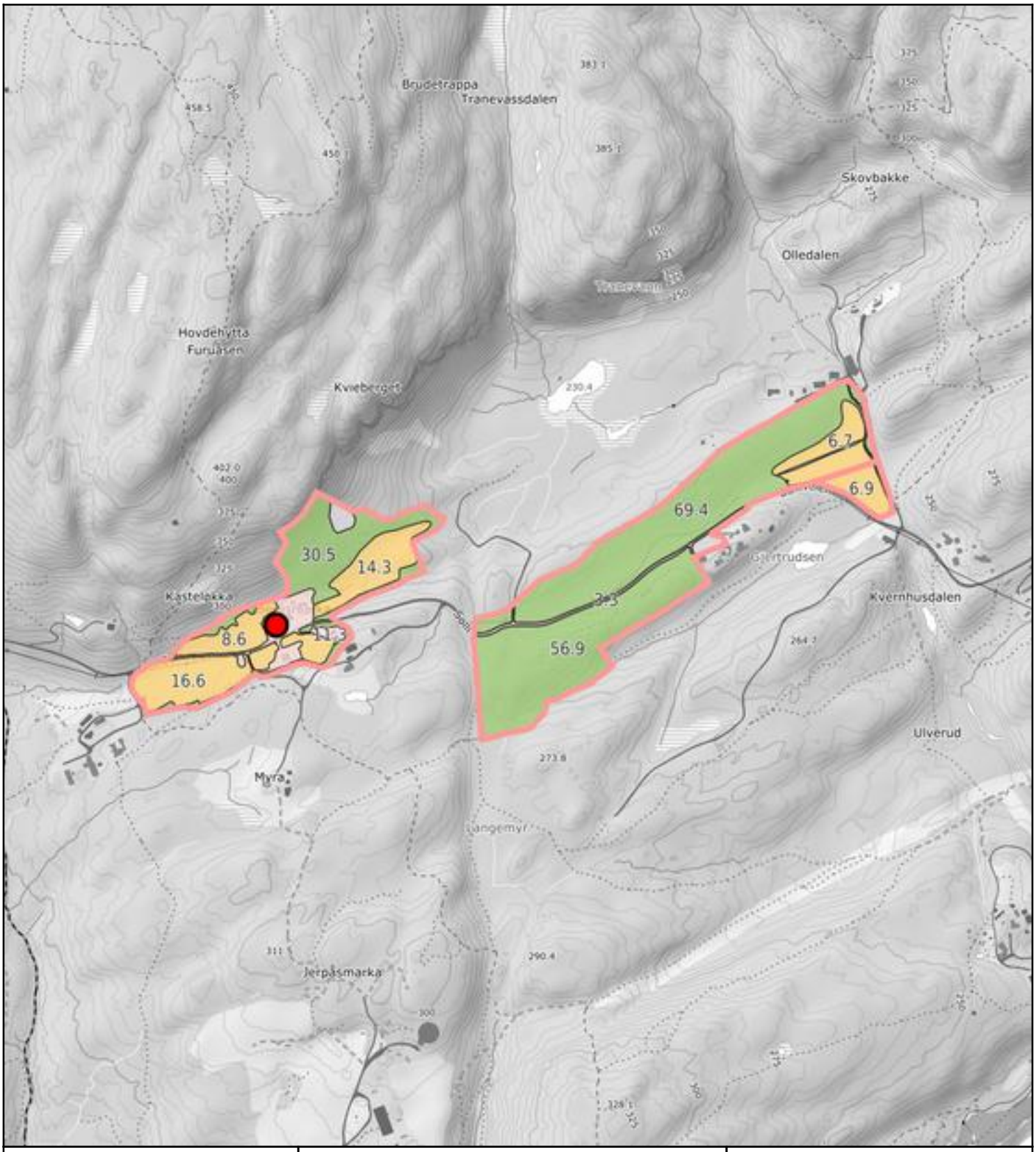
	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	64.8	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	64.8
w	Produktiv skog *	163.1	163.1
	Annet markslag	4.6	
	Bebygd, samf., vann, bre	15.1	19.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	247.6	247.6

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 100 200 300m

Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 06.05.2025 09:40
Eiendomsdata verifisert: 06.05.2025 09:39

GÅRDSKART 3203-17/4/0
Tilknyttede grunneiendommer:
16/6/0-16/44/0-17/4/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

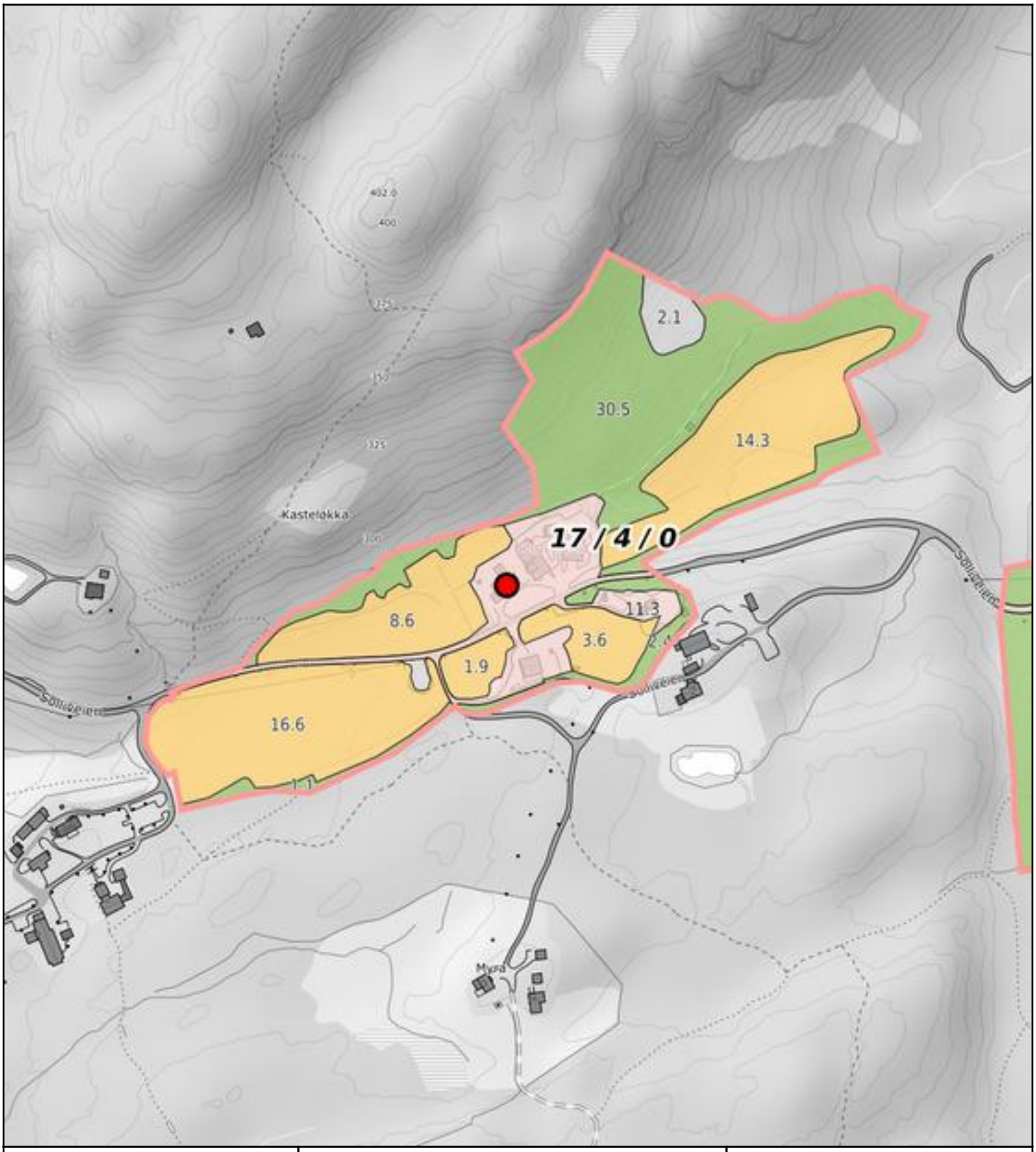
	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	64.8	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	64.8
w	Produktiv skog *	163.1	163.1
	Annet markslag	4.6	
	Bebygd, samf., vann, bre	15.1	19.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	247.6	247.6

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 20 40 60m
Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 06.05.2025 09:41
Eiendomsdata verifisert: 06.05.2025 09:39

GÅRDSKART 3203-17/4/0
Tilknyttede grunneiendommer:
16/6/0-16/44/0-17/4/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	64.8	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	64.8
w	Produktiv skog *	163.1	163.1
	Annet markslag	4.6	
	Bebygd, samf., vann, bre	15.1	19.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	247.6	247.6

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 20 40 60m
Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 06.05.2025 09:42
Eiendomsdata verifisert: 06.05.2025 09:39

GÅRDSKART 3203-17/4/0
Tilknyttede grunneiendommer:
16/6/0-16/44/0-17/4/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	64.8	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	64.8
W	Produktiv skog *	163.1	163.1
	Annet markslag	4.6	
	Bebygd, samf., vann, bre	15.1	19.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	247.6	247.6

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 06.05.2025 09:42
Eiendomsdata verifisert: 06.05.2025 09:39

GÅRDSKART 3203-17/4/0
Tilknyttede grunneiendommer:
16/6/0-16/44/0-17/4/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	64.8	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	64.8
w	Produktiv skog *	163.1	163.1
	Annet markslag	4.6	
	Bebygd, samf., vann, bre	15.1	19.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	247.6	247.6

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 06.05.2025 09:43
Eiendomsdata verifisert: 06.05.2025 09:39

GÅRDSKART 3203-17/4/0
Tilknyttede grunneiendommer:
16/6/0-16/44/0-17/4/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	64.8	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	64.8
w	Produktiv skog *	163.1	163.1
	Annet markslag	4.6	
	Bebygd, samf., vann, bre	15.1	19.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	247.6	247.6

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Verditakst for landbrukseiendom



Solliveien 119
1384 ASKER
Gnr. 17 Bnr. 4
Asker kommune

MARKEDSVERDI
Kr. 25 000 000

Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr.	525 922
Befaringsdato	21.04.2020
Rapportdato	26.06.2024

Rapportansvarlig Trætteberg Hans A
Takstmann: Hans Andreas Trætteberg
Staurhuslia 12, 1940 BJØRKELANGEN
Tlf.: 97534451
E-post: hatraetteberg@gmail.com

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Solliveien 119	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	1384 ASKER	3203	Asker	17	4	
Verdisettingsformål	Konsesjonsverdi/markedsverdi til bruk ved lånefinansiering	3203	Asker	16	44	
Type eiendom	Konsesjonspliktig landbrukseiendom med bygninger	3203	Asker	16	3	
Rekvirent	Tore Smidt Bakke	3203	Asker	16	6	
Hjemmelshaver(e)	Tore Smidt Bakke					
Befaringsdato						
Tilstede/opplysninger gitt av	Tore Smidt Bakke og Hans Andreas Trætteberg					

Premisser og forutsetninger

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert NITO takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler NITO Takst har fastsatt for medlemmene.

Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instanser og i henhold til gjeldene forskrifter.
Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstmannen verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstår på befaring

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

- Utleiekontrakter
- Utskrift av skogfond
- Vedtak om bruksendring av landbruksbygg

Andre merknader

Innhentede dokumenter:
- Utskrift av Grunnbok
- Gårdskart
- Se eiendom, Statens Kartverk
- Matrikkelutskrift

Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
6,0 km	0,05 km	4,0 km	5,0 km	Fast dekke

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Grunnboka viser ingen rettigheter eller heftelser knyttet til eiendommen som har noen betydning for omsetning eller verdisetning av eiendommen.

Eiendomsopplysninger

Leieavtaler - Ja, uleie av leiligheter og driftsbygninger
Pålegg fra brann/feiervesen - Nei
Vernede bygninger/områder - Nei
Vanntilførsel - Privat, brønn og borevann
Kloakkanlegg - Septik med innfiltrering

Verditakst for landbrukseiendom

Pålegg fra el.tilsyn - Ukjent

Merknader

Eiendommen er konsesjonspliktig og dette medfører både bo og driveplikt.
Eiendommen er underlagt jord og skogloven.
Etter takstmannens skjønn oppfyller eiendommen Odelslovens arealkrav jfr. §2 og eiertid §7 (20 år)
Ligger i LNF-område uten bestemmelser om spredt utbygging.

Beliggenhet

Eiendommen ligger 6 km vest for Asker sentrum. Adkomst via Semsveien og Solliveien.

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	64,8 daa	
Overflatedyrket jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	0,0 daa	**64,8 daa**
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	159,1 daa	
Skog av middel bonitet	0,0 daa	
Skog av lav bonitet	4,0 daa	**163,1 daa**
Uproduktiv skog	1,6 daa	
Myr	0,0 daa	
Åpen jorddekt fastmark	1,0 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	2,0 daa	**4,6 daa**
Bebygd, samf, vann, bre	15,1 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	**15,1 daa**
Sum		**247,6 daa**

Opplysningskilder, merknader

NIBIO'S Gårdskart av den 18.04.2024.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
7 skifter	64,8 daa	Nei	400	Kr. 340	Kr. 22 032
Sum jordbruksareal	**65 daa**				**Kr. 22 032**
Jordbruksareal (daa)	**65 daa**			**Verdi**	**Kr. 550 800**

Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

* Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

Opplysningskilder, beskrivelse av jord og beiter, kvalitet av gjerder, jordleie osv.

Fulldyrka areal utgjør tilsammen syv skifter. Fem skifter beliggende rundt tunet og to skifter beliggende lengst øst på eiendommen ca. 1,2 km fra tunet. Arealet varierer fra ca 1 daa til ca 16 daa noe som gir noe dårlig arrondering.

Ett skifte rett nordøst for tunet er kupert og lite egnet for for annet enn gras eller beite.

Arealet er for det meste drenert og eier har grøftet langs jordkanter og fuktige områder med åpne grøfter for å avlede overflatevann.

Jorda vareierer fra sandig silt til myrjord. Jordsmonnkart viser jord av god og svært god kvalitet.

Hele arealet er idag tilsådd med gras. Noe brukes til beite, på restrende areal høstes det grovfor som presses og pakkes i rundballer for salg.

Hele eiendommen er inngjerdet med sauenetting bortsett fra skogareal sør for Solliveien.

Verditakst for landbrukseiendom

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark		4,6 daa	Verdi pr. daa	**Kr. 200**	**Sum verdi**	**Kr. 920**
Hogstklasse	1	2	3	4	5	**Sum**
	0 daa	5 daa	30 daa	70 daa	55 daa	**160 daa**
Årlig avkastning pr. daa		Kr. 120			**Total skogverdi**	**Kr. 480 000**
					Total verdi skog / utmark	**Kr. 480 920**
Stående skog	Gran m^3 u.b.	3600				
	Furu m^3 u.b.	0				
	Lauv m^3 u.b.	250				
	Tilvekst m^3 u.b.	100	Årstall for skogtaksten			
	Prod. evne m^3 u.b.	120	Inneståend skogfondkonto, pr. 26.04.2024			Kr. 16 838

Kapitaliseringsrenten 4% på skog/utmark er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Skogen utgjør to teiger. En teig beliggende nordøst for tunet opp mot Kvieberget og grensende mot Furuåsen og Hagahogget Naturreservat. Den andre teigen ligger på to sider av Solliveien litt øst for tunet.

Teigen mot nordøst er bratt og tungdrevet mens teigen langs Solliveien har lett adkomst og lette driftsforhold. Nord for Solliveien går det en traktorvei gjennom hele teigen.

NIBIO's gårdskart har klassifisert skoagarealet som skog av høy bonitet. Ved beregninger av skogverdier er generelle verdier for definerte boniteter lagt til grunn.

Forutsetninger ved beregning av avkastning:

- 60/40 fordeling mellom skurtømmer og massevirke
- 80% av stående volum er omsettbart virke
- Virkespris utgjør et gjennomsnitt over tid
- Drifstpris er vurdert på bakgrunn av driftsavstand, volum per tre og tretetthet
- Utgifter til fremtidig kulturarbeide
- Kostnader ved innmåling/omsetning av virke
- Utgifter til veivedlikehold, reparajon av kjøreskader
- Utgifter til adminstrasjon

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr. 1 000	**Samlet verdi av jakt og fiske**	**Kr. 25 000**

Kapitaliseringsrenten på jakt og fiske er med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering satt til 4 %

Opplysningskilder, beskrivelse

Skogarealet inngår i Berg/Høgås elgjaktlag. Arealet omfatter ca 3.000 daa. Eiendommen kompenseres med kjøtt basert på % vis andel av totalarealet.

Eiendommen har en rådyrrett.

Kommentarer

Verdien av jakt er beregent ut ifra normal utleieverdi av elg, rådyr og småvilltjakt.

Eiendommen alene utløser ikke jaktrett for elg.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Utvendig lagerarealer/bygg	Kr. 300 000
Sum andre verdier / rettigheter	**Kr. 300 000**

Verditakst for landbrukseiendom

Kommentarer til andre verdier

Det er opparbeidet arealer av god standard ute rundt driftsbygninger samt et areal sørøst på tunet. Det er oppført noen enkle lagerbygg. Både arealer og bygg benyttes til lagring.

Utleieverdi for areal og bygninger er etsimert til kr. 30.000,- brutto per år. Det er trukket 20% til vedlikehold/adminitrasjon. Nettobeløpet er kapitalisert med 8%.

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Låve/sauefjøs	17/4	ukjent	1990	500	Kr. 4 100 000	7	9	Kr. 2 583 000
Verksted/garasje	17/4	1991		280	Kr. 3 500 000	9	10	Kr. 3 150 000
Utelager	17/4	ukjent		42	Kr. 85 000	9	9	Kr. 68 850
** Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10*							**Total verdi**	**Kr. 5 801 850**

Beskrivelse av Låve/sauefjøs

Opprinnelig dato for når låven ble oppført er ukjent. I 1990 ble den nordre delen av låven fjernet og et tilbygg på på ca 210 kvm nyoppført som saufjøs.

Tilbygget er oppført i en etasje med underliggende gjødsekjeller.

Den eldste delen av låven har innvendig kjørebru på tvers med innkjøring fra tunet. Utvendig bru, oppløft over innkjøring og med en elektrisk port. Arealet er fundamnetert på en støpt ringmur. Den søndre delen har innvendig støpt gulv. Adkomt til arealet fra dobble skyvedører på sydvegg med god innkjøringshøyde.

Tilbygget strekker seg delvis inn i eldre bygg. Arealet er idag oppdelt med et isolert garasje/verksted i nordvestre hjørne. Videre utgjør den vestre delen av bygget en gang samt et bad, seprat wc og kjøkken/kontor.

Resterende areal er et samlet isolert areal. Adkomst via dobble fløydør på nordvegg. Innvendig med støpt gulv, malte sponplater på vegg og folierte plater i tak. Lysarmatur i tak. Arealet utgjør 145 kvm. God bæring på gulv og innvendig takhøyde på ca 2,65m.

Bygget er fundamentert på en gjødselkjeller med støpte vegger, gulv og himling. Adkomst via to dobble fløydører på østvegg. Innkjøringshøyde på 2,95m. Et mindre areal er avdelt som pumpe/teknisk rom til vannforsyning.

Bygningen er utvendig panelt med malt stående panel. Saltak tekket med profilerte plater. Takrenner og nedløp.

Bruksendring til utleie ble innvilget i 2019.

Tidligere saufjøs med tilhørende fasilteter er godt egnet til utleie som varmtlager enten samlet eller oppdelt. Kjellerareal er med god takhøyde er godt egnet som kaltdlager. Etter ombygning har det ikke vært dyrehold i bygget. Gjødselkjeller er vasket ut og desinfisert.



Låve/sauefjøs *Fase mot tunet*



Låve/sauefjøs *Fasader mot øst og sydøst.*

Verditakst for landbrukseiendom



Låve/sauefjøs *Vegg mot øst med innkjøring i kjeller.*

Beskrivelse av Verksted/garasje

Bygningen ligger lengst øst på tunet. Bygningen er oppført i en etasje som bindingsverk på en leca ringmur. Ringmur et utvendig pusset. Arealet er oppdelt i fire enheter, to med innkjøring fra nord og to med innkjøring fra syd.

Alle med elektrisk drevet leddport på 4,0 x 4,0 m. To isolerte porter.

En avdeling mot nord og en avdeling mot syd et isolert, innvendig støpt gulv med nedlagte rør for vannbåren gulvvarme. Vegger kledd med osb og gips. Takk kledd dobbel gips. Avdelingen mot syd har et lite kontorlokale som en messaninn i sydøstre hjørne.

De to restrende arealene er uisolert, ett med kjøring på oppgruset grunn og et med delvis støpt gulv.

Enhetene mot nord er hver på 54 kvm mens enhtene mot syd er på 75 kvm hver.

Over hele bygget er det god lagringsplass på loft hvor det er lagt dobbel osb som gulv. Umontert heis vil medfølge.

Bygget er utvendig kledd med tømmermannspannel. Liggende kledning i gavler. Saltak tekket med profilerte plater, takrenner og nedløp. Godt opparbeidet uteområde med god lagrinsplass og lett adkomst til alle fire enhtene.

Det er eget strøminntak til bygget. Vannbåren oppvarming er idag ikke tilkoblet.

Halve bygget er godkjent omdisponert for utleie. Enheter som per idag ikke er isolert kan enkelt isoleres.

Enehtene er godt egnet for utleie, enten samlet eller oppdelt.

Arealet er ikke utleid men kan leies ut for kr. 800,- /kvm.



Verksted/garasje *Fasade mot syd med porter.*



Verksted/garasje *Østvegg*

Beskrivelse av Utelager

Oppført mellom låve og verksted. Et enkelt stolpebygg i jern. Pulltak tekket med profilerte plater. Kjøring på grunn og vegg mot vest..

Verditakst for landbrukseiendom



***Utelager** Østvegg med knekter for lagring.*



***Utelager** Åpent mot nord*

Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Våningshus	Beregnede byggekostnader		Kr.	11 060 000
	Verdireduksjon	0% -	Kr.	0
	Beregnede byggekostnader etter fradrag	=	Kr.	11 060 000
Bygg B: Solliveien 119	Beregnede byggekostnader		Kr.	9 830 000
	Verdireduksjon	0% -	Kr.	0
	Beregnede byggekostnader etter fradrag	=	Kr.	9 830 000
Bygg C: Hytte	Beregnede byggekostnader		Kr.	250 000
	Verdireduksjon	15% -	Kr.	37 500
	Beregnede byggekostnader etter fradrag	=	Kr.	212 500
Sum beregnet teknisk verdi		**=**	**Kr.**	**21 102 500**

Boligverdi

Byggeår	2012	Rehab. år		
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen			**Kr.**	**9 900 000**

Verditakst for landbrukseiendom

Verdi av øvrige bolighus på eiendommen(e)

B	Solliveien 119	Byggeår	1750	Vedl./Rehab.	flere omganger	Kapitalisert verdi	Kr. 6 300 000
C	Hytte	Byggeår	Ukjent	Vedl./Rehab.		Kapitalisert verdi	Kr. 200 000

Opplysninger, beskrivelse

Solliveien 119 er idag kårbolig samt to utleieenheter. Bygningen er godkjent med fire boenheter.

Solliveien 120 brukes idag av eier. Sokkeletasje har to utleie enheter.



Solliveien 119 *Nordøst vegg med inngang til leliligheter.*



Solliveien 119 *Sydvest vegger. Tilbygg til kårdel med overbygd terasse.*



Anneks/fritidsbolig *Vest vegg mot tunet.*



Solliveien 120 *Fasade mot sydvest.*

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på www.norsktakst.no.

Verditakst for landbrukseiendom

Solliveien 120	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
1	140	0	0	0	Kjøkken, stue, gang, bad, vaskerom og kontor/soverom	
2	140	0	0	0	3 soverom, bad, gang	
Underetasje	140	0	0	0	2 separate boenheter, gang	2 tekniske rom
Sum	**420**	**0**	**0**	**0**		
Solliveien 119	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
1	187	0	0	0	2 boenheter	
2	168	0	0	0	2 boenheter	
Kjeller	30	0	0	0		Vaskerom, bod
Sum	**385**	**0**	**0**	**0**		
Anneks/hytte	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
1	15	0	0	0	Oppholdsrom/kjøkken og bad	
Sum	**15**	**0**	**0**	**0**		
Sum alle bygninger	**820**	**0**	**0**	**0**		

Kommentarer til arealberegningen

BRA arealer oppmåles ved tilstandsrapport.

Kommentarer til arealberegningen

Solliveien 119 har en større boenhet i normal standard på grunnplan og deler av av andre etasje som idag fungerer som kårbolig. I tillegg tre boenheter med mindre areal og en enklere standard. Kapitalisert utleieverdi er beregnet utifra kr. 500.000,- i brutto leieinntekter per år. Det er trukket 25% til vedliekhold, skatt, forsikring etc. Netto beløpet er kapitalisert med 6%.

Solliveien 120 har to seprate boenheter i underetasje. Enehtene er identiske med kombinert kjøkken/oppholdsrom, sovealkove og seprat bad.

Teknisk beskrivelse — Bygg A: Våningshus

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Støpt markplate med innstøpte rør til vannbåren gulvvarme. Støpt ringmur på tre vegger, isoblokker på sydvestvegg. Etasje skille med hulldekke, isolasjon og påstøp.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Isolert bindingsverk i halvannen etasje. Etasjeskille i bjelkelag. Utvendig kledd med tømmermannspanel. Sokkel/underetasje utvendig pusset og malt.

Dører og vinduer

Vinduer med isolerglass. Dører i normal god kvalitet.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltak, tekket med betongstein. Takrenner, nedløp og beslag.

Piper og ildsteder

Elemnetpipe, beslått over tak. Tilkoblet peisovn i en utleieenhet i undertasje.

Oppvarming

Vedfyrt vannbåren sentralfyr. Strøm

Bad og vaskerom

Bad 1 etg. Flislagt gulv med varmekabler og vannbåren gulvvarme. Baderomspanel på vegger. Badekar, heldekkende servant med underskap, wc.

Vaskerom 1 etg. Sveiset gulvbelegg med hullkil. Panelte vegger og tak. Utslagsvask og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel, dusjkabinett.

Bad i utleieenheter: Flislagte gulv og vegger. Gulvvarme. Dusj, wc og servant. Opplegg til vaskemaskin/tørketrommel.

Bad 2 etg. Flislagt gulv med varme,baderomspanel. Dusj, servant og wc.

Kjøkken

Kjøkken 1 etg. Ikea kjøkken med beisede, profilerte fronter. Laminat benkeplater. Integrert oppvaksemaskin og kjøleskap. Nedfellt koketopp og innbygd stekeovn. Laminat på gulv og vegger med osb plater og gips.
Romslig kjøkken med god plass til kjøkkenbord.Utsyn mot sydvest.

Kjøkken utleie enheter: Frittstående komfyr og avtrekksvifte. Innredning med skuff og skap plass. Benkebeslag i stål med oppvaskekum. Frittstående kjøleskap.

Innvendige overflater

Gulv med fliser, laminat eller belegg.

Vegger med malt gips malte paneler eller smartpanel.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Varmtvannsbereder i kjeller.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer. Anlegget forøvrig er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse. Anlegget er av nyere dato.

Annet

Balkonger og veranda mot syd og vest.

Som oppvarming idag er det enkel vedfyr i kjeller med et lite ilegg. Fyrkjelen har i tilegg strømkolbe. Det er forbredet for utvendig montajse av en større flisfyr/vedfyr med nedgravde rørgjennomføringer til ei utvendig støpt plate.

Teknisk beskrivelse — Bygg B: Solliveien 119

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Eldre del trolig fundamentert på fjell med en natursteinsmur. Tilbygg mot nord fundamnetert delvis på fjell og delvis på jordmasser med en støpt ringmur. Tilbygg mot vest med ei støpt plate på mark eller støpte pillarer.

Kjeller under tilbygg mot nord har støpt kjellergulv i flere nivåer. Forøvrig er det ikke kjeller under bygget.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Den eldste delen er oppført i laftet tømmer. Senere tilbygg som bindingsverk, trolig med forskjellig tykkelse og type isolasjon. Bygget er utvendig panelt med stående panel.

Tilbygg i vest i en etasje forøvrig har bygget to etasjer pluss loft. Tilbygg har støpt himling i kjeller, forøvrig etasjeskille i bjelkelag.

Den vestre delen av bygget har støpt plate med varme på grunnplan og etasjeskille i bjelkelag.

Dører og vinduer

En blanding av vinduer med isolerglass og vinduer med dobble/koblede rammer og enkelt glass.

Inngangsdører av heltre. Heve skyvedører til veranda.

Innvendig dører ble ikke vurdert.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltak tekket med betongstein. Takrenner, nedløp og beslag.

Piper og ildsteder

3 teglsteinspiper. Tikoblede peiser og ildsteder.

Eier opplyser at det ikke foreligger feil eller mangler ved pipe eller ildsteder.

Oppvarming

Strøm og ved.

Første etasje har elektriske varmekabler i alle gulv.

Bad og vaskerom

Bad i kårdel: Separat wc med gulvbelegg, panelte vegger. Wc og servant. Bad med flislagt gulv og varme. Delvis flislagte vegger, forøvrig baderomspanel. Dusj, servant og wc.

Bad i utleie enheter: Separat bad i hver leilighet av en reltaivt enkel standard. Fliser eller belegg på gulv. Panel eller våtromsplater på vegger.

Utleie enheter har tilgang på vaskemaskin i kjeller.

Kjøkken

Kårdel: Profilert furuinnredning. Heltre benkeplate,fliser rundt komfyr. Komfyr og avtrekksvift, oppvaskemaskin, fritt stående kjøleskap. Laminat på gulv og panel på vegger og i tak. Peisovn. Romslig kjøkken med spiseplass.

Utleieenheter: Enkle eldre innredninger i enten furu eller finerte fronter. Frittstående komfyr og kjøleskap.

Innvendige overflater

Gulv med belegg, laminat eller heltre gulv bord.

Vegger med tømmer, paneler, brystning, malte plater eller tapeter.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Varmtvannsbereder til hver enhet i kjeller. Trykktank og pumpe.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med keramiske sikringer. Anlegget forøvrig er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse.

Annet

Eiendommen har idag vann fra brønn. Det er boret etter vann rett nord for huset og ny vannledning er gravd inn i kjeller.

Teknisk beskrivelse — Bygg C: Hytte

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Bygget er fundamentert på fjell med støpte pillarer ellller stört markplate.

Bygget er uten kjeller.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Oppført i en etasje i isolert bindingsverk. Utvendig kledd med tømmermanns panel.

Dører og vinduer

Enkle koblede vinduer. Inngangsdør i normal standard.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltak tekket med profilerte plater.Takrenner og nedløp. Liten takvinkel.

Piper og ildsteder

Bygningen er uten pipe og ildsteder.

Oppvarming

Strøm.

Bad og vaskerom

Tilbygget bad med flislagt gulv og varme. Panelte vegger. Dusj, servant og wc.

Kjøkken

Enkel innredning

Innvendige overflater

Belegg på gulv og panel på vegger

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer. Anlegget forøvrig er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse .

Annet

Bygnigne er ikke godkjent som helårsbolig.

Type drift , jordbruk, kvoter, konsesjoner, andeler som følger eiendommer m.m.

Opplysninger, beskrivelse. Verdi av kvote knyttet til bygninger (eksempelvis melkekvote) er hensyntatt i bygningsverdien.

Eier driver jorda med grasproduksjon og beite. Skogen forvaltes av eier med innleie av skogsentreprenør. Eier driver med mindre gravearbeider og bruker eiendommen som lager og til vedlikehold av maskiner.

Takstmann er ikke gjort kjent med kvoter, konsesjoner eller andeler som har noe betydning for verdien av eiendommen eller omsetning av eiendommen.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer / merknader

Tunet ligger fredelig til men med noe gjennomgangstrafikk. Området er populært turområde både sommer og vinter. Oppkjørte skiløyper rett forbi tunet og flere populære turstier og sykkelturer i området.

Landskapet utgjør åpne jorder omkranset av skog. Flere landbrukseiendommer i området.

Det er ikke registrert fredede bygninger eller kulturminner på eiendommen.

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	65 daa	Kr. 8 474	Kr. 550 800
Skog	160 daa	Kr. 3 000	Kr. 480 000
Uproduktiv skog / utmark	5 daa	Kr. 200	Kr. 920
Jakt og fiske			Kr. 25 000
Andre verdier / rettigheter			Kr. 300 000
Driftsbygninger			Kr. 5 801 850
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 9 900 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 6 500 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 1 500 000
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			**Kr. 25 058 570**

Kommentarer til verdivurderingen

Når det gjelder jord og skogbruksarealet så er alminnelige arealbruk lagt til grunn ved verdsetting.

Driftsbygninger er godkjent for utleie. Netto utleie er beregnet til kr. 450.000,- per år. Nettobeløpet er kapitalisert med 8%.

Solliveien 119 har fire utleienheter. Samlet mulig netto utleieverdi per år er beregnet til kr. 380.000,-. Nettobeløpet er kapitalisert med 6%.

Verditakst for landbrukseiendom

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsverdien.

En atraktiv eiendom sentralt beliggende i Asker kommune. Omfattende bygningsmasse med et stort utleiepotensiale. Deler av bygningsmassen er omregulert til utleieformål. To bolighus med flere utleienheter. En eldre bolig med på sikt noe vedlikeholds behov. En relativt ny bolig med god standard.

Opparbeidet lagringsplass både rundt driftsbygninger samt et eget område syd for Solliveien. Her er det også flere enkle bygninger.

Området er et populært turområde både sommer som vinter med skiløyper, stier og sykkelturer.

Skogen med god hogstklassefordeling og innmark godt egent for grovfor og beite.

Eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven

Kr. 25 000 000

Sted og dato
Bjørkelangen, 08.05.2024

Hans Andreas Trætteberg

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg

- Gårdskart
- Utskrift av Grunnbok
- Se eiendom, Kartverket
- Matrikkelinformasjon

Tilstandsrapport

Enebolig
Solliveien 120, 1384 ASKER
ASKER kommune
gnr. 17, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 302 m² BRA-i: 302 m²



Befaringsdato: 14.03.2025 **Rapportdato:** 14.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20021-1320 **Referansenummer:** LE1437

Autorisert foretak: Østfold Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein Martin Hystad **Vår ref:**

Østfold Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Østfold Takst AS

Østfold Takst AS ble etablert i 2015 og holder til i Rakkestad. Vi påtar oss jobber i hele Østfold, med kjerneområde Rakkestad, Indre Østfold og Marker.
Vi utfører tilstandsrapporter, verdi og lånetakster, landbrukstakster, trykktesting av bygg og uavhengig kontroll.
Takstingeniør Svein Martin Hystad er utdannet byggingeniør med erfaring som både håndtverker og prosjektleder.

Rapportansvarlig

Svein Martin Hystad
Uavhengig Takstingeniør
svein@otakst.no
918 55 022

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget i perioden 2002-2012. Arbeidet er hovedsakelig utført av forrige eier og bistand fra nåværende eier. Det ble brukt noe innleid hjelp.
Utvendig kledning har noe sprekker. Det er innredet 2 hybler i kjeller, disse er ikke omsøkt fra S-rom til P-rom. Det er ikke membran på vegger bak dusjkabinett på vaskerommet.
Det er noen gipsskruer i himling som ikke er sparklet.

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. taket var delvis snødekt under befaring.
Vindskier er ikke ferdig montert.
Det er renner og nedløp i lakkert stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Utvendig er det kledd med villmarkspanel, denne er fra egen skog.
Innvendig er det Osb med gips på utsiden.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Kneloftene er tilgjengelig gjennom luker og er undersøkt.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer er produsert i 2002.

Bygningen har malt hovedytterdør.
Det er balkong i 2 etasje og terrasse i 1 etasje.
Den i 2 etasje er overbygd.
Terrasse var delvis dekket av snø under befaring.

INNVENDIG Gå til side

Stue: Det er malt gips på vegger og himling. Det er laminat på gulvet.
Kontor: Det er laminat på gulvet og malt gips på gulv og himling.
Soverom 3 stk. : Det er belegg på gulvet og panel på vegger og himling.
Det er osb/finerplater bad gipsplater i hele 1 etasje med unntak av bad og vaskerom.
Etasjeskiller er av hulldekker i betong. . Det er etasjeskille i tre mellom 1 og 2 etasje.
Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.
Boligen har elementpipe. Det er vedovn i den ene hybelen, samt en sentralfyr på ved.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hybel. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.
Det er en vegg som ligger under terreng.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad hybel venstre
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Tidligere eier med bistand fra dagens eier, har selv utført arbeidet med badet.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er elektrisk varmekabel i tillegg.
Det er greit fall på selve gulvet.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er synlig mansjett i sluket.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er vegger i mur/leca rundt hele badet og det er ikke mulig å borre her.

Bad hybel høyre
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Tidligere eier med bistand fra dagens eier, utført arbeidet med badet selv.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er elektrisk gulvvarme i tillegg.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Eier opplyser om at det er smøremembran på gulv og vegger.
Sluket har en oppbygning slik at det ikke er mulig å se mansjett/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er vegger i mur/leca rundt hele badet og det er ikke mulig å borre her.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Tidligere eier med bistand fra dagens eier, har bygget badet selv.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er elektriske varmekabler i tillegg.
Fall mot sluk er målt til 20.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.
Det er synlig tegn til banemebran under terskel.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsoner på bad grenser mot vaskerom/kjøkken og det er ikke mulig å borre her. Det er også betong i etasjeskille og det er ikke mulig å borre her.
I vegg ut mot gang gikk det en del elektriske kabler, og det ble ikke funnet områder etter å ha scannet med stendersøker, områder som var trygge å borre i uten å treffe på noe i veggen.

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Tidligere eier med bistand fra dagens eier, har bygget våtrommet selv.
Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN Gå til side

Det er laminat på gulvet og malt gips på vegger og himling.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er komfyr.
Det er malt mur og mdf panel på vegger. Det er belegg på gulvet.
Det er malt betong i himling.
Det er en enkel kjøkkenkrok.
Det er en åpen stue/kjøkken og soveromløsning.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er komfyr.
Det er malt mur og mdf panel på vegger. Det er belegg på gulvet.
Det er malt betong i himling.
Det er en enkel kjøkkenkrok.
Det er en åpen stue/kjøkken og soveromløsning.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 2 etasje har belegg på gulvet og panel på vegger og himling.
Det er toalett og servant.
Det er lagt opp til vann til dusj, men har aldri vært brukt. Vegger er ikke korrekt bygget opp med membran og bør i utgangspunktet ikke brukes med dusj.
Da rommet brukes som toalettrom og ikke bad, er rommet vurdert som toalettrom i denne tilstandsrapporten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) samt noe kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er lagt opp til ventilasjon i 1 og 2 etasje men det er ikke koblet til ett ventilasjonsagregat.
Ventilasjonen bør kobles opp.
Det er en vedfyrt sentralfyr. Denne er i følge eier noe liten når det er skikkelig kaldt ute og klarer da ikke å varme opp på kun ved, men må bruke El-koble i tillegg.
Det er også en tank med el-kolbe. Akkumulatortank er på 500 liter.
Anlegget er levert av Bye AS og montert av tidligere med bistand fra dagens eier etter beskrivelse fra Bye
Det er i følge selger lagt ut varerør ut til betongplate ute, om det ønskes å sette opp ett større fyringsanlegg der ute.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Tidligere eier med bistands fra dagens eier har selv har lagt opp og koblet vannbåren varme anlegget.
Det er vannbåren gulvvarme i underetasje og 1 etasje.
Det elektriske anlegget er utført av eiers far. Det ble under befaring opplyst om at han er utdannet elektriker.
Det er automatsikringer. Det er minusmålere til hyblene.
Det er brannvarsler i hver etasje. Det er ett brannslukningsapperat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 2003. Det er drenert med plast.
Bygningen har betonggrunnmur.
Det er svakt skrånede tomt rundt boligen.
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er slamavskiller med overløp til spredegrøft. Det er privat grunnboret brønn. Brønnen er fra 2018.
Utvendige vann og avløpsledninger er fra rundt 2003.
Septiktanken er av betong. Det er overløp til spredegrøft.
Septikktank er fra 2008

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

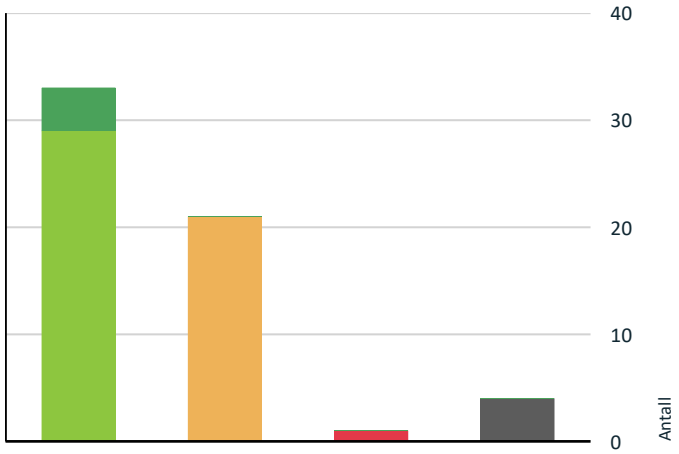
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er bygget 2 hybler i kjeller, disse er ikke søkt om. Det er heller ikke undersøkt om det er omsøkt fra Srom til P rom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er utført en landbrukstakst på eiendommen. Da denne inneholder opplysninger om tomt og andre bygg er ikke dette med i denne rapporten.
Tekniske anlegg er ikke tilstandsvurdert, da dette er kompetanse utenfor takstmannens område.
Det settes kun anslag utbedringskostnader for tilstandsgrad 3.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad hybel venstre > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad hybel høyre > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft kneloft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken hybel venstre > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken hybel venstre > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad hybel venstre > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken hybel høyre > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad hybel høyre > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad hybel høyre > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2012

Kommentar
Bygget sto ferdig i 2012, men ble bygget over 9 år.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
taket var delvis snødekt under befaring.
Vindskier er ikke ferdig montert.

TG 1 Nedløp og beslag

Det er renner og nedløp i lakkert stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Utvendig er det kledd med villmarkspanel, denne er fra egen skog.
Innvendig er det Osb med gips på utsiden.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vedlikeholdes utvendig.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft kneloft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Kneloftene er tilgjengelig gjennom luker og er undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er fuktig i himling ved gjennomføring lufting kloakk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser, og eventuelt tette rundt gjennomføring.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer er produsert i 2002.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong i 2 etasje og terrasse i 1 etasje.
Den i 2 etasje er overbygd.
Terrasse var delvis dekket av snø under befaring.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er 92 cm, dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Stue: Det er malt gips på vegger og himling. Det er laminat på gulvet.
Kontor: Det er laminat på gulvet og malt gips på gulv og himling.
Soverom 3 stk. : Det er belegg på gulvet og panel på vegger og himling.
Det er osb/finerplater bad gipsplater i hele 1 etasje med unntak av bad og vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke sparklet alle skruer i himling stue og det er noe dårlig finnish på noe arbeider.
Det er ikke brukt kvist og sperregrunn på panel, så en del kvister skinner igjennom.
På laminatgulvet i gangen, har enkelte skjøter på kort-enden glidd i fra hverandre.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av hulldekker i betong. . Det er etasjeskille i tre mellom 1 og 2 etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 15 mm høydeavik i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er vedovn i den ene hybelen, samt en sentralfyr på ved.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hybel.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.
Det er en vegg som ligger under terreng.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

KJELLER > BAD HYBEL VENSTRE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Tidligere eier med bistand fra dagens eier, har selv utført arbeidet med badet.

KJELLER > BAD HYBEL VENSTRE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD HYBEL VENSTRE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er elektrisk varmekabel i tillegg.
Det er greit fall på selve gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er noe dårlig fall rundt sluket, dette kan resultere i at vann renner noe ut over gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

KJELLER > BAD HYBEL VENSTRE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er synlig mansjett i sluket.

KJELLER > BAD HYBEL VENSTRE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD HYBEL VENSTRE

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD HYBEL VENSTRE

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er vegger i mur/leca rundt hele badet og det er ikke mulig å borre her.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD HYBEL HØYRE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Tidligere eier med bistand fra dagens eier, utført arbeidet med badet selv.

KJELLER > BAD HYBEL HØYRE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD HYBEL HØYRE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er elektrisk gulvvarme i tillegg.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er noe svakt fall på deler av gulvet. Fallet bra rundt selve sluket.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

KJELLER > BAD HYBEL HØYRE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Eier opplyser om at det er smøremembran på gulv og vegger.
Sluket har en oppbygning slik at det ikke er mulig å se mansjett/membran.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

KJELLER > BAD HYBEL HØYRE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD HYBEL HØYRE

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD HYBEL HØYRE

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er vegger i mur/leca rundt hele badet og det er ikke mulig å borre her.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Tidligere eier med bistand fra dagens eier, har bygget våtrommet selv.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er kun panel på vegger. Dette er ikke godt nok som tettesjikt på vegger i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Tidligere eier med bistand fra dagens eier, har bygget badet selv.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Veggplater er montert uten monteringslist i nedkant på plater. Dette gir dårligere sikring mot fukt og platene kan da trekke opp fukt i nedkant. Plater som trekker fukt begynner å svelle og vil ha redusert levetid.
Det er mye søl etter tettemasse ved skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det kan prøves å fuktsikre i nedkant av veggplater, eventuelt må plater demonteres, og det må monteres opp nye på korrekt måte.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er elektriske varmekabler i tillegg.
Fall mot sluk er målt til 20.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er bom i en flis, den virker noe løs.
Det er noe dårlig fall rundt sluket.
Det er noe dårlig fall på gulvet. Det er målt 20 mm fall fra dør til sluk, mens det burde vært 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.
Det er synlig tegn til banemebran under terskel.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsoner på bad grenser mot vaskerom/kjøkken og det er ikke mulig å borre her. Det er også betong i etasjeskille og det er ikke mulig å borre her.
I vegg ut mot gang gikk det en del elektriske kabler, og det ble ikke funnet områder etter å ha scannet med stendersøker, områder som var trygge å borre i uten å treffe på noe i veggen.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN HYBEL VENSTRE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er komfyr.
Det er malt mur og mdf panel på vegger. Det er belegg på gulvet. Det er malt betong i himling.
Det er en enkel kjøkkenkrok.
Det er en åpen stue/kjøkken og soveromløsning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Belegg har løsnet litt ved en skjøt.

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.



KJELLER > STUE/KJØKKEN HYBEL VENSTRE

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

KJELLER > STUE/KJØKKEN HYBEL HØYRE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er komfyr.
Det er malt mur og mdf panel på vegger. Det er belegg på gulvet. Det er malt betong i himling.
Det er en enkel kjøkkenkrok.

Tilstandsrapport

Det er en åpen stue/kjøkken og soveromløsning.

KJELLER > STUE/KJØKKEN HYBEL HØYRE

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Det er laminat på gulvet og malt gips på vegger og himling.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2 etasje har belegg på gulvet og panel på vegger og himling.
Det er toalett og servant.
Det er lagt opp til vann til dusj, men har aldri vært brukt. Vegger er ikke korrekt bygget opp med membran og bør i utgangspunktet ikke brukes med dusj.
Da rommet brukes som toalettrom og ikke bad, er rommet vurdert som toalettrom i denne tilstandsrapporten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) samt noe kobber.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er lagt opp til ventilasjon i 1 og 2 etasje men det er ikke koblet til ett ventilasjonsagregat.
Ventilasjonen bør kobles opp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmesentral

Det er en vedfyrt sentralfyr. Denne er i følge eier noe liten når det er skikkelig kaldt ute og klarer da ikke å varme opp på kun ved, men må bruke El-koble i tillegg.
Det er også en tank med el-kolbe. Akkumulatortank er på 500 liter. Anlegget er levert av Bye AS og montert av tidligere med bistand fra dagens eier etter beskrivelse fra Bye
Det er i følge selger lagt ut varerør ut til betongplate ute, om det ønskes å sette opp ett større fyringsanlegg der ute.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er idag koblet med stikkkontakt. Det anbefales at denne kobles med fast kobling enten over bryter eller i koblingsboks,

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Vannbåren varme

Tidligere eier med bistands fra dagens eier har selv har lagt opp og koblet vannbåren varme anlegget.
Det er vannbåren gulvvarme i underetasje og 1 etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at anlegget ikke er utført av rørlegger.

Det er ett par koblinger i kjeller som lekker litt.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør etterses av fagperson.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget er utført av eiers far. Det ble under befaring opplyst om at han er utdannet elektriker.
Det er automatsikringer. Det er minusmålere til hyblene.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Nei, det eksisterer ikke samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke er komplett dokumentasjon på det elektriske så anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannvarsler i hver etasje. Det er ett brannslukningsapperat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2003. Det er drenert med plast.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Det er svakt skrånede tomt rundt boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er slamavskiller med overløp til spredegrøft. Det er privat grunnboret brønn. Brønnen er fra 2018.
Utvendige vann og avløpsledninger er fra rundt 2003.

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av betong. Det er overløp til spredegrøft.
Septikktank er fra 2008

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

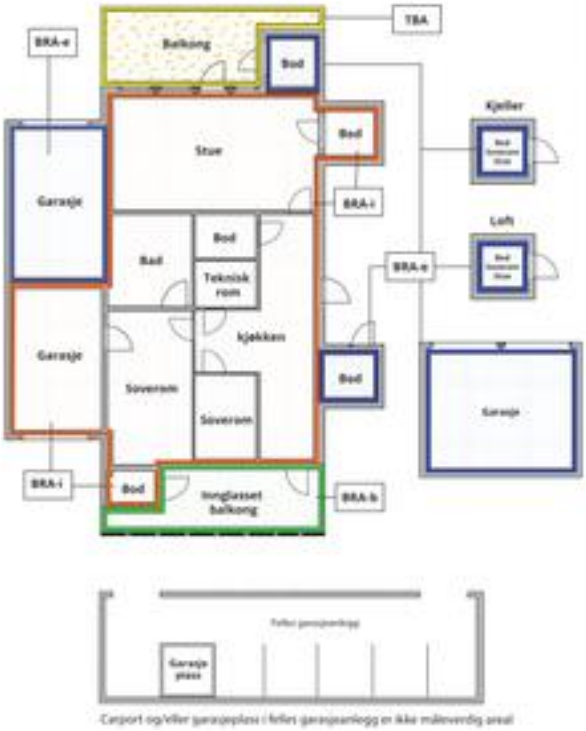
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	121			121			121
1 Etasje	129			129	90		129
2 Etasje	52			52	10	10	62
SUM	**302**				**100**	**10**	**312**
SUM BRA	**302**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Teknisk rom, Teknisk rom 2, Entré, Stue/kjøkken hybel venstre, Bad hybel venstre, Stue/kjøkken hybel høyre, Bad hybel høyre		
1 Etasje	Entré, Kontor, Bad/vaskerom, Bad, Kjøkken, Stue		
2 Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er bygget 2 hybler i kjeller, disse er ikke søkt om. Det er heller ikke undersøkt om det er omsøkt fra Srom til P rom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	271	31

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2025	Svein Martin Hystad	Takstingeniør
	Tore Smidt Bakke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	17	4		0	92708.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Solliveien 119

Hjemmelshaver
Bakke Tore Smidt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomten er en landbrukseiendom. Se landbrukstakst for utfyllende informasjon om eiendommen.

Adkomstvei

Tomten er en landbrukseiendom. Se landbrukstakst for utfyllende informasjon om eiendommen.

Tilknytning vann

Tomten er en landbrukseiendom. Se landbrukstakst for utfyllende informasjon om eiendommen.

Tilknytning avløp

Tomten er en landbrukseiendom. Se landbrukstakst for utfyllende informasjon om eiendommen.

Regulering

Tomten er en landbrukseiendom. Se landbrukstakst for utfyllende informasjon om eiendommen.

Om tomten

Tomten er en landbrukseiendom. Se landbrukstakst for utfyllende informasjon om eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Tomten er en landbrukseiendom. Se landbrukstakst for utfyllende informasjon om eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 700 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.03.2025	Endret noen mindre detaljer
2	14.03.2025	Endret noen mindre detaljer.
3	14.03.2025	Endret noen mindre detaljer.
4	14.03.2025	
5	14.03.2025	

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LE1437

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.04.2025

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Landkreditt Eiendom AS avd. Østlandet	Oppdragsnr.	38240005-B
Addresse	Solliveien 120		
Postnr.	1384	Sted	Asker
Selgers navn	Tore Smidt Bakke		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

13

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Landkreditt

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beksrivelse:

Bom i flis,riss i vegg hybel,

Initialer selger:
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Privat vann og septik/slamavkiller.Se tilstandsrapport.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilsyn og kamerakjøring av pipe Mars 2025 .

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe riss/tørkesprekker i betonggulv kjeller.Se tilstandsrapport.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte håndløper 2024

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eget

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia. Mars 2022

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har vært mus og diverse insekter og diverse på eiendommen.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Finner ikke resultatet/prøvene.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har ferdigattest

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ikke godkjent hybler i kjeller,mangler gjerde ved andedam

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring på grunn av vilkårene.

Dato 29.04.2025

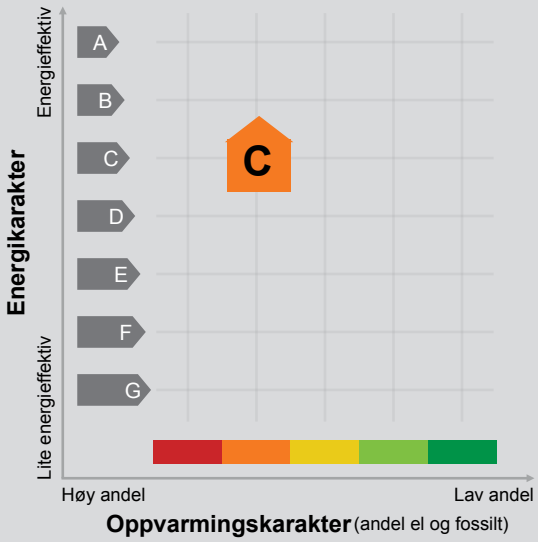
Signert av *Tore Smidt Bakke*

Initialer selger:
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Solliveien 120
Postnummer	1384
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23078325
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	3c94add0-de45-40ac-8ba9-9eecc90b146e
Dato	18.06.2024



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 urbryter på motorvarmer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Vask med fulle maskiner
- Tidsstyring av panelovner

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2011
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	314
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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 energimerkeordingen. 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. 24 24 05 95 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. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solliveien 120
Postnummer: 1384
Sted: ASKER
Kommune: Asker
Bolignummer: H0101
Dato: 18.06.2024 18:49:35
Energimerkenummer: 3c94add0-de45-40ac-8ba9-9eecc90b146e

Kommunenummer: 3203
Gårdsnummer: 17
Bruksnummer: 4
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 23078325

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: 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.

Tiltak 15: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Solliveien 119, 1384 ASKER

ASKER kommune

gnr. 17, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 299 m² BRA-i: 285 m²



Befaringsdato: 14.03.2025 **Rapportdato:** 14.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20021-1321 **Referansenummer:** VL1293

Autorisert foretak: Østfold Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein Martin Hystad **Vår ref:**

Østfold Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Østfold Takst AS

Østfold Takst AS ble etablert i 2015 og holder til i Rakkestad. Vi påtar oss jobber i hele Østfold, med kjerneområde Rakkestad, Indre Østfold og Marker.
Vi utfører tilstandsrapporter, verdi og lånetakster, landbrukstakster, trykktesting av bygg og uavhengig kontroll.
Takstingeniør Svein Martin Hystad er utdannet byggingeniør med erfaring som både håndtverker og prosjektleder.

Rapportansvarlig

Svein Martin Hystad
Uavhengig Takstingeniør
svein@otakst.no
918 55 022

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre bolighus som en gang i tiden er bygget ut med flere boenheter. Det er usikkert når dette er gjort, men arbeidet er av eldre dato.
Boligen ble oppgradert sist på 80 tallet, En leilighet ble oppgradert på midten av 90 tallet. Boligen har en eldre standard og vil ha behov for både utvendig og innvendig renovering med tiden som kommer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1750

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket var delvis dekket av snø under befaring.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er renner og nedløp i lakkert stål. Disse er fra 80 tallet.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Kledningen har varierende alder. Noe av kledningen er fra 60 tallet, og resten er fra 90 tallet.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er hovedsakelig fra 80 tallet.
Det er eldre koblede vinduer i leilighet 1 samt felles gang.
Det er eldre vinduer i kjeller.
Eldre vinduer er mye mindre energieffektive enn dagens vinduer.
Bygningen har teak hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.
Det er lakkert balkongdør, denne er noe værslitt.
Det er en terrasse på bakkeplan. Denne er delvis overbygd og har utgang fra hovedleiligheten.
Det er en utvendig trapp i betong.

INNVENDIG Gå til side

Stue: Det er panel på vegger og himling. Det er lakkert tregulv. Gulv er noe slitt.
Stue: Det er panel og tømmervegger. Det er teppe på gulvet og plater i himling.
Soverom: Det er belegg på gulvet og tapet på vegger. Det er panel i himling. Tapet har begynt å løsne og sprekke.
Soverom: Det er belegg på gulvet og tapet på veggene. Det er malte plater i himling. Tapet har begynt å løsne.
Soverom: Det er teppe på gulvet og panel på vegger. Ihimling er det plater.
Soverom: Det er belegg på gulvet og takess i himling. Det er malt tapet på vegger.
Stue: Det er panel på vegger og takess i himling. Det er belegg på gulvet.

Stue: Det er malt tapet på vegger og teppe på gulvet. Det er takess i himling.
Soverom: Det er malt tapet på vegger og teppe på gulvet. Det er takess i himling

Stue/soverom er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag på deler av 1 etasje og mellom 1 og 2 etasje.
Det er støpt dekke på deler av 1 etasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe. Det er satt inn røyrør i denne på 80 tallet.
Det er 2 vedovner i leilighet 3

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Eier opplyser om at det ikke er krypkjeller på eiendommen.
Boligen har malt tretrapp.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad leilighet 1
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er fliser på gulvet og panel på vegger. Det er takess i himling.
Det dusjes rett på panel og man må regne med at det er skader på baksiden da rommet ikke er korrekt bygget opp med membran på vegger. Vegger bærer preg av å ha blitt dusjet på.
Rommet har behov for en renovering. Det er dusjhjørne og servant.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Vaskerom hoveddel
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er fliser på gulvet og panel på vegger og himling. Det er utslagsvask, og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
På vegg der det er vannrør og lignende får man mye utslag på scanneren, både på rør og ledninger og det var dermed ikke noe trygt sted å borre. Det eneste mulige stedert å borre er da ut mot gang, på motsatt side av der alt vannet er og det er lite relevant å borre her.

Bad hoveddel
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er fliser på gulvet. På vegger er det fliser og våtromsplater. Det er takess i himling. Det er dusjhjørne, toalett og servant.
Våtromsplater har begynt å gå i oppløsning i dusjhjørne og badet har behov for en renovering.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i

Beskrivelse av eiendommen

våtsonen.
Det er heller ingen gode steder å ta hull på tilatøtende side til dusjhjørnet. Scanneren viser at det er ledninger og rør i veggen og finner ingen sikre steder å borre. Veggplater har begynt å smuldre opp og badet er klart for renovering.

Bad leilighet 3
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er tapet på vegger og belegg på gulvet. I himling er det panel.
Det må brukes dusjkabinett.
Det er toalett, servant og dusjkabinett.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkkenet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Bad leilighet 2
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er fliser på gulvet og våtromsplater på veggene. Det er toalett, servant og dudsjhjørne.
Våtromsplater går i oppløsning nede. Badet er modent for renovering.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Våtromsplater har begynt å gå i oppløsning og badet må renoveres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har panel på vegger og takess i himling. Det er belegg på gulvet.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.
Kjøkkenet har enkel standard.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har malte plater på veggene og panel i himling. Det er laminat på gulvet.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har panekl på vegger og himling. På gulvet er det tregulv.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har enkel standard.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har panel på vegger og himling. Det er belegg på gulvet.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har panel på vegger og plater i himling. Det er belegg på gulvet. Det er toalett og servant med underskap.
Toalettrom har laminat på gulvet og malt tapet på vegg. I himling er det takess. Det er toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er 3 bereder ei kjeller.
Det elektriske anlegget har varierende alder.
Det er byttet noe i ett skap i 2023 i kjeller- Det er her automatsikringer. Det mangler kursoversikt her.
Sikringskap 2 etasje: Det er skrusikringer og en automatsikring.
Sikringskap 2 etasje: Det er automatsikringer.
Sikringskap 1 etasje: Det er skrusikringer.

Det er brannvarsler i alle leiligheter/etasjer.
Det er en brannslukker i hver leilighet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er usikkert om det er drenert rundt boligen, den er isåfall mest sannsynlig drenert med tegl.
Det ble lagt noe drenering ett stykke ifra grunnmur for å minske vanntrykket.
Det anbefales å gjøres ytterligere undersøkelser.
Det er grunnmur i naturstein og støpt grunnmur med sparestein.
Det er relativt flat tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er slamavskiller og spredegrøft. Det er privat grunnboret brønn. Brønnen er fra 2018.
Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1980.
Det er slamavskiller og spredegrøft.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

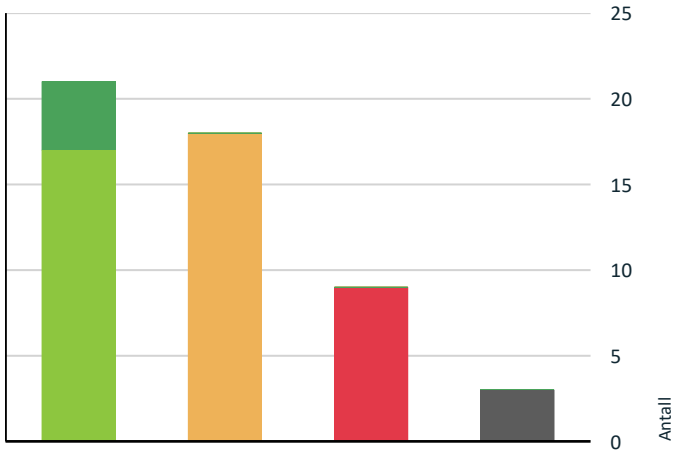
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger i meglerpakken fra kommunen så det er ikke undersøkt om byggetegninger stemmer med dagens bruk.

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

Sammendrag av boligens tilstand

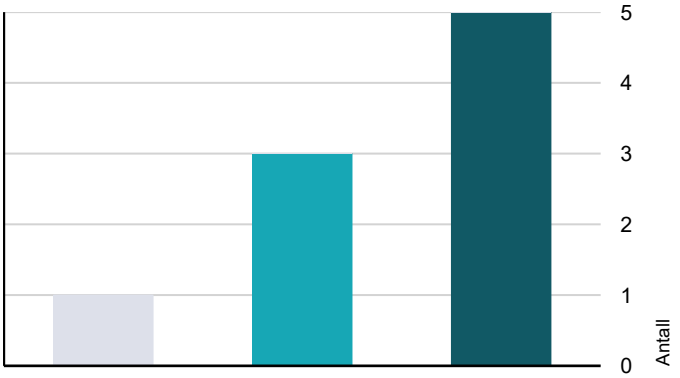
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det settes kun anslag utbedringskostnader for tilstandsgrad 3.
Tekniske anlegg er ikke tilstandsvurdert, da dette er kompetanse utenfor takstmannens område.
Det er utført en landbrukstakst på eiendommen. Da denne inneholder opplysninger om tomt og andre bygg er ikke dette med i denne rapporten.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper leiligheter	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad leilighet 1 > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom hoveddel > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad hoveddel > Generell	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad leilighet 2 > Generell	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad leilighet 3 > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom hoveddel > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad hoveddel > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken leilighet 1 > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad leilighet 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken leilighet 2 > Overflater og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1750

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taket var delvis dekket av snø under befaring.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er renner og nedløp i lakkert stål. Disse er fra 80 tallet.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Kledningen har varierende alder. Noe av kledningen er fra 60 tallet, og resten er fra 90 tallet.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledning begynner å bli dårlig og man må regne med å bytte denne etterhvert.
Det mangler hjørnekasse på ett hjørne over tak til uteplassen. Det står åpent her.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det bør vurderers å sette inn noen lufteluker.
Det var noe fuktig rundt den ene pipa.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales ytterligere undersøkelser rundt pipe.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er hovedsakelig fra 80 tallet.
Det er eldre koblede vinduer i leilighet 1 samt felles gang.
Det er eldre vinduer i kjeller.
Eldre vinduer er mye mindre energieffektive enn dagens vinduer.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er kondensert en del på vindu i leilighet 2
Det er råte i kjellervindu.
Det er råte i eldre koblede vinduer.
Det er sprukket glass i ett vindu.
Det er råte i ett vannbrett.
Det er råte i noen av ommrammingene.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Vinduer er relativt værslitte og man må med tiden regne med å måtte bytte alle vinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport







TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.
Det er lakkert balkongdør, denne er noe værslitt.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Verandadør må man regne med å bytte med tiden.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en terrasse på bakkeplan. Denne er delvis overbygd og har utgang fra hovedleiligheten.

TG 1 Utvendige trapper

Det er en utvendig trapp i betong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Stue: Det er panel på vegger og himling. Det er lakkert tregulv. Gulv er noe slitt.
Stue: Det er panel og tømmervegger. Det er teppe på gulvet og plater i himling.
Soverom: Det er belegg på gulvet og tapet på vegger. Det er panel i himling. Tapet har begynt å løsne og sprekke.
Soverom: Det er belegg på gulvet og tapet på veggene. Det er malte plater i himling. Tapet har begynt å løsne.
Soverom: Det er teppe på gulvet og panel på vegger. Ihimling er det plater.

TG 1 Overflater leilighet 2

Tilstandsrapport

Stue: Det er malt tapet på vegger og teppe på gulvet. Det er takess i himling.
Soverom: Det er malt tapet på vegger og teppe på gulvet. Det er takess i himling

TG 1 Overflater leilighet 1

Soverom: Det er belegg på gulvet og takess i himling. Det er malt tapet på vegger.
Stue: Det er panel på vegger og takess i himling. Det er belegg på gulvet.

TG 1 Overflater leilighet 3

Stue/soverom er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag på deler av 1 etasje og mellom 1 og 2 etasje.
Det er støpt dekke på deler av 1 etasje.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 25 mm høydeavik.
Det er målt 4 cm høydeavik i hovedelens 2 etasje.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er satt inn røyrør i denne på 80 tallet.
Det er 2 vedovner i leilighet 3

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

Krypkjeller

Eier opplyser om at det ikke er krypkjeller på eiendommen.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk på nederste del av trappa.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendige trapper leiligheter

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

noen dører subber litt i karm.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD LEILIGHET 1

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er fliser på gulvet og panel på vegger. Det er takess i himling.
Det dusjes rett på panel og man må regne med at det er skader på baksiden da rommet ikke er korrekt bygget opp med membran på vegger. Vegger bærer preg av å ha blitt dusjet på.
Rommet har behov for en renovering. Det er dusjhjørne og servant.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.Våtrom i skjematuret til Norsk Takst AS gir automatisk TG3 til våtrom bygget før 1997. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 ETASJE > BAD LEILIGHET 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

1 ETASJE > VASKEROM HOVEDDEL

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er fliser på gulvet og panel på vegger og himling. Det er utslagsvask, og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.Våtrom i skjematuret til Norsk Takst AS gir automatisk TG3 til våtrom bygget før 1997. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 ETASJE > VASKEROM HOVEDDEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
På vegg der det er vannrør og lignende får man mye utslag på scanneren, både på rør og ledninger og det var dermed ikke noe trygt sted å borre. Det

Tilstandsrapport

eneste mulige stedert å borre er da ut mot gang, på motsatt side av der alt vannet er og det er lite relevant å borre her.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1 ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er fliser på gulvet. På vegger er det fliser og våtromsplater. Det er takess i himling. Det er dusjhjørne, toalett og servant.
Våtromsplater har begynt å gå i oppløsning i dusjhjørne og badet har behov for en renovering.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.Våtrom i skjematuret til Norsk Takst AS gir automatisk TG3 til våtrom bygget før 1997. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det er heller ingen gode steder å ta hull på tilatøtende side til dusjhjørnet. Scanneren viser at det er ledninger og rør i veggen og finner ingen sikre steder å borre. Veggplater har begynt å smuldre opp og badet er klart for renovering.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2 ETASJE > BAD LEILIGHET 2

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er fliser på gulvet og våtromsplater på veggene. Det er toalett, servant og dudsjhjørne.
Våtromsplater går i oppløsning nede. Badet er modent for renovering.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.Våtrom i skjematuret til Norsk Takst AS gir automatisk TG3 til våtrom bygget før 1997. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD LEILIGHET 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Våtromsplater har begynt å gå i oppløsning og badet må renoveres.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Våtromsplater er dårlige og badet må renoveres.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD LEILIGHET 3

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er tapet på vegger og belegg på gulvet. I himling er det panel. Det må brukes dusjkabinett.
Det er toalett, servant og dusjkabinett.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.Våtrom i skjematuret til Norsk Takst AS gir automatisk TG3 til våtrom bygget før 1997. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2 ETASJE > BAD LEILIGHET 3

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkkenet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN LEILIGHET 1

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har panel på vegger og takess i himling. Det er belegg på gulvet.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.
Kjøkkenet har enkel standard.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1 ETASJE > KJØKKEN LEILIGHET 1

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN HOVEDDEL

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har malte plater på veggene og panel i himling. Det er laminat på gulvet.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > KJØKKEN HOVEDDEL

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2 ETASJE > KJØKKEN LEILIGHET 2

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har panel på vegger og himling. Det er belegg på gulvet.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

2 ETASJE > KJØKKEN LEILIGHET 2

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2 ETASJE > KJØKKEN LEILIGHET 3

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har panekl på vegger og himling. På gulvet er det tregulv.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har enkel standard.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > KJØKKEN LEILIGHET 3

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM LEILIGHET 1

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har laminat på gulvet og malt tapet på vegg. I himling er det takess. Det er toalett og servant.

1 ETASJE > TOALETTROM HOVEDDEL

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har panel på vegger og plater i himling. Det er belegg på gulvet. Det er toalett og servant med underskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Det er 3 bereder ei kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Alle tre beredere er koblet opp med stikk.
Bereder er idag koblet med stikkkontakt. Det anbefales at denne kobles med fast kobling enten over bryter eller i koblingsboks,

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget har varierende alder.
Det er byttet noe i ett skap i 2023 i kjeller- Det er her automatsikringer. Det mangler kursoversikt her.
Sikringskap 2 etasje: Det er skrusikringer og en automatsikring.
Sikringskap 2 etasje: Det er automatsikringer.
Sikringskap 1 etasje: Det er skrusikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det eksisterer samsvarserklæring på bytte av innmat i ett skap.
   Det er nok noe mindre arbeidet det ikke fins samsvarserklæring på.
   Store deler av det elektriske anlegget er fra tiden før det ble krav til samsvarserklæring.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Da det ikke er komplett dokumentasjon på det elektriske så anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget Da anlegget er av eldre dato så anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannvarsler i alle leiligheter/etasjer.
Det er en brannslukker i hver leilighet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er usikkert om det er drenert rundt boligen, den er isåfall mest sannsynlig drenert med tegl.
Det ble lagt noe drenering ett stykke ifra grunnmur for å minske vanntrykket.
Det anbefales å gjøres ytterligere undersøkelser.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur i naturstein og støpt grunnmur med sparestein.

TG 0 Terrengforhold

Det er relativt flat tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er slamavskiller og spredegrøft. Det er privat grunnboret brønn. Brønnen er fra 2018.

Vurdering av avvik:
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Det er ett felles borrehull på eiendommen.
Det er tatt vannprøver men dokumentasjonen var ikke vist frem under befaring.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1980.
Det er slamavskiller og spredegrøft.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

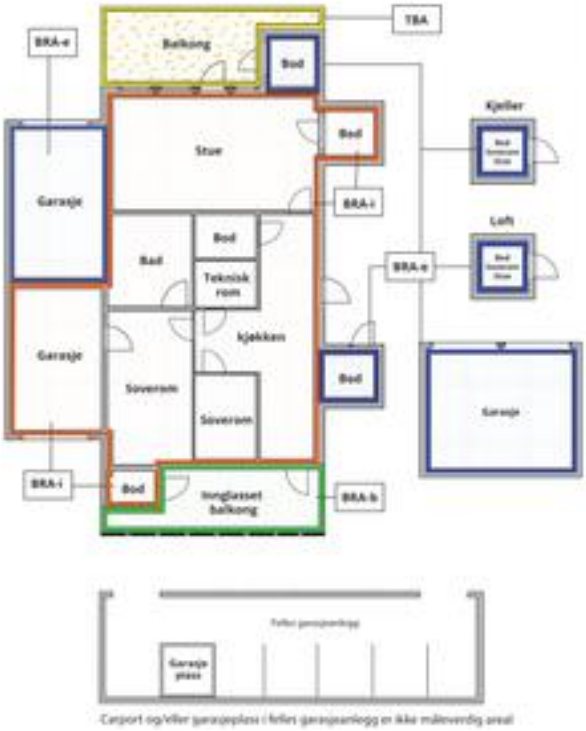
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		14		14	
1 Etasje	154			154	26
2 Etasje	131			131	
SUM	**285**	**14**			**26**
SUM BRA	**299**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Teknisk rom	
1 Etasje	Entré hybler, Kjøkken leilighet 1, Soverom leilighet 1, Toalettrom leilighet 1, Stue leilighet 1, Bad leilighet 1, Entré 2, Gang, Vaskerom hoveddel, Bad hoveddel, Kjøkken hoveddel, Stue hoveddel, Stue 2 hoveddel, Gang hoveddel, Toalettrom hoveddel		
2 Etasje	Soverom hoveddel, Soverom 2 hoveddel, Soverom 3 hoveddel, Gang, Bad leilighet 2, Kjøkken leilighet 2, Soverom leilighet 2, Stue leilighet 2, Kjøkken leilighet 3, Bad leilighet 3, Stue leilighet 3, Soverom leilighet 3		

Kommentar

leilighet 1 er på 40 kvm.
Leilighet 2 er på 40 kvm.
Leilighet 3 er på 40 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i meglerpakken fra kommunen så det er ikke undersøkt om byggetegninger stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygget tilfredstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling. Bygget er av eldre dato og det er idag ingen brannceller.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er på 2 soverom i hoveddelen for lite dagslys i forhold til dagens krav.
Det er lav takhøyde i kjeller og deler av arealet er dermed ikke målbart.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	285	14

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2025	Svein Martin Hystad	Takstingeniør
	Tore Smidt Bakke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	17	4		0	92708.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Solliveien 120

Hjemmelshaver
Bakke Tore Smidt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomten er en landbrukseiendom. Se landbrukstakst for utfyllende informasjon om eiendommen.

Adkomstvei

Tomten er en landbrukseiendom. Se landbrukstakst for utfyllende informasjon om eiendommen.

Tilknytning vann

Tomten er en landbrukseiendom. Se landbrukstakst for utfyllende informasjon om eiendommen.

Tilknytning avløp

Tomten er en landbrukseiendom. Se landbrukstakst for utfyllende informasjon om eiendommen.

Regulering

Tomten er en landbrukseiendom. Se landbrukstakst for utfyllende informasjon om eiendommen.

Om tomten

Tomten er en landbrukseiendom. Se landbrukstakst for utfyllende informasjon om eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Tomten er en landbrukseiendom. Se landbrukstakst for utfyllende informasjon om eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 700 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.03.2025	Endret mindre detaljer
2	14.03.2025	Endret mindre detaljer
3	14.03.2025	Endret mindre detaljer
4	14.03.2025	Endret mindre detaljer
5	14.03.2025	
6	14.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VL1293

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Landkreditt Eiendom AS avd. Østlandet

Oppdragsnr.
38240005

Selger 1 navn
Tore Smidt Bakke

Gateadresse
Solliveien 119

Poststed	Postnr
Asker	1384

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Landkreditt

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gamle bad,naturlig aldring,se tilstandrapport

Document reference: 38240005-A

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Før min tid som eier. Se tilstandsrapport
Arbeid utført av	eget

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I kjeller, avløpsvann. Er trolig rettet da rør før slamavskiller ute hadde svank. Rør byttet.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Egen utbedring.Nevnt forrige punkt.Byttet oppvaskmaskin i en boenhet. Teien rør.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se tilstandsrapport

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Liten lekk i gradrenne.Eldre kledning og vinduer. Se tilstandsrapport

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Pipe innsats/fornying for mange år siden i et pipeløp etter pipebrann.Før min tid som eier.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Eldre bygg ,må forventes 150 år +- Se tilstandsrapport

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gammelt bygg,må forventes etter 150år +.,Har vært mus ,rotte ,insekter ol.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mulig

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	El stikkontroll utbedret og godkjent, Ventilasjon og løpende generelt vedlikehold.
Arbeid utført av	Ottem og Kristiansen, og forrige eier, eier

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Les forrige punkt

Document reference: 38240005-A

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Diverse løpende vedlikehold gjort av meg og forrige eier

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Som egeninnsats,også forrige eier

Arbeid utført av: Eget

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 4 boenheter

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 4 registrerte boenheter i huset,hvis dette kalles godkjent.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utbedret,i mange generasjoner

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Slamavskiller godkjent , nevnt mulig utbedring senere uten frist i kontroll

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport foreligger hos Landkreditt eiendom.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38240005-A

Tilleggskommentar

Eldre bolig , flere boenheter med løpende vedlikehold av flere eiere/brukere. Eldste del trolig fra ca 1700 tallet,så litt historie .

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38240005-A

E-Signing validated

secured by nets

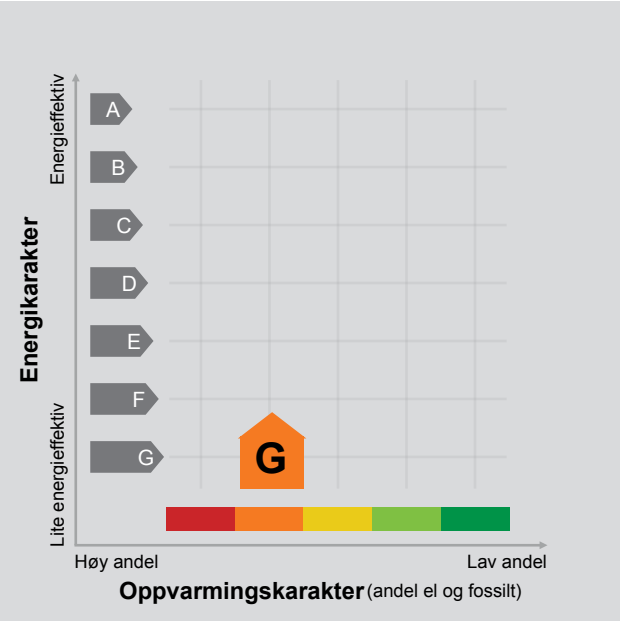
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Smidt Bakke	70aa28befde634fafc233c6e1e9f0cfb2a6825a8	29.04.2025 18:32:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38240005-A

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Solliveien 119
Postnummer	1384
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	140113271
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c6b28725-6e53-4483-98a4-325ae0400085
Dato	18.06.2024



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå el.apparater helt av

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1880
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	295
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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 energimerkeordingen. 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. 24 24 05 95 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. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solliveien 119
Postnummer: 1384
Sted: ASKER
Kommune: Asker
Bolignummer: H0101
Dato: 18.06.2024 18:41:59
Energimerkenummer: c6b28725-6e53-4483-98a4-325ae0400085

Kommunenummer: 3203
Gårdsnummer: 17
Bruksnummer: 4
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 140113271

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 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.

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 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.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: 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 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Asker kommune

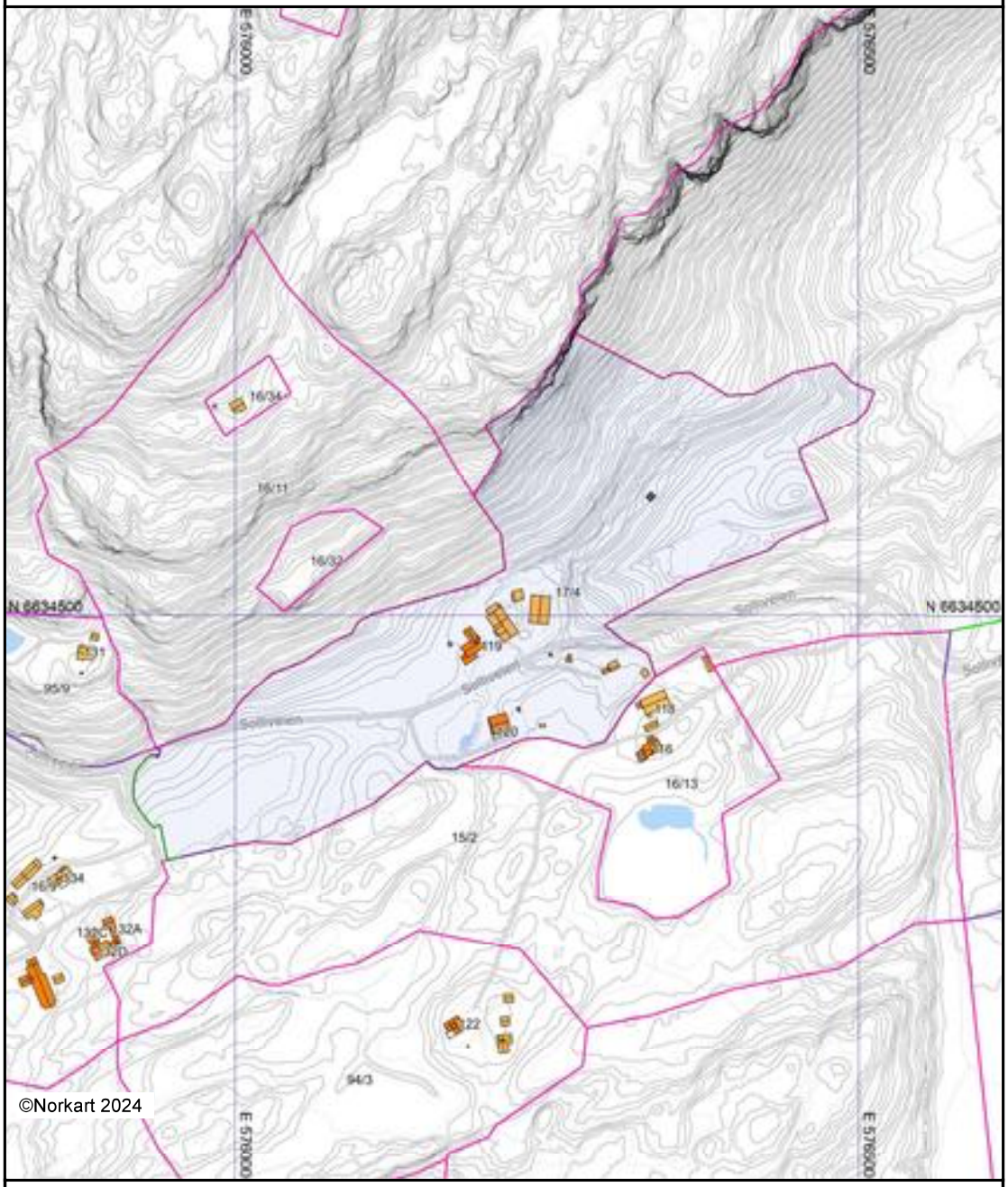
Grunnkart

Eiendom: 17/4
Adresse: Solliveien 120
Dato: 12.03.2024
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

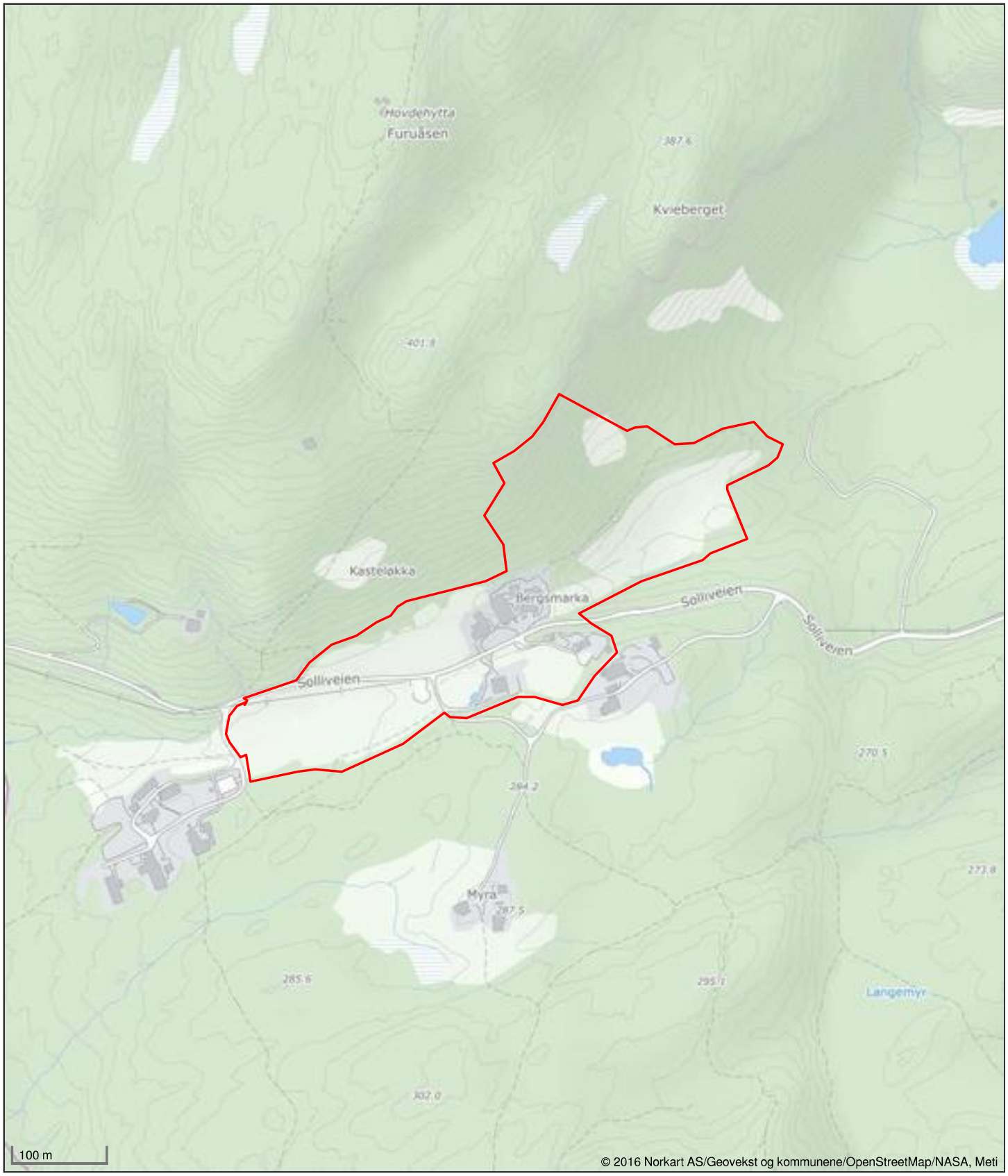
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 12.03.2024

Oversiktskart for eiendom 3203 - 17/4//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Asker kommune

Ledningskart

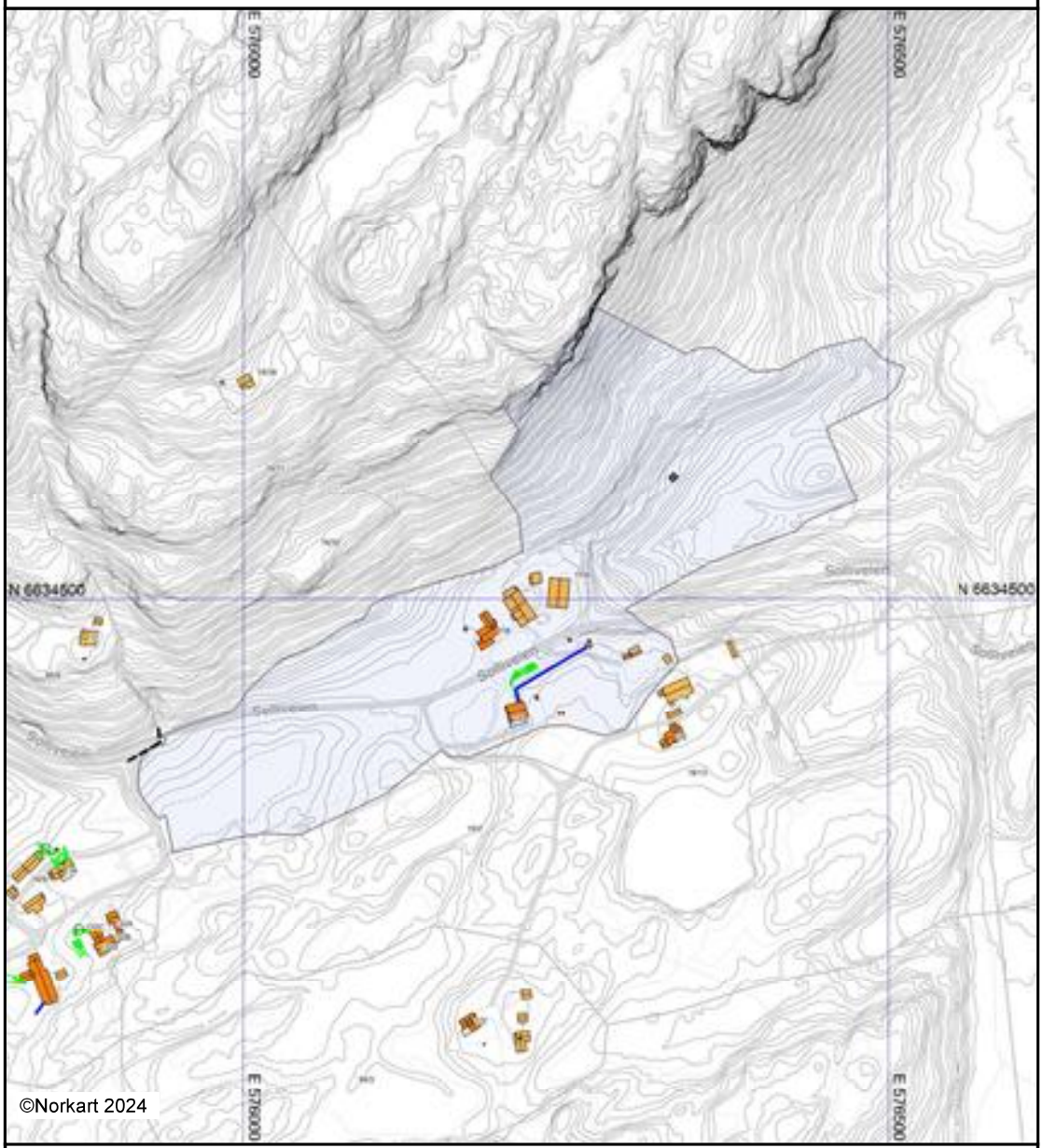
Eiendom: 17/4
Adresse: Solliveien 120
Dato: 12.03.2024
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

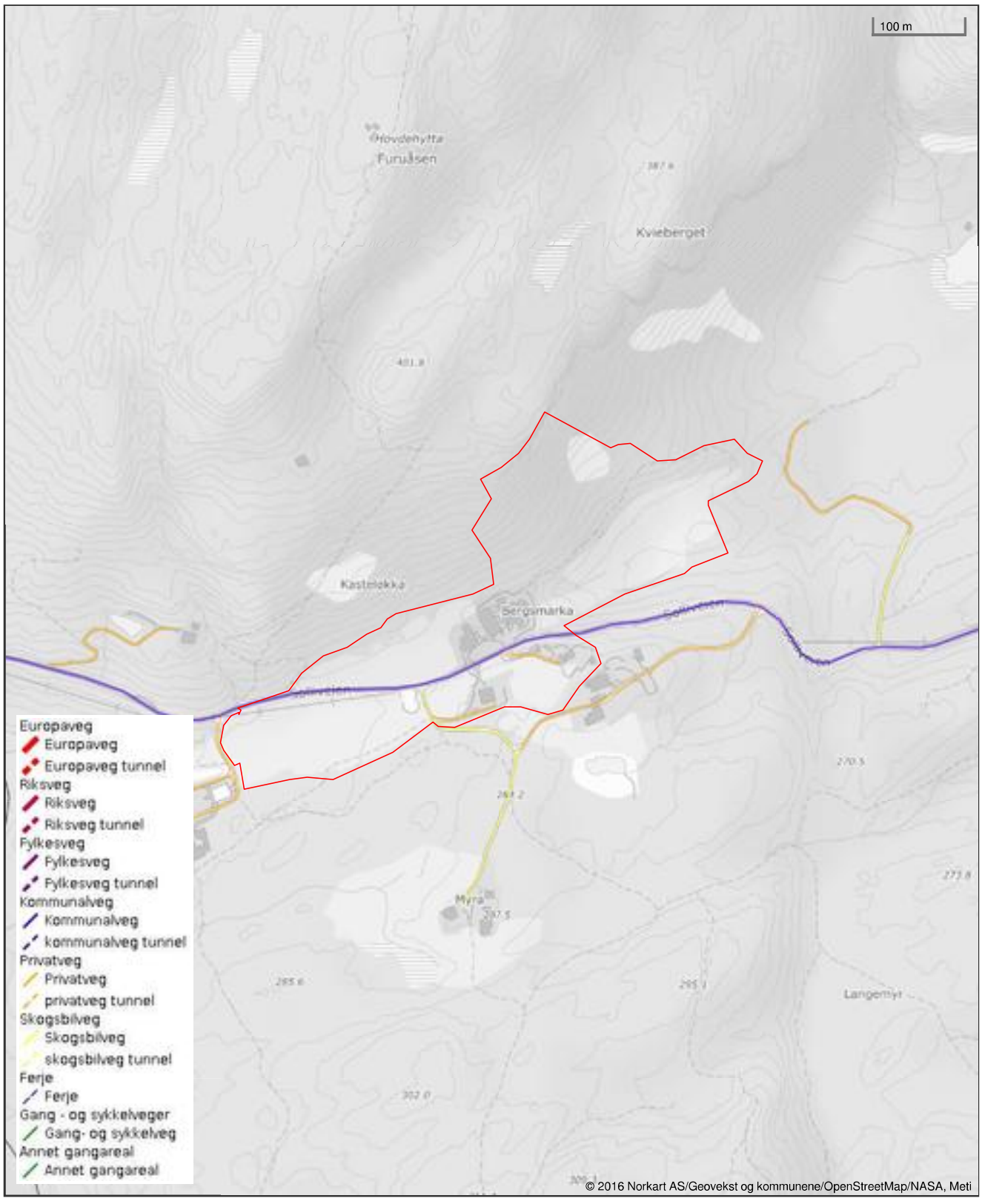
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 12.03.2024

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 17/4//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 12.03.2024

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 70 00

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solliveien 120, 1384 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2023**
Feiing	698,00 kr
Renovasjon	9 580,00 kr
Slam	14 168,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 13.03.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**17**	Bnr:	**4**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Solliveien 120, 1384 ASKER**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet offentlig vann og avløp:		☒

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Utskriftsdato: 12.03.2024

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 70 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solliveien 120, 1384 ASKER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100	
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	13.06.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/13961/Bestemmelser_13_06_2023.pdf	
Delarealer	**Delareal**	3 799 m^2
	KPHensynsonenavn	H370_1
	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal	1 915 m^2
	KPHensynsonenavn	H370_2
	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal	10 353 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
	KPHensynsonenavn	H560_1

Delareal	13 096 m^2
KPHensynsonenavn	H735
KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markalova)

Delareal	92 708 m^2
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal	92 708 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#8 Null vekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	7 937 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_2

Kommuneplaner under arbeid

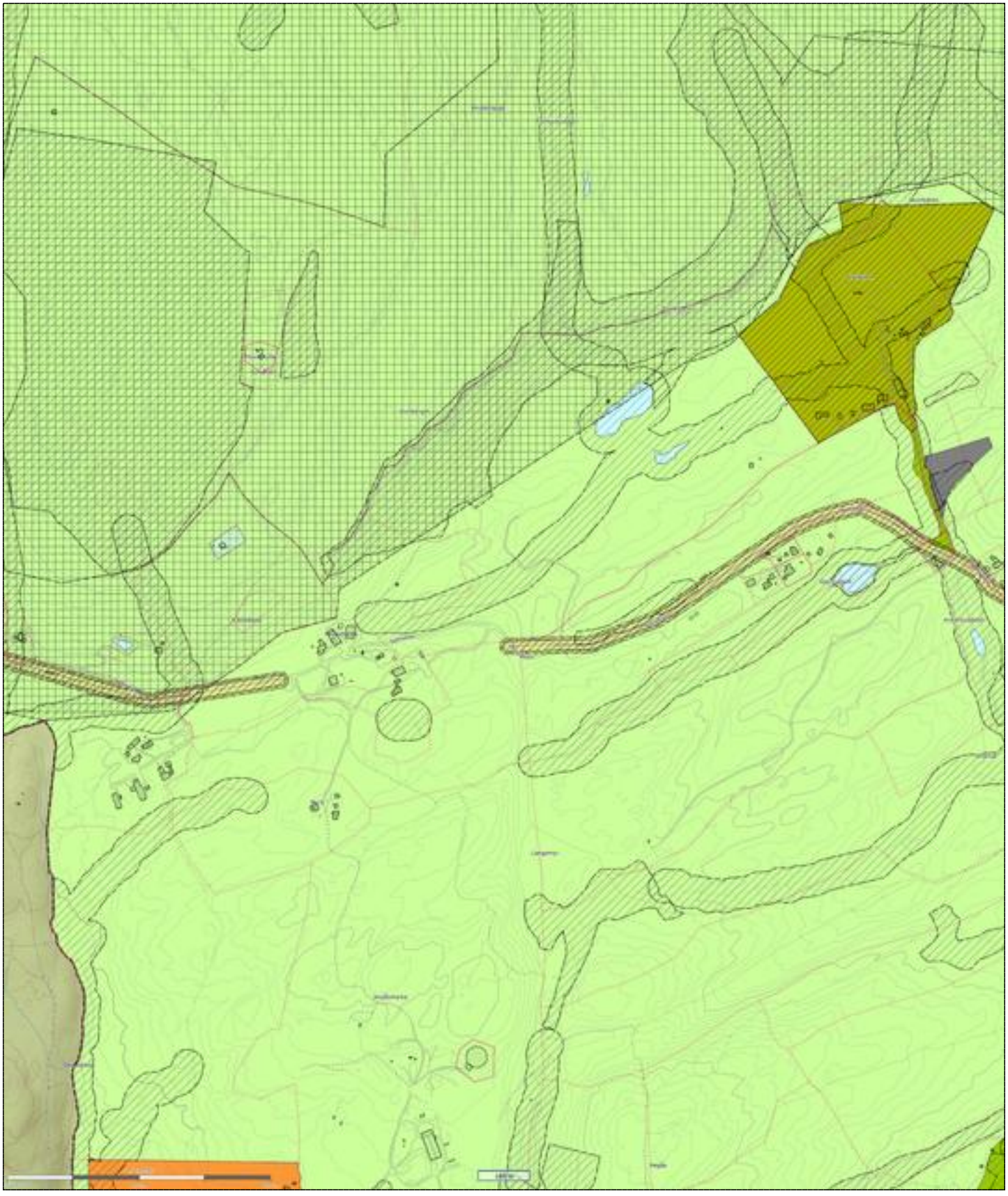
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3025Uregulert
Navn	Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder
Plantype	20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Status	Overstyrt
Ikrafttredelse	14.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3200/dokumenter/3025/20180001_bestemmelser.pdf



Asker kommune

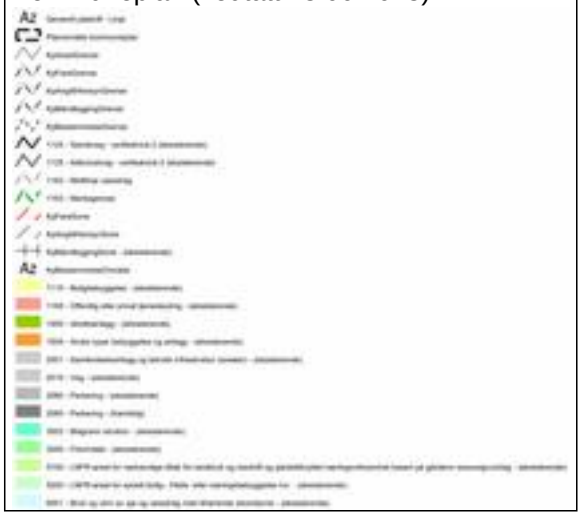
Kartutsnitt Kommuneplan Asker

N

Målestokk: 1:10000
Dato:2/7-2024
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Kommuneplan (vedtatt 13.06.2023)



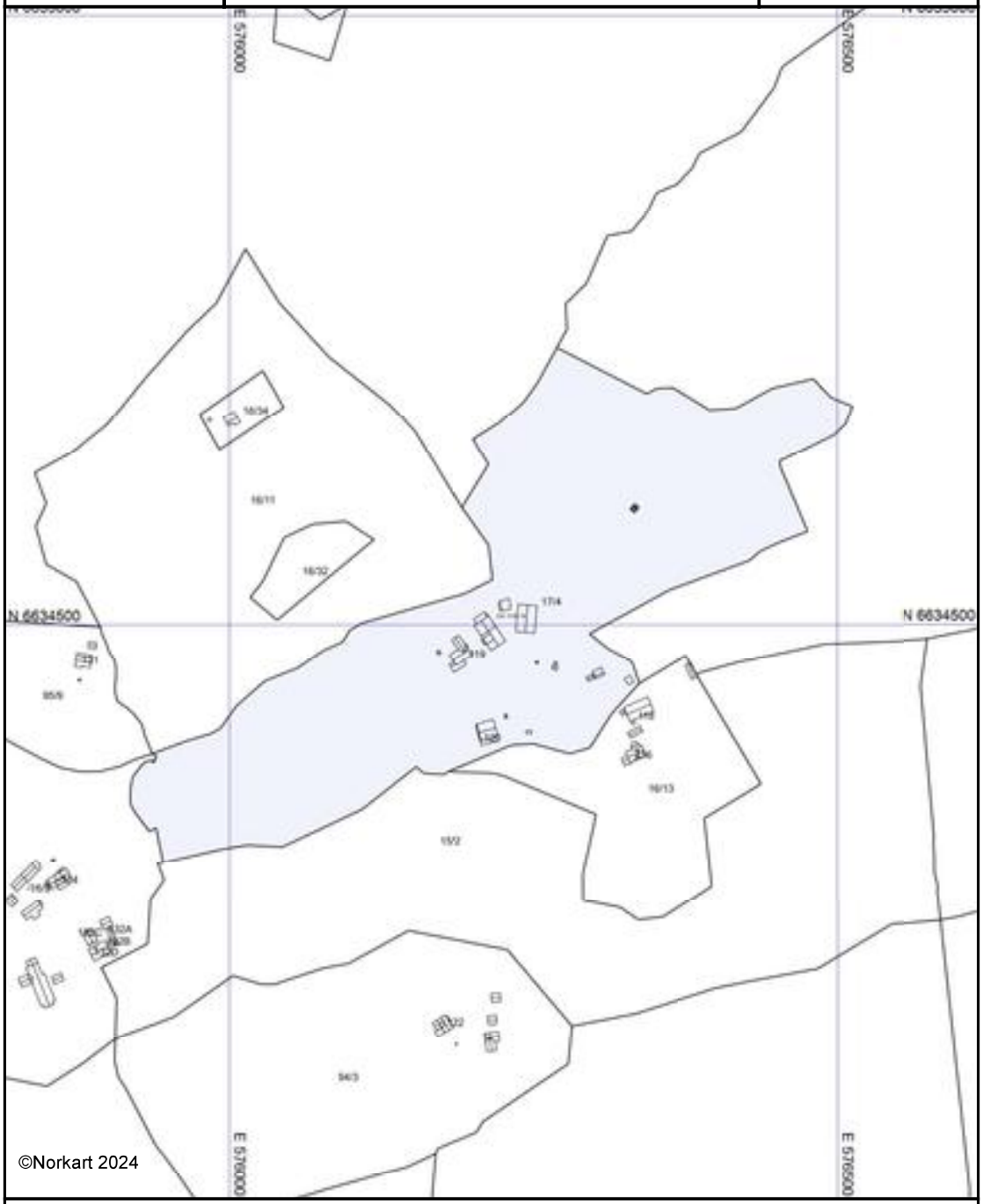
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 17/4
Adresse: Solliveien 120
Dato: 12.03.2024
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Abc Påskrift plantilbehør

Område 23 - Bergsmarka

Evalueringsmiljø 271, 272. Evaluerte enkeltobjekter 20-51, 20-52, 20-53, 20-54, 20-69, 20-70

Landskap:

Området ligger i utkanten av kommunen mot grensa til Lier. Det er et lett kupert landskap med dyrka mark, barskog og tett løvskog som randvegetasjon.

Historikk:

Gårdene i området er gamle plasser eller seint rydda småbruk under sentrale gårder. Iflg. tradisjonen skal dette ha vært gamle seterområder - det har alltid vært saftige beiter i området. Bergsmarksetra skal trolig ha vært gammel seter. På begynnelsen av 1900-t. ble småbruket kjøpt opp av ark. Sverre og ombygd til feriested. På Bergsmarka står det en sag like ved tunet. Gjennom området går flere gamle veifar, både forbindelsen til Lier, til Solli og nedover til Gamle Drammensvei.

Registreringer:

Det er ikke registrert før-reformatoriske minner i området. Det er registrert 12 minner fra nyere tid. Dette er 8 bygninger, 2 husmannsplasstufter, et veifar og askekaller.

Gårdstunet på Jerpåsmyra er et enhetlig bygningsmiljø i sveitserstil. Bergsmarksetra er dominert av hovedbygningen som arkitekt Sverre lot ombygge da han eide stedet. Bebyggelsen på Bergsmarka er modernisert, men saga fra 1930-t. står fremdeles.

Den er bygd på gammel sagplass på tradisjonell måte, og er idag drevet elektrisk.

Vernestatus:

Hele området er utlagt som LNF-område i kommuneplanen.

Begrunnelse:

Bygningshistorisk har miljøet på Jerpåsmyra høy bygningshistorisk verdi både på grunn av høy autentisitet, homogenitet og vakkert kulturlandskap. Miljøet som helhet beskriver et marginalt område og har som dette næringshistorisk verdi. Kulturlandskapet med sitt eldre velholdte preg og de gamle veifara gir det høy kunnskapsverdi og høy opplevelsesverdi.

Forslag til forvaltning:

Bør reguleres til kombinert formål landbruk og spesialområde for bevaring av kulturminner.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BERGSMARKEN	Beregnet areal	92708.2
Etablert dato	04.07.1879	Historisk oppgitt areal	92126,9
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.72	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	17/4
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	17/4
Skylddeling Skylddeling	13.11.1925			17/4, 17/8
Skylddeling Skylddeling	04.07.1879			17/2, 17/4

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6634450.42	576238.19	0	Ja	92708.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BAKKE TORE SMIDT F190474*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SOLLIVEIEN 119 1384 ASKER	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Solliveien 119 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	1384 ASKER	Kirkesogn	01070101 Asker
Grunnkrets	602 Berg	Tettsted	
Valgkrets	8 SOLVANG		

Vegadresse: Solliveien 120 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	1384 ASKER	Kirkesogn	01070101 Asker
Grunnkrets	602 Berg	Tettsted	
Valgkrets	8 SOLVANG		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	23078325		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	25.04.2013
2	140113271		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	
3	140113328		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
4	140113301		Annen industribygning (219)	Bygning revet/brent (BR)	07.05.2013
5	6775284		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
6	6775284	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	05.10.1993
7	149909923		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
8	300458193		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2014
9	300458196		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2014

1: Bygning 23078325: Enebolig (111), Ferdigattest 25.04.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	316
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	316
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.12.2001	18.12.2002
Igangsettingstillatelse	04.04.2002	18.12.2002
Midlertidig brukstillatelse	19.01.2012	20.01.2012
Ferdigattest	25.04.2013	03.06.2013

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Solliveien 120	H0101	17/4	316	6	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	67	0	67	0	0	0
H01	1	130	0	130	0	0	0
U01	0	119	0	119	0	0	0

2: Bygning 140113271: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	

Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.12.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Solliveien 119	H0202	17/4	0	0	0	0	
Bolig	Solliveien 119	H0201	17/4	0	0	0	0	
Bolig	Solliveien 119	H0102	17/4	0	0	0	0	
Bolig	Solliveien 119	H0101	17/4	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	0	0	0	0	0	0
H01	2	0	0	0	0	0	0

3: Bygning 140113328: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.12.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Solliveien 119	-	17/4	-	-	-	-	-

4: Bygning 140113301: Annen industribygning (219), Bygning revet/brent 07.05.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Industri (C)	BRA Bolig	

Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.12.2003
Bygning revet/brent	07.05.2013	30.10.2013

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	17/4	-	-	-	-	-

5: Bygning 6775284: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		21.04.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	17/4	-	-	-	-	-

6: Bygningsendring 6775284-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 05.10.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	287
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	287
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	27.05.1991	27.05.1991
Igangsettingstillatelse	05.10.1993	06.10.1993

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Solliveien 119	-	17/4	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	287	287	0	0	0

7: Bygning 149909923: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		24.04.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	17/4	-	-	-	-	-

8: Bygning 300458193: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk 01.01.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1

Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.2014	19.09.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	17/4	-	-	-	-	-

9: Bygning 300458196: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk 01.01.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.2014	19.09.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	17/4	-	-	-	-	-

Matrikkelbrev

For matrikkelenhet:

Kommune:	3203 - ASKER
Gårdsnummer:	16
Bruksnummer:	6

Utskriftsdato/klokkeslett:	13.03.2024 kl. 12:17
Produsert av:	Nina Kleivan Topstad
Attestert av:	Asker kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 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:	BERG SØNDRE
Etableringsdato:	25.06.1884
Skyld:	0,76
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal av teig(er) med flere matrikkelenheter der 16 / 6 inngår	147 311 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		190474	BAKKE TORE SMIDT	H0101	SOLLIVEIEN 119 1384 ASKER	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6634845	577304		147 311 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst Omnummerert til: 3203 - 16/6 Omnummerert fra: 3025 - 16/6	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: 3025 - 16/6 Omnummerert fra: 0220 - 16/6	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Grensegang uten reell arealendring	06.01.2005			AK	
Grensegang uten reell arealendring	M 128-102	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0220 - 11/16	0	
		Mottaker	0220 - 16/6	0	
Grensegang uten reell arealendring	06.01.2005			AK	
Grensegang uten reell arealendring	M 128-102	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0220 - 11/8	0	
		Mottaker	0220 - 16/6	0	
Grensegang uten reell arealendring	06.01.2005			AK	
Grensegang uten reell arealendring	J 70/04	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0220 - 17/2	0	
		Mottaker	0220 - 16/6	0	
Skylddeling	25.06.1884				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0220 - 16/3	0	
		Mottaker	0220 - 16/6	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	21.11.2013			0220str	04.03.2015
Jordskifte	15/4179				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0220 - 15/2	0
Berørt	0220 - 16/3	0
Berørt	0220 - 16/6	0
Berørt	0220 - 17/2	0
Berørt	0220 - 17/13	0
Berørt	0220 - 17/14	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	21.11.2013			0220str	04.03.2015
Jordskifte	15/4179				

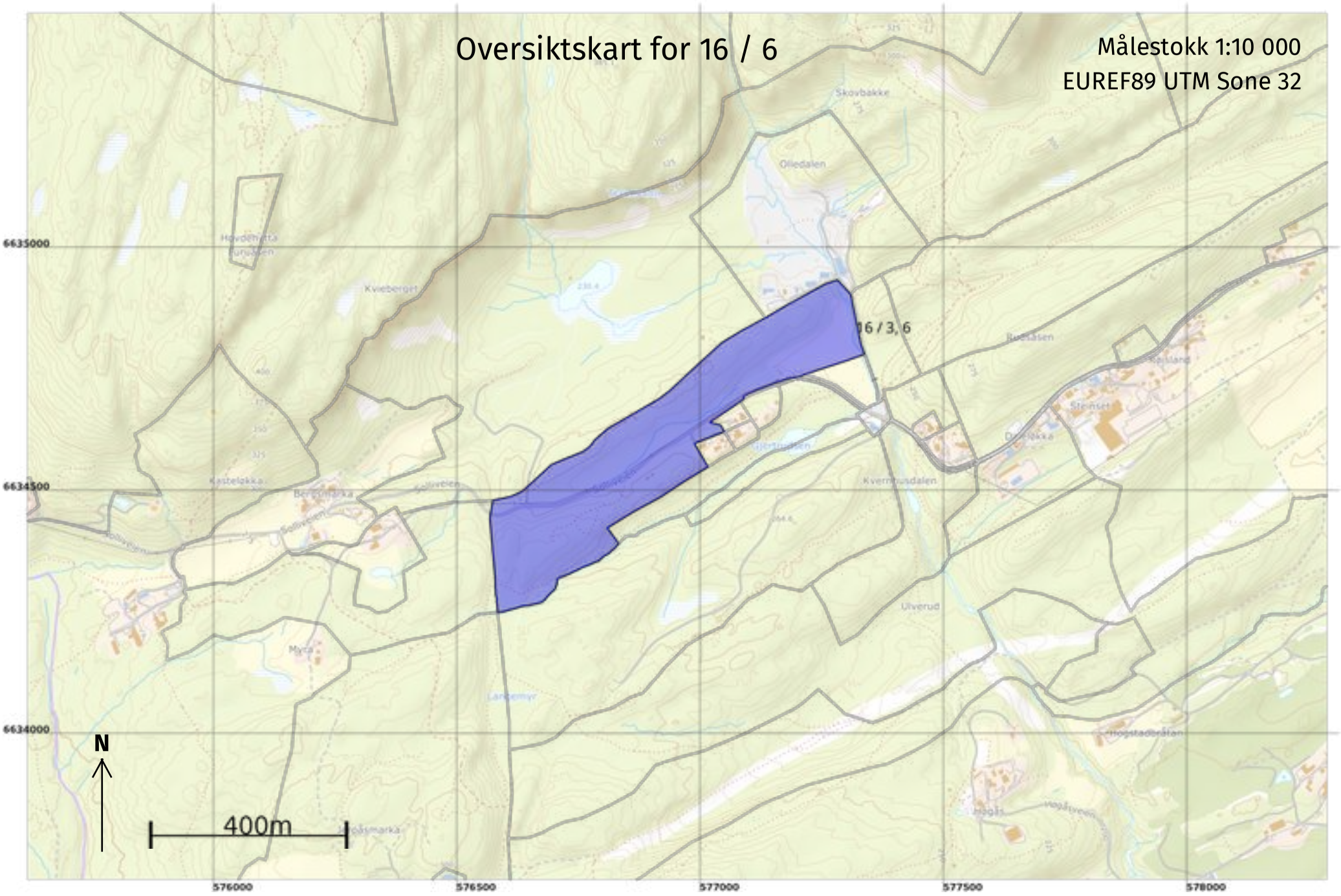
Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0220 - 16/3	0
Berørt	0220 - 16/6	0
Berørt	0220 - 17/2	0
Berørt	0220 - 17/13	0
Berørt	0220 - 17/14	0

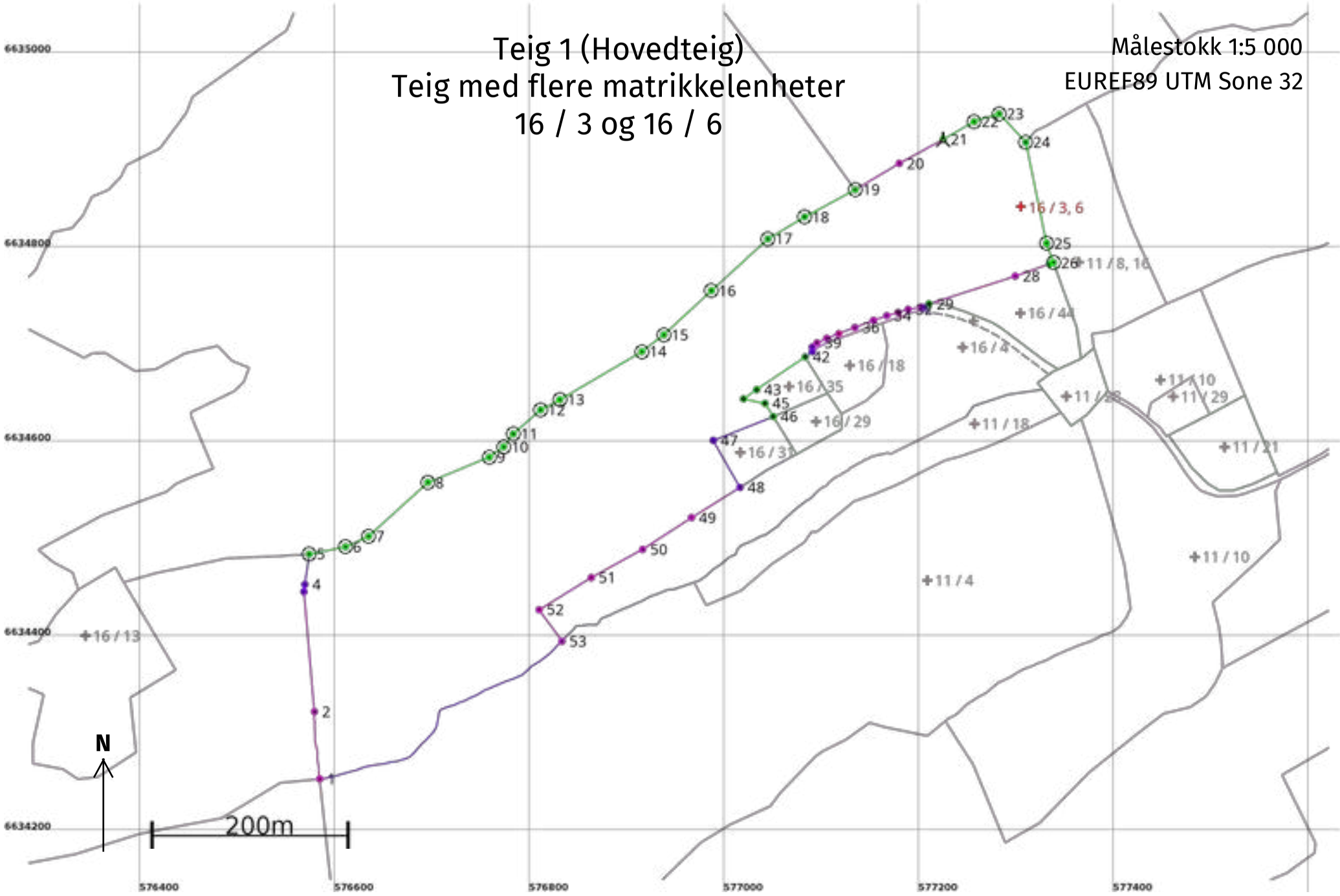
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	21.11.2013			0220str	04.03.2015
Jordskifte	15/4179				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0220 - 15/2	0
Berørt	0220 - 16/3	0
Berørt	0220 - 16/6	0
Berørt	0220 - 17/13	0
Berørt	0220 - 17/14	0

Oversiktskart for 16 / 6

Målestokk 1:10 000
EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
Teig med flere matrikkelenheter
16 / 3 og 16 / 6
Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 32
6635000
6634800
6634600
6634400
6634200
576400
576600
576800
577000
577200
577400
N
200m
16 / 3, 6
16 / 13
11 / 4
11 / 10
11 / 18
11 / 21
11 / 29
16 / 18
16 / 29
16 / 35

Areal og koordinater

Areal: 147 311 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6634845 **Øst:** 577304

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6634257,04	576584,90		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			69,76			200	
2	6634326,21	576579,50		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			123,86				
3	6634449,59	576568,66		Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36	
			7,49				
4	6634457,02	576569,64		Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36	
			31,46				
5	6634488,18	576574,01	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3	
			38,12				
6	6634495,73	576611,37	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			25,97				
7	6634506,54	576634,98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			82,12				
8	6634561,79	576695,73	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			68,36				
9	6634587,89	576758,91	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3	
			18,17				
10	6634598,53	576773,64	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
			16,45				
11	6634611,67	576783,53	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
			37,49				
12	6634636,47	576811,64	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
			22,24				
13	6634646,90	576831,28	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			97,60				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6634696,30	576915,46	Jord 28,40	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
15	6634713,61	576937,98	Jord 66,75	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
16	6634759,06	576986,86	Jord 78,72	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	
17	6634812,31	577044,83	Jord 43,83	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3	
18	6634834,79	577082,46	Jord 59,03	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
19	6634862,85	577134,39	Fjell 52,67	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
20	6634889,87	577179,60	 51,22	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	400	
21	6634914,49	577224,52	 36,95	Bolt	10 Terrengmålt	10	
22	6634932,81	577256,61	Jord 26,68	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
23	6634940,89	577282,04	Jord 40,10	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
24	6634911,60	577309,43	Jord 106,08	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
25	6634807,71	577330,85	Jord 21,12	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
26	6634787,82	577337,96	Jord 4,31	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10 400	
27	6634786,59	577333,83	 37,40	Ukjent	10 Terrengmålt	10	
28	6634773,97	577298,62	 93,03	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	400	
29	6634745,45	577210,07	 4,48	Umerket	10 Terrengmålt	10	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
30	6634742,21	577206,98	4,53	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36	
31	6634742,09	577202,45	13,92	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	400	
32	6634739,83	577188,71	10,73	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	400	
33	6634736,56	577178,49	12,17	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	400	
34	6634733,26	577166,78	14,48	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	400	
35	6634728,50	577153,10	20,40	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	400	
36	6634721,10	577134,09	17,70	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	400	
37	6634714,77	577117,56	13,25	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	400	
38	6634710,04	577105,18	11,01	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	400	
39	6634705,38	577095,20	6,57	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	400	
40	6634700,99	577090,31	4,78	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36	
41	6634696,21	577090,43	9,00	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36	
42	6634690,94	577083,14	60,19	Umerket	10 Terrengmålt	10	
43	6634657,20	577033,30	16,45	Umerket	10 Terrengmålt	10	
44	6634647,82	577019,79	22,69	Umerket	10 Terrengmålt	10	
45	6634643,07	577041,98	15,85	Umerket	10 Terrengmålt	10	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
46	6634629,56	577050,27	66,17	Umerket	10 Terrengmålt	10	
47	6634605,10	576988,79	55,55	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36	
48	6634556,81	577016,25	58,66	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36	
49	6634525,81	576966,45	59,93	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
50	6634493,00	576916,30	60,19	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
51	6634464,02	576863,55	62,81	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
52	6634431,02	576810,11	40,00	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
53	6634398,58	576833,51	300,21	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200 36	

Matrikkelbrev

For matrikkelenhet:

Kommune:	3203 - ASKER
Gårdsnummer:	16
Bruksnummer:	44

Utskriftsdato/klokkeslett:	13.03.2024 kl. 12:40
Produsert av:	Nina Kleivan Topstad
Attestert av:	Asker kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 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:	
Etableringsdato:	27.12.1995
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 16 / 44	7 550,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		190474	BAKKE TORE SMIDT	H0101	SOLLIVEIEN 119 1384 ASKER	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6634736	577304		7 550,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

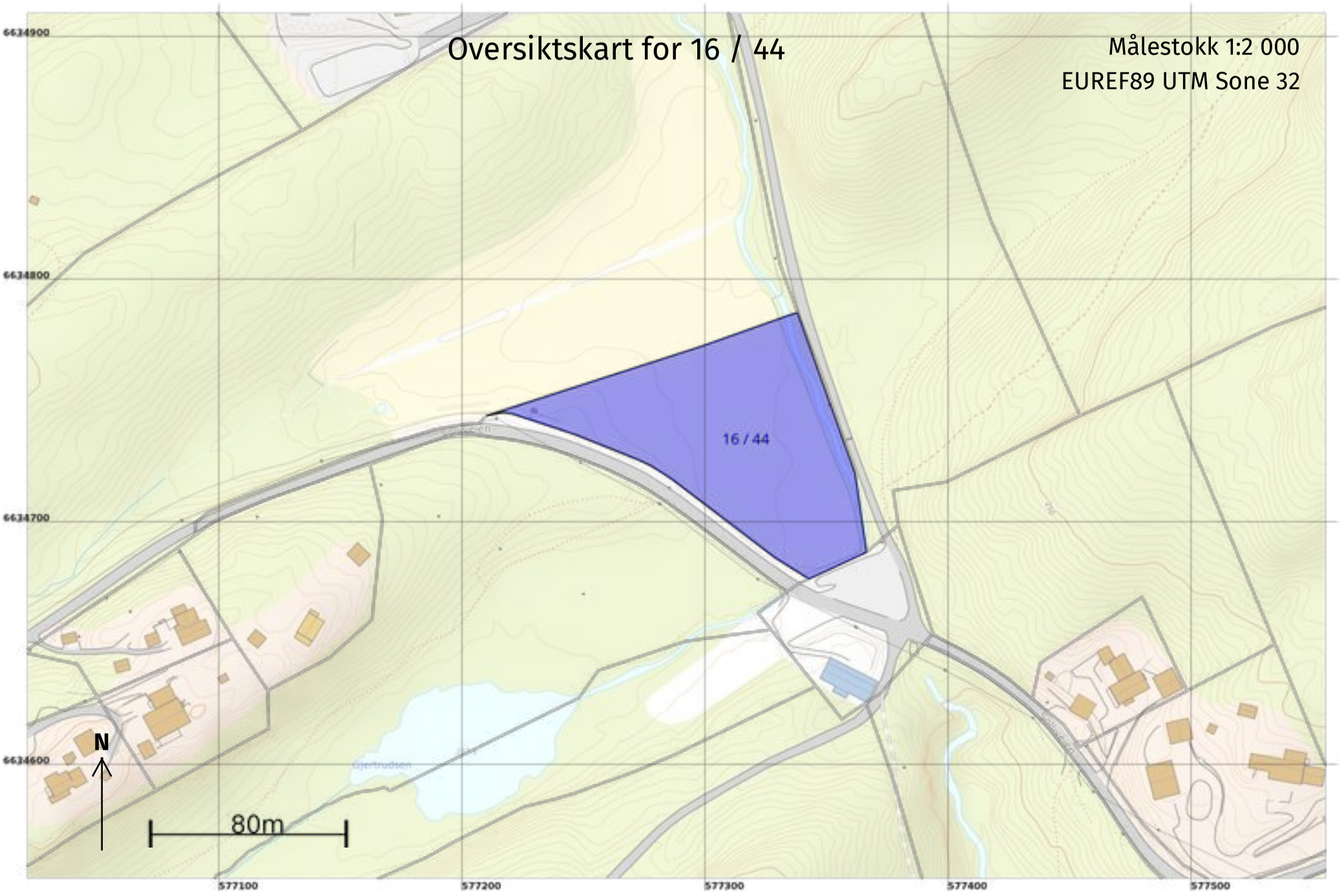
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst Omnummerert til: 3203 - 16/44 Omnummerert fra: 3025 - 16/44	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: 3025 - 16/44 Omnummerert fra: 0220 - 16/44	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020

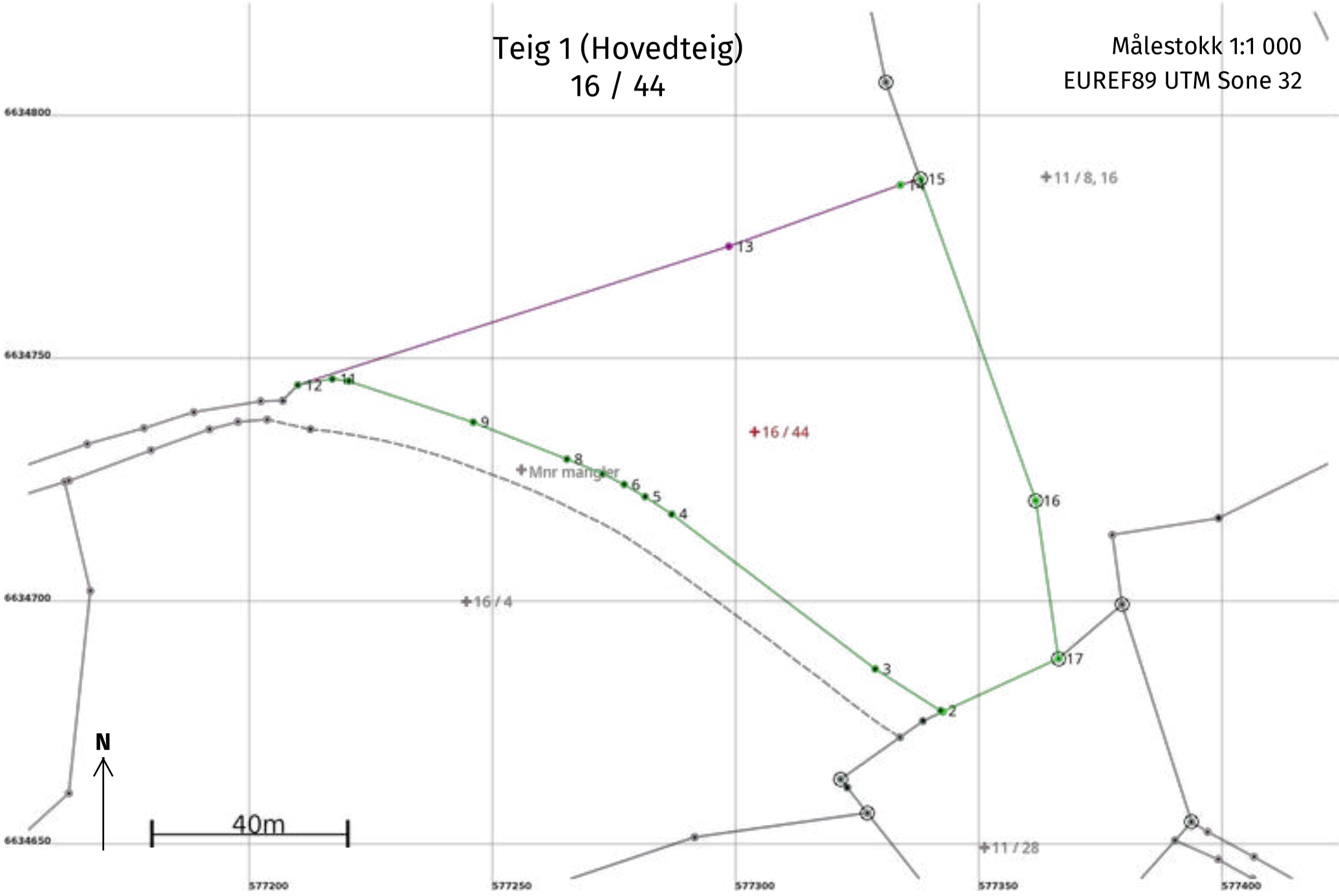
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.12.1995			EW	
Kart- og delingsforretning	M 115-130				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0220 - 16/4	-6 000
Mottaker	0220 - 16/44	6 000

Oversiktskart for 16 / 44

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
16 / 44
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6634800
6634750
6634700
6634650
577200
577250
577300
577350
577400
+11 / 8, 16
+16 / 44
+Mnr mangler
+16 / 4
+11 / 28
15
13
12
11
9
8
6
5
4
3
2
16
17
N
40m

Areal og koordinater

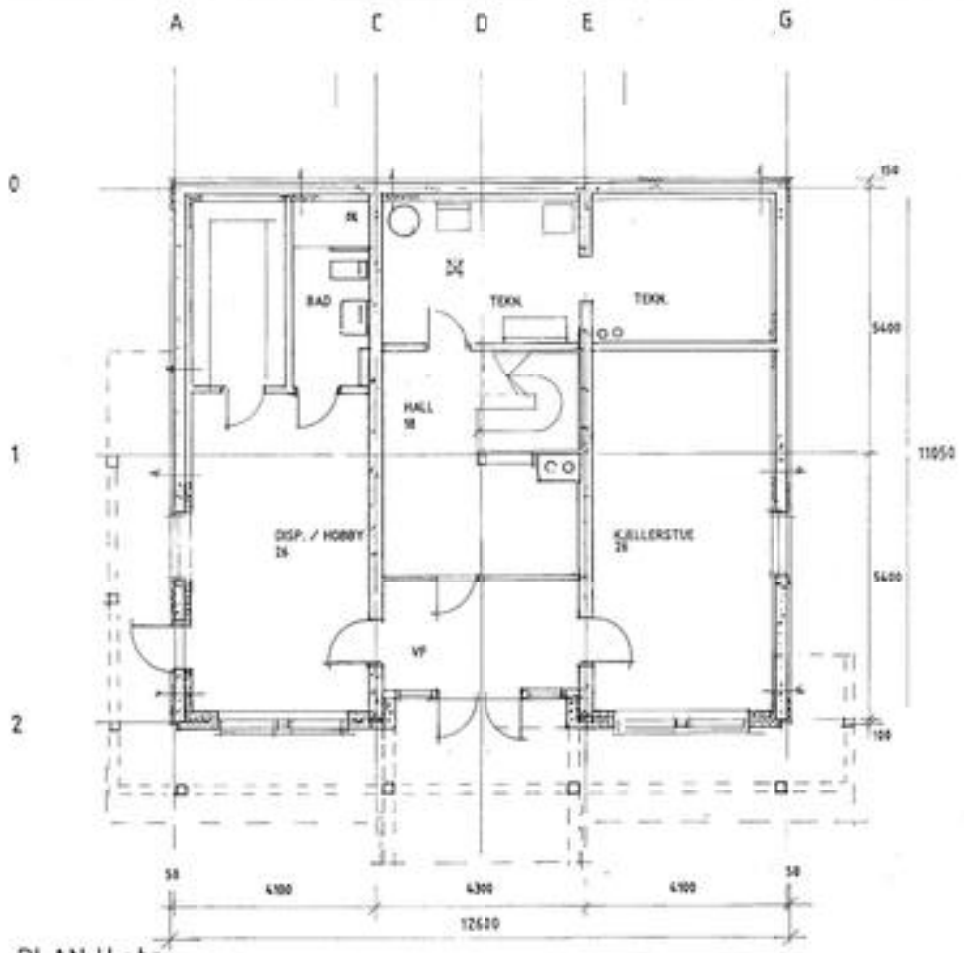
Areal: 7 550,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6634736 **Øst:** 577304

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

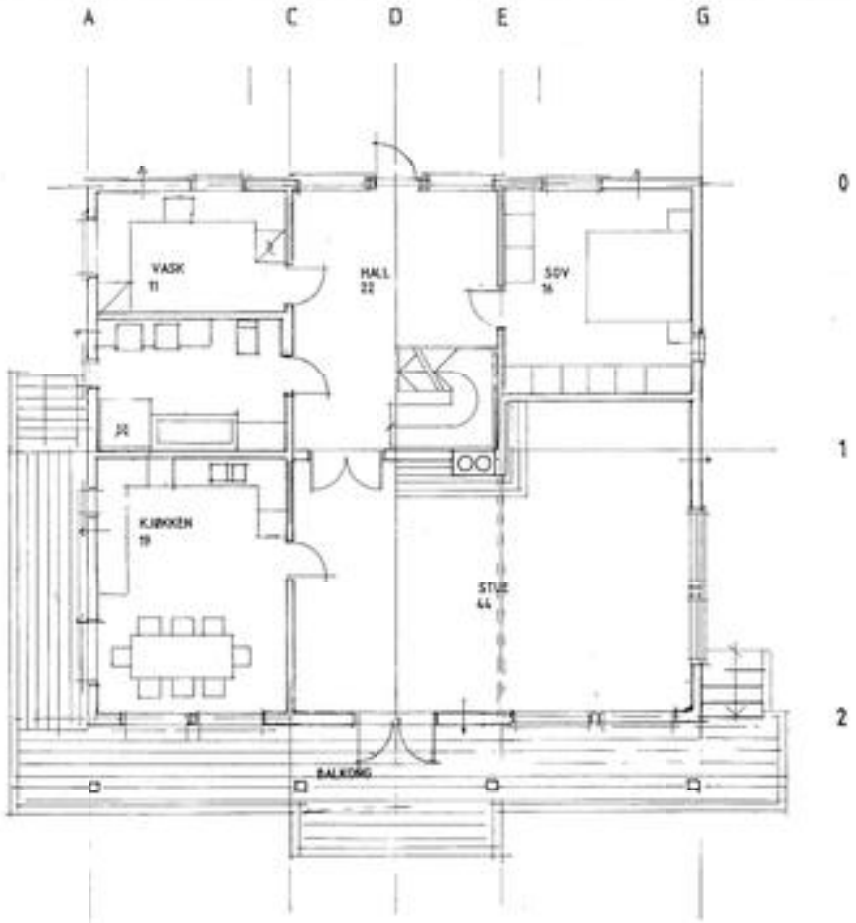
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6634678,19	577342,57		Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			0,50			36	
2	6634678,43	577342,13		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			15,99				
3	6634687,03	577328,65		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			52,51				
4	6634718,86	577286,89		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			6,57				
5	6634722,46	577281,39		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			4,98				
6	6634724,97	577277,09		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			4,87				
7	6634727,14	577272,73		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			8,00				
8	6634730,19	577265,33		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			20,65				
9	6634737,77	577246,12		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			26,96				
10	6634746,24	577220,53		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			3,43				
11	6634746,70	577217,13		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			7,17				
12	6634745,45	577210,07		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			93,03				
13	6634773,97	577298,62		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	400	
			37,40				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6634786,59	577333,83	Ukjent	Ukjent	10 Terrengmålt	10	
			4,31			400	
15	6634787,82	577337,96	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			70,30				
16	6634721,63	577361,64	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			32,85				
17	6634689,12	577366,34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			26,16				



PLAN U.etg.

BEB. GR.FL. : 137 M2
BRA : 119.5 M2
BYA : 137 M2

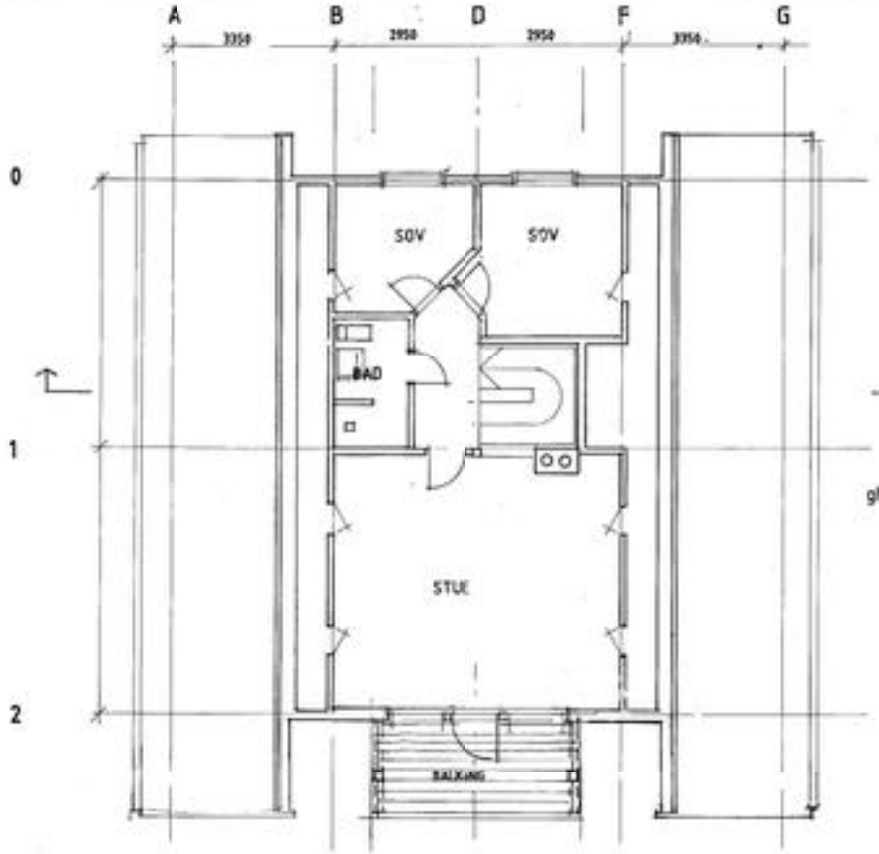


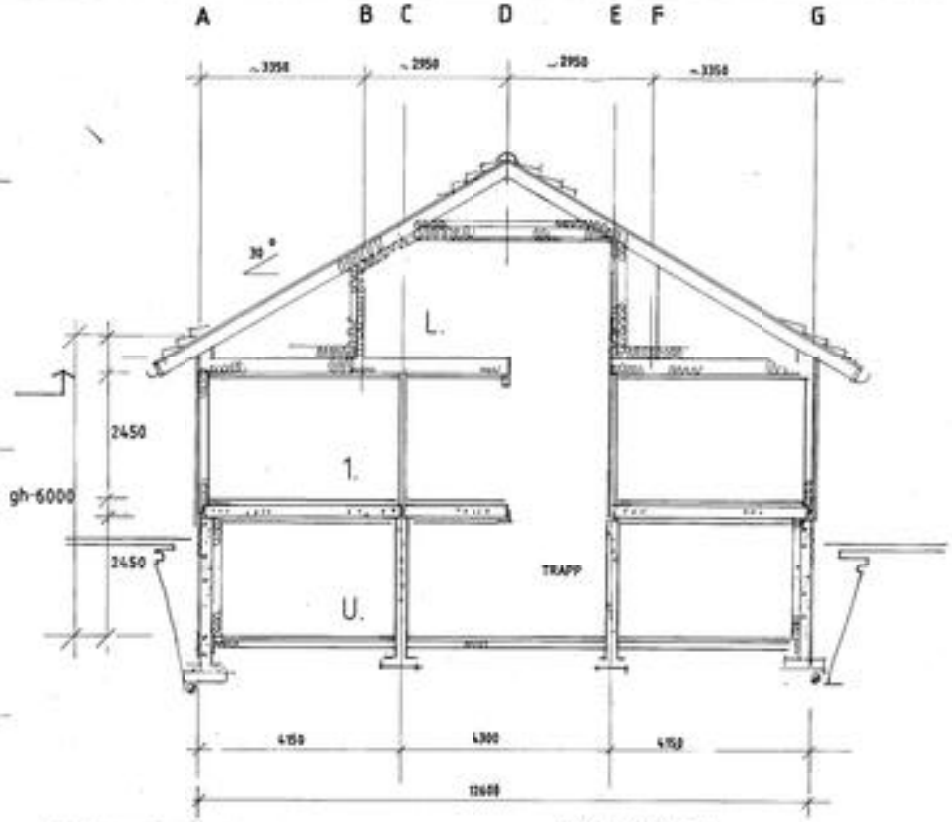
PLAN 1.etg.

BRA : 110 M2

25.08.01
Rev. : ~~28.05.01~~

Eiendom:	g.nr.17 b.nr.4 -	Bergsmarken Gård, Sollivelen 119, 1384 Asker.
Tiltakshaver:	Øystein Bakke.	
Sak:	Kårbolig.	
Tegn.nr.:	1810-01-101 :	PLAN ER - U. + 1. etg. m = 1 : 100 -10.05.01.
Arkitekt:	Tiltakshaver /	
	Henning Hansen a/s - arkitektkontor	
	Knud Askers vei 28A - Boks 116, 1371 Asker -	





PLAN LOFT

BRA 77.5 M2

Gulv på grunn / fundamenter:
- iht. SF521.121 : « Armert betongvegg mot terreng».
  SF521.031 : « Valg av fundamentering og konstruksjoner mot grunnen».
  SF520.706 : « Radon, hygroskop, tilltak».
  SF521.111 o .112 : « Gulv på grunn med ringmur for oppvarmede bygninger ».
  SF471.009 - .019 : « energiforhold + tekn. beregninger.

-fundamentering : isolert ringmur til fjell
-oppkulting og drenering
-200/150mm. isolasjon m. fuktsperre
-armert påstøp.

Kjelleryttervegger:
iht. SF523.121 : « Armert betongvegg mot terreng».
SF471.014 : « U-verdier. Vegger mot terreng».
SF471.017: «Kuldebroer».
- ufrekting for 150 mm isolasjon
- dampsperre
- prop mot betong
- armert betong
- 50mm trykkfast isolasjon plassert over betong

Yttervegger:
iht. SF523.251
- innvendig kledning
- 0.10 mm. stenderverk. tolle.
- bindingsverk av tre for 200 mm isolasjon.
- vindtett sjikt.
- ufrekting for kledning.
- yttrekledning av tre : «vitmarkspanel».

Dekkekonstruksjon I
- trelldekker opplagt på betongvegger - kantisolert
- tilfaresi for tregulv

Dekkekonstruksjon II
- Mtrv. himlingskledning
- nedlekting
- trebjelkelag (undergurt i takstolkonstr.) på utv. og innv. vegger av tre + dragers av stål / limtre
- undergulv av plater
- belegg /flytende gulv.

Rev. : ~~28.05.-1-01~~
25.08.01

Eiendom:	g.nr.17 b.nr.4 -	Bergsmarken Gård, Solliveien 119, 1384 Asker.
Tiltakshaver:	Øystein Bakke.	
Sak:	Kårboilg.	
Tegn.nr.:	1810-01-102 :	PLAN Loft + Snitt m = 1 : 100 -30.05-01-
Arkitekt:	Tiltakshaver /	

Henning Hansen a/s + arkitektkontor
Knut Askers vei 28A - Boks 114, 1371 Asker -



Eiendom: g.nr 17 b.nr 4 - Bergsmarken Gård, Sollivelen 119, 1384 Asker.

Tiltakshaver: Øystein Bakke.

Sak: Kårbolig.

Tegn.nr.: 1810-01-103 : Fasader 25.08.01

m = 1 : 100

Arkitekt: Tiltakshaver /

Henning Hansen a/s - arkitektkontor

Knut Aakers vei 28A - Boks 114, 1371 Asker -

Asker kommune

Bakke Tre og Maskin
Solliveien 119

1384 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	NHJERMAN S17/18613	GBNR 17/4 L84145/18	18.10.2018

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S17/18613

Delegasjonssak: 18/1739

17/4 - Dispensasjon. Bruksendring og tillatelse til etablering av utleieareal (verksted, lager mm)
Bergsmarken gård

Vi viser til søknad om overnevnte tiltak først mottatt 15.12.18. Det vises til Jordbrukssjefens uttalelse datert og mottatt 18.09.18.

Søknaden godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 20-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes dispensasjon fra kommuneplanens best. 22.1 som begrenser bruk av bygningsarealer innenfor LNF-området til tiltak som er ledd i stedbunden næring.

Vilkår:
1. **Det er tiltakshavers ansvar at tekniske forskrifter til enhver tid er tilpasset ny bruk.**
2. **Det er tiltakshavers ansvar å innhente godkjenning fra Arbeidstilsynet hvis Arbeidsmiljøloven krever dette (ved etablering av varige arbeidsplasser mm).**
3. **Kommunaltekn. avd. (KTA) har ikke kommentert saken pt. Tiltakshaver må selv kontakte KTA hvis forskrift krever endring av sanitærabonnement.**

Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter tillatelsen. Er ikke tiltaket igangsatt etter 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Tiltaket er redegjort med kart (med påført areal) og beskrivelse av dagens bruk av arealene som ønskes utleid, og en gjennomgang av nye formål for arealene ved utleie. Nye formål vil til dels innebære bruksendring.

Arealgrunnlag
Bruksendringen baseres på følgende arealgrunnlag iflg søknad:

BYA	Samlet utgjør utleiearealer ca 300 m2
BRA 1. etasje, driftsbygningen – ny utleiedel	158 m2
BRA 1. etasje, verkstedet – ny utleiedel	112 m2

Uttalelse/krav fra andre myndigheter
Jordbrukssjefen har befart og skrevet rapport (dat. 18.09.18) i saken. Jordbrukssjefen ser dette som en god og relevant måte å ivareta/benytte bygningsmassen på. Jordbrukssjefen ser ikke at etablering av utleielokaler, med evt bruksendring, påvirker gårdens produksjonskapasitet, eller at det påvirker ressursgrunnlaget negativt i avgjørende grad.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er ikke nabovarslet, jamfør også plan- og bygningsloven § 21-3. Dispensasjonen gir ingen fysiske endringer til bygningenes ytre og Jordbrukssjefen bekrefter at trafikkbelastningen ikke blir nevneverdig. Vi ser dermed ikke grunnlag for å kreve ordinær varsling.

Rådmannens vurdering
I likhet med Jordbrukssjefen ser vi videre bruk av eldre bygningsmasse på etablerte gårdstun som positivt. Det kan styrke gårdens økonomi, samtidig som en opprettholder gamle hus og deres plass rundt gamle tun og i kulturlandskapet. Utleieformål som beskrevet i søknaden er også i hovedsak relatert til området og landbruksnæring.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med LNF-bestemmelser i kommuneplanen som i utgangspunktet ikke aksepterer tiltak som ikke spesifikt er relatert til gården og tilliggende jordbruksareal. En tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør pbl § 19–2.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i pbl § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

<u>Søkers begrunnelse</u>
Søker begrunner søknaden med følgende:
Det er ønskelig å benytte gårdsbebyggelsen videre (her driftsbygninger), også etter at det arealbehovet knyttet til dyrehold etc er bortfalt. Dette vil ikke redusere mulighetene for tradisjonell produksjon, og kan lett reverseres hvis gårdsdriften må endres.

<u>Hensynene bak bestemmelsen</u>
Kommuneplanens best. 22.1 er det viktigste verktøy for å ivareta tradisjonell gårdsdrift, produktivt jordbruksland og verdifullt kulturlandskap i kommunen.

<u>Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt</u>
Jordbrukssjefen har foretatt en grundig vurdering av detaljer i saken. Utleiearealer og –formål er vurdert opp mot gårdens egne behov. Med bakgrunn i disse konklusjonene ser ikke kommunen at regelverket blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av fordeler og ulemper
Det vil alltid være en potensiell ulempe hvis gårdsbruk blir kommersialisert i en grad som flytter fokus bort fra tradisjonelt basislandbruk. Det vil også kunne gi uønsket trafikk. Angjeldende søknad gjelder kun deler av ubenyttede driftsbygninger og utleieformål er i stor grad knyttet til landbruk og nærområdet.

Rådmannen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest. Det kan meldes inn til kommunen ved oppstart av første leieforhold.
Det gjøres oppmerksom på at Kommunaltekn. avd. (KTA) kan kreve oljeutskiller hvis ny/endret bruk gjør dette nødvendig.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 17/18613. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 2.4.2 - Dispensasjon	2M	Kr 4 400,00
§ 3.3 – Bruksendring 270 m2 BRA	20M/2	Kr 22 000,00
§ 1.6 – Reduksjon pga ingen mangler i søknad, 10Mx0,7x15 %		- Kr 1 540,00
Totalt gebyr å betale		**Kr 24 860,00**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Gudbrand Hasvold
Seksjonsleder Byggesak

Nils Hjermann
Sivilarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent

Bakke Tre og Maskin, Solliveien 119, 1384 ASKER
Tore Smidt Bakke, Solliveien 119, 1384 ASKER

Asker kommune

Tore Smidt Bakke
Solliveien 119

1384 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	KBYHRING S**17/18613**	**GBNR 17/4** L**232/18**	**02.01.2018**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**17/18613**.

17/4 - Kvitteringsbrev - bruksendring av husdyrrom og driveplikt av jordbruksareal
Bergsmarken gård

Vi viser til mottatt søknad.

Søknaden blir nå fordelt til et av våre tre behandlingsteam som vil ha ansvar for saken fram til vedtak er fattet. Så snart en av saksbehandlerne i teamet har kapasitet vil saken bli registrert på saksbehandler og søknadsdokumentasjonen gjennomgås for behandling.

Du får beskjed dersom søknaden viser seg å være mangelfull.

Saksbehandlingstid
Vi har for tiden mange saker som venter på behandling så vi beklager at dette kan ta noe tid.

Behandlingstiden regnes fra søknaden er komplett. Den tiden søker bruker til komplettering av mangelfull dokumentasjon regnes ikke med i kommunens behandlingstid.
Saksbehandlingstiden løper i perioden fram til søknaden gjennomgås av kommunen.

Status på din byggesak
Du kan følge utviklingen i din byggesak via http://www.asker.kommune.no/Sok-i-teknisk-saksarkiv. Bruk saksnummer **17/18613** eller ditt gårds- og bruksnummer.

Ytterligere opplysninger
Hvis du har behov for flere opplysninger, kontakt gjerne servicetorget på tlf. 66 90 90 90 eller e-post post@asker.kommune.no.

Med vennlig hilsen

Plan- og bygningsavdelingen

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Til:
Bakke Tre og Maskin, Solliveien 119, 1384 ASKER

Kopi:
Tore Smidt Bakke, Solliveien 119, 1384 ASKER

Asker kommune

Opedal Arkitekt AS
Knud Askers vei 28 A

1371 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	EMYRAN S00/2892	GBNR 17/4 L28639/13	25.04.2013

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S00/2892.

17/4 Nybygg kårbolig - Ferdigattest
Solliveien 119 Tiltakshaver: Øystein Bakke

Vi viser til søknad om ferdigattest, mottatt 5.2.2013, samt ettersendt dokumentasjon, siste mottatt 17.4.2013.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med vennlig hilsen

Eilert Myran
Ingeniør tilsyn

Kopi:
Øystein Bakke, Solliveien 119, 1384 ASKER

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro
5136 05 01209

Asker kommune

{ REF 26 }

Bakke Tre og Maskin
Solliveien 119

1384 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AAUKE1 S17/18613	GBNR 17/4 L58940/19	19.06.2019

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S17/18613

Delegasjonssak: 19/1018

17/4 Ferdigattest - Bruksendring av husdyrrom og verksted til utleie Bergsmarken gård Tiltakshaver: Tore Smidt Bakke

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 4.6.2019.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med vennlig hilsen

Stig Torgersen
Jurist - Tilsyn

Anette Auke
Ingeniør - Tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent

Bakke Tre og Maskin, Solliveien 119, 1384 ASKER

Kopi:
Tore Smidt Bakke, Solliveien 119, 1384 ASKER
Asker og Bærum brannvesen, Postboks 353, 1372 ASKER

Områdeanalyse

Eiendom	3203 17/4		
Utskriftsdato	12.03.2024	**Antall datasett**	94

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

20 Berørte datasett

- Aktsomhetskart for snøskred
- Dyrkbar jord
- Grunnvannsborehull
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper i Norge - landskap
- Naturvernområder
- Trafikkulykker
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- FKB-AR5
- Jordsmonn - Jordkvalitet
- Kulturminner - SEFRAK
- Markagrensa
- Naturtyper - DN-håndbok 13
- Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag

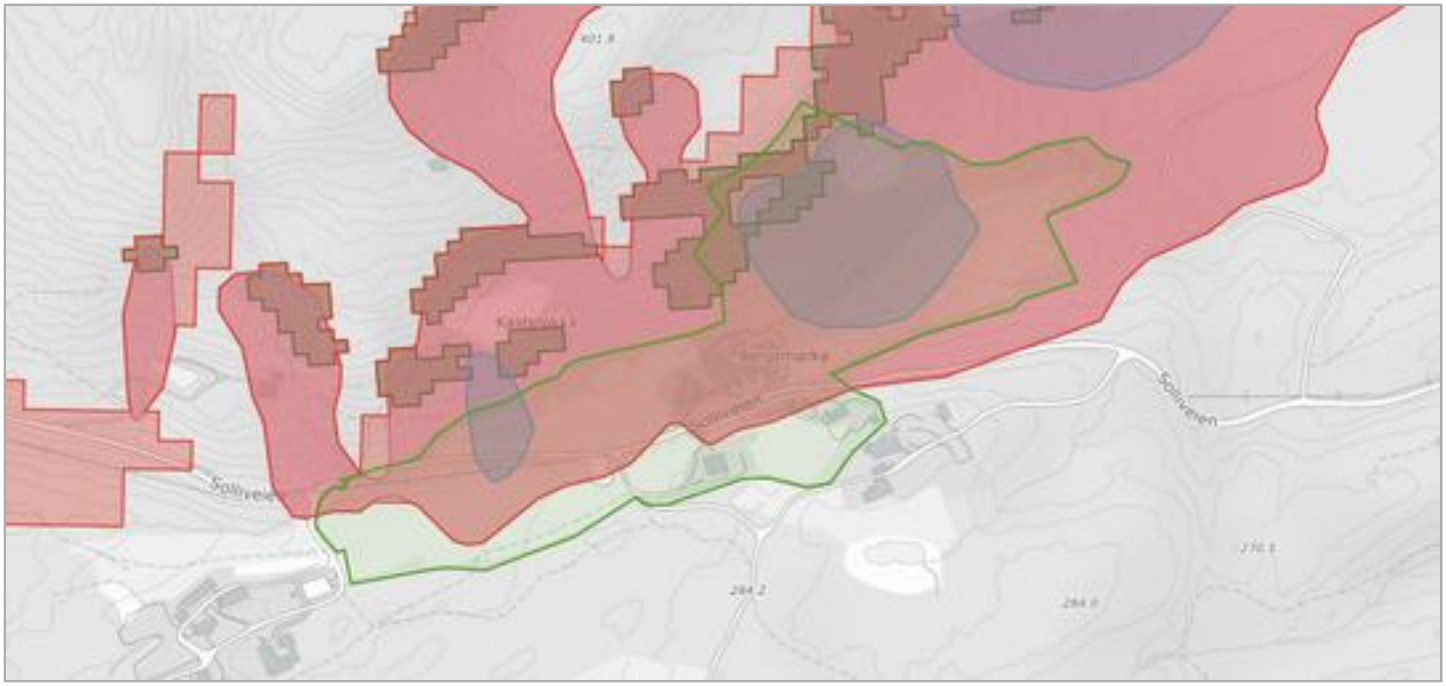
74 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Ankringsområder
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Radon
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Akvakulturlokaliteter
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forurenset grunn
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde

- Tur- og friluftsruter
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Villreinområder
- Utvalgte naturtyper
- Vernskog
- Vindkraft

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	04.02.2024



Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løsneområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

Tegnforklaring



Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreduserende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løsneområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartlag.

Objekter

Objekttype	Antall
Sikkerhetsklasse S2 med skogeffekt	2
Sikkerhetsklasse S3	1
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt	1

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	02.03.2024



Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgskriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

Tegnforklaring



Arter av særlig stor forvaltningsinteresse

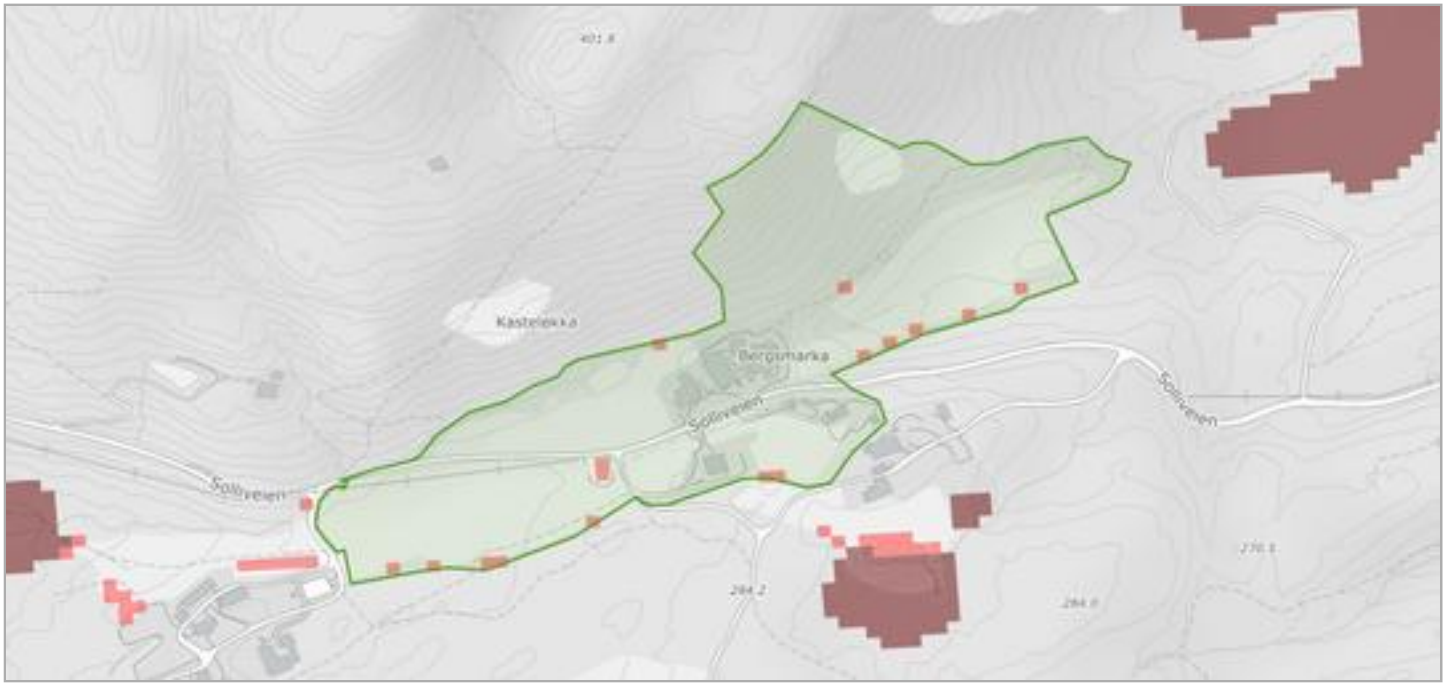
Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
fugl	10.382114_59.841341_204588	dvergspett	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.382114_59.841341_204588)
fugl	10.382773_59.85069_4591	gråspett	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.382773_59.85069_4591)

Fremmede arter

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
karplanter	10.360574_59.840912_145683	honningknoppurt	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.360574_59.840912_145683)
karplanter	10.36012_59.840959_101997	hvitsteinkløver	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.36012_59.840959_101997)
karplanter	10.359639_59.840564_101997	hvitsteinkløver	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.359639_59.840564_101997)
karplanter	10.35706_59.840473_101997	hvitsteinkløver	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.35706_59.840473_101997)
karplanter	10.360206_59.840854_100816	kanadagullris	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.360206_59.840854_100816)
karplanter	10.359765_59.840686_101130	russekål	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.359765_59.840686_101130)
karplanter	10.359733_59.840658_101103	vinterkarse	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.359733_59.840658_101103)
karplanter	10.360569_59.840813_101103	vinterkarse	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.360569_59.840813_101103)
karplanter	10.355761_59.840311_101103	vinterkarse	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.355761_59.840311_101103)
karplanter	10.359517_59.840668_101103	vinterkarse	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.359517_59.840668_101103)
karplanter	10.358294_59.840219_101103	vinterkarse	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.358294_59.840219_101103)

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	11.02.2024



Om datasettet

Tegnforklaring



Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Objekter

Endret etter 2008	Antall
Endret etter 2008	13

FKB-AR5

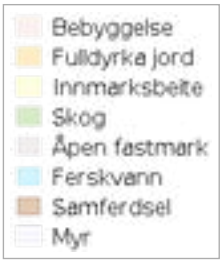
Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

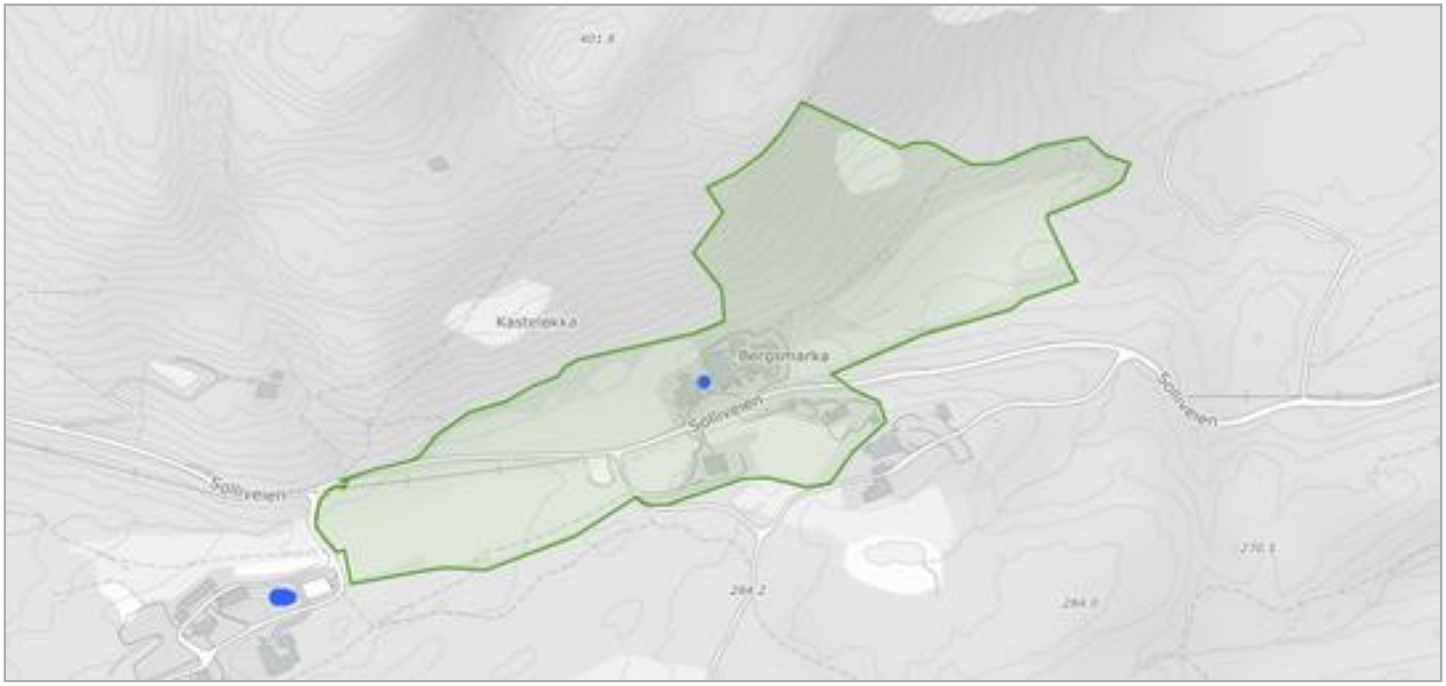


Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	6
Skog	Jorddekt	Høy	Barskog	5
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	4
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	4
Skog	Jorddekt	Impediment	Blandingsskog	1
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	1
Ferskvann	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Grunnlendt	Lav	Barskog	1
Fulldyrka jord	Organiske jordlag	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Åpen fastmark	Blokkmark	Impediment	Ikke tresatt	1

Grunnvannsborehull

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024



Om datasettet

Den nasjonale grunnvannsdatabasen (GRANADA) gir informasjon om brønner og kilder i løsmasser og fjell med tilhørende bruksformål (vannforsyning, energi, undersøkelse) samt grunnvannskvalitet. Mer enn 60.000 brønner er delt inn etter brukstema. Den tidligere Brønndatabasen er nå integrert i GRANADA.

Tegnforklaring

Grunnvannbrønn
- Grunnvannbrønn - fjell

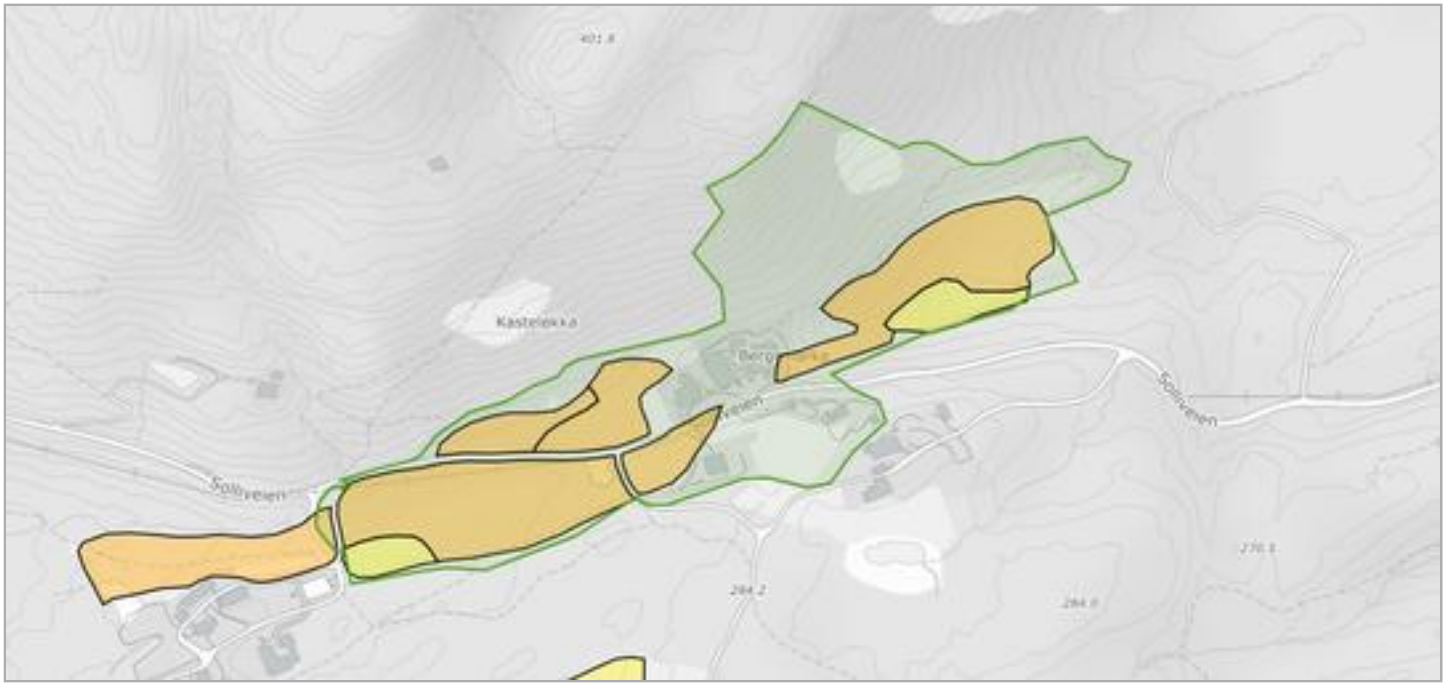
Energibrønn
- Energibrønn - fjell

Grunnvannbrønn

Brønnr	Bruk	Grunnforhold
114556	Gårdsbruk	Fjell

Jordsmonn - Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	12.03.2024



Om datasettet

Tegnforklaring



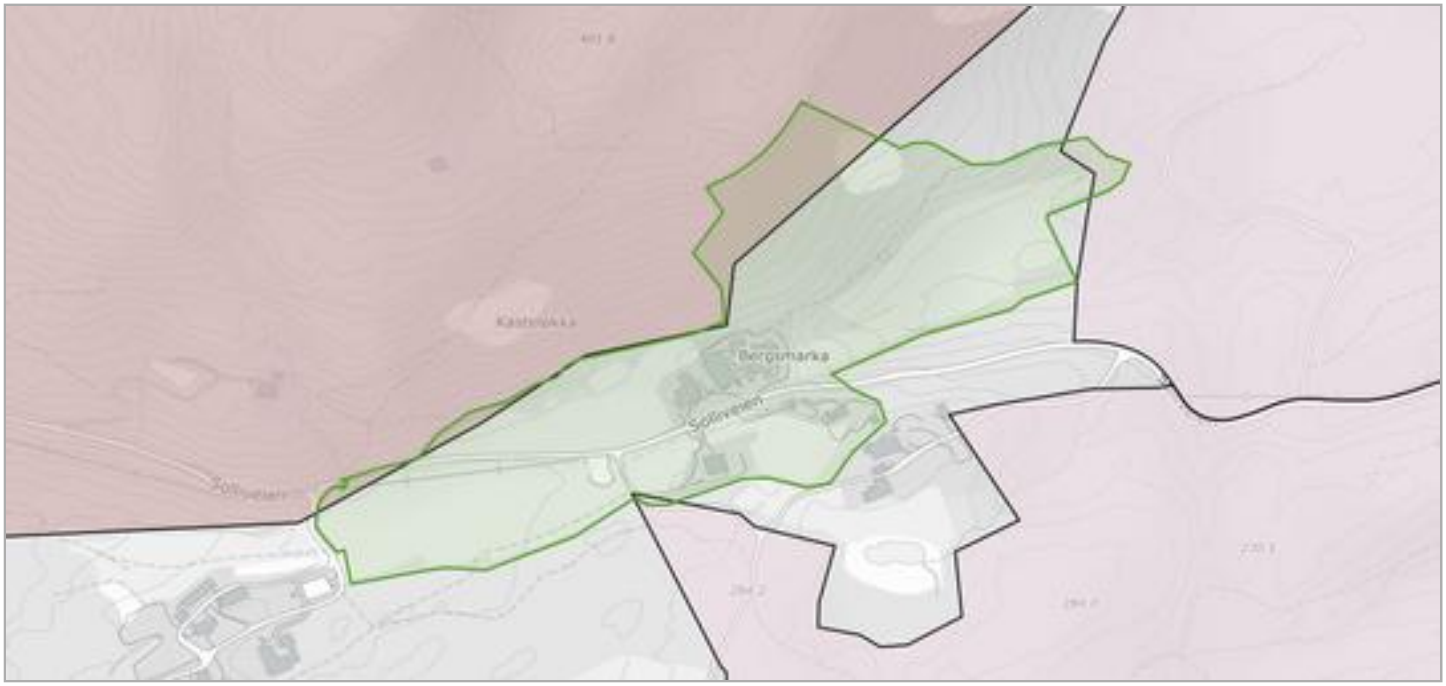
Kartlaget jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis. Rundt halvparten av Norges fulldyrka og overflatedyrka jord er jordsmonnskartlagt, med hovedvekt på Sør-Østlandet, Trøndelag og Jæren. På enkelte steder er også også innmarksbeite kartlagt. Kartlaget er fremstilt i målestokk 1:5000 og er tilpasset bruk i målestokker fra 1:5000 til 1:20 000. Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter JORDKVALIT. Areal i kvadratmeter er oppført under AREA_C. Datasettet lastes ned kommunevis.

Objekter

Jordkvalitet	Antall
God jordkvalitet	6
Mindre god jordkvalitet	2

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

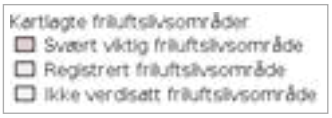
Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	12.03.2024



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

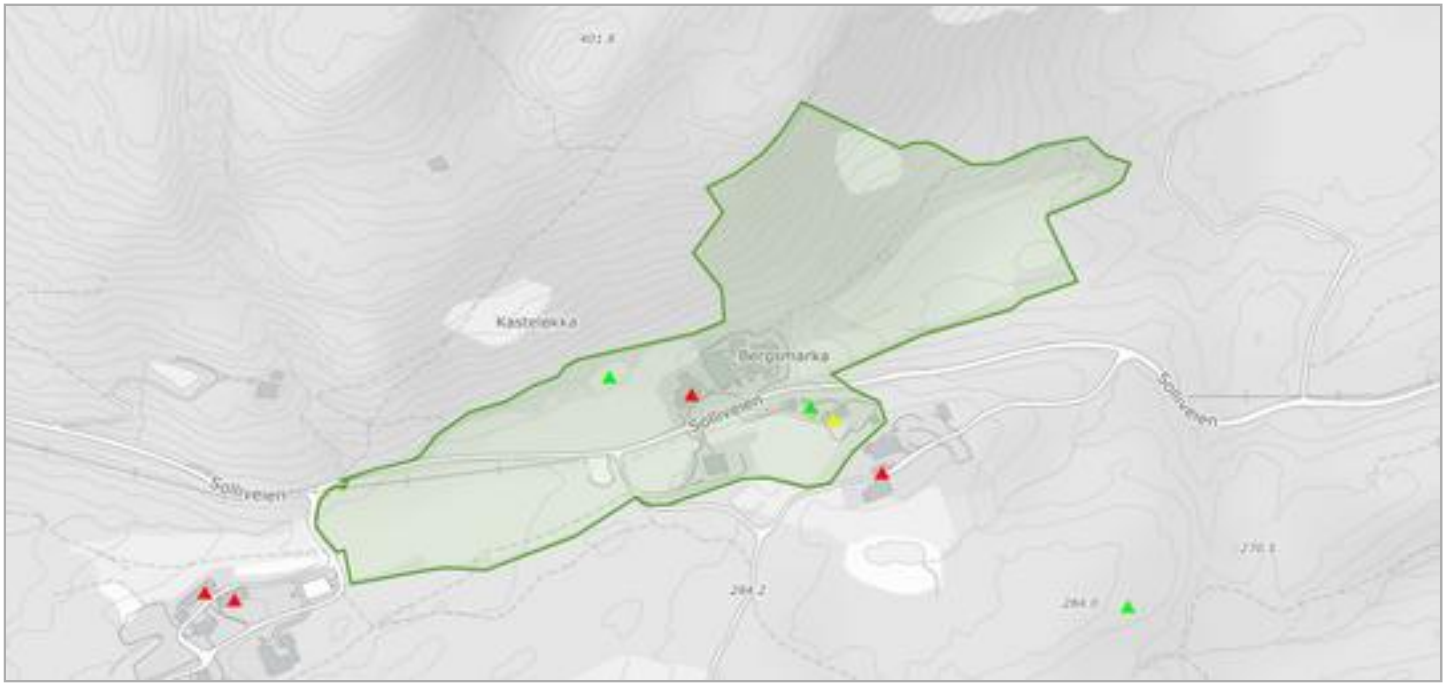


Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Høgås-Hogstad	jordbrukslandskap	registrertFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00025573)
Vestmarka	stortTurområdeMedTilrettelegging	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00025525)
Bergsmarka-Berg	nærturterreng	registrertFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00025574)

Kulturminner - SEFRAK

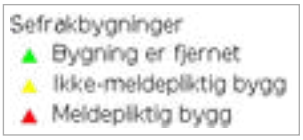
Kilde	Riksantikvaren	



Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

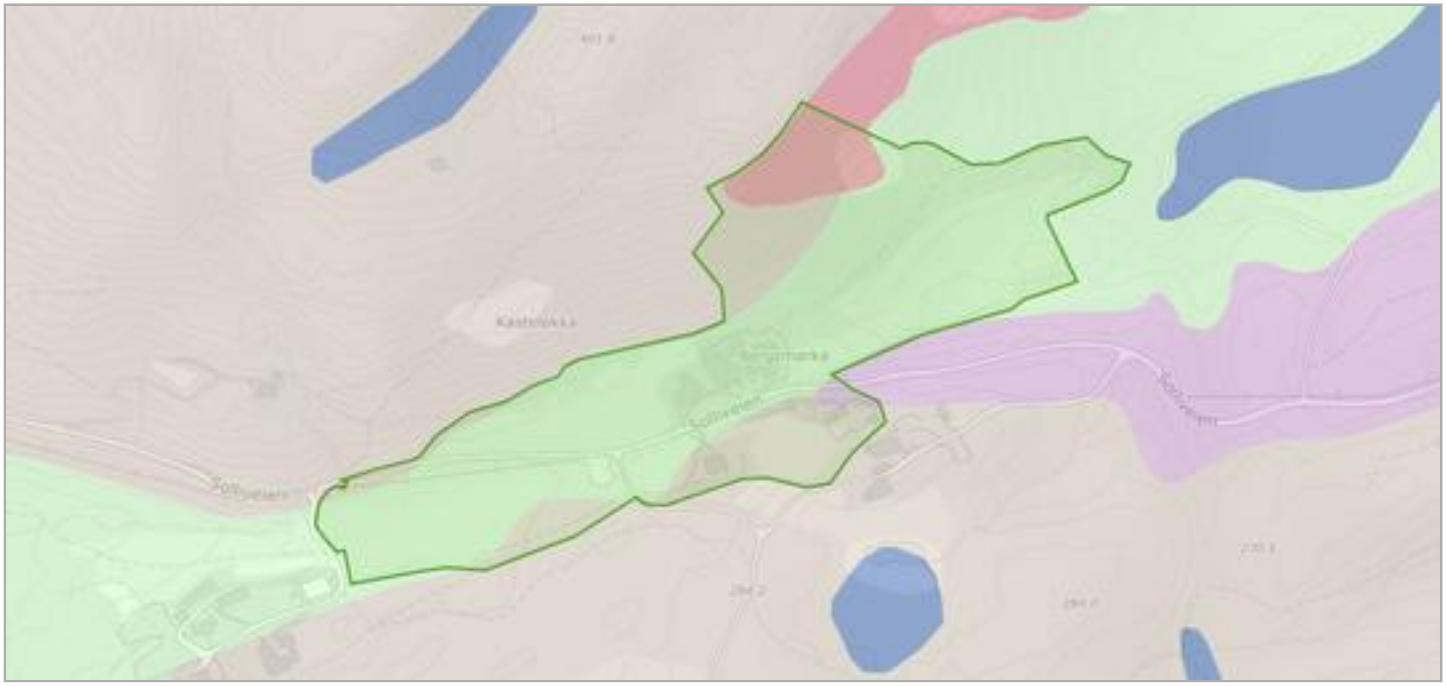


Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0220-0020-051	HOVEDBYGNING, BERGSMARKEN	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25
0220-0020-053	SAG, BERGSMARKEN	Ruin eller fjernet objekt
0220-0020-054	HYTTE, BERGSMARKEN	Annet SEFRAK-bygg
0220-0020-069	RUIN ETTER HUS, KASTELØKKA, TOMTA, HOGSTAD.	Ruin eller fjernet objekt

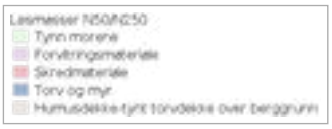
Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024



Om datasettet

Tegnforklaring



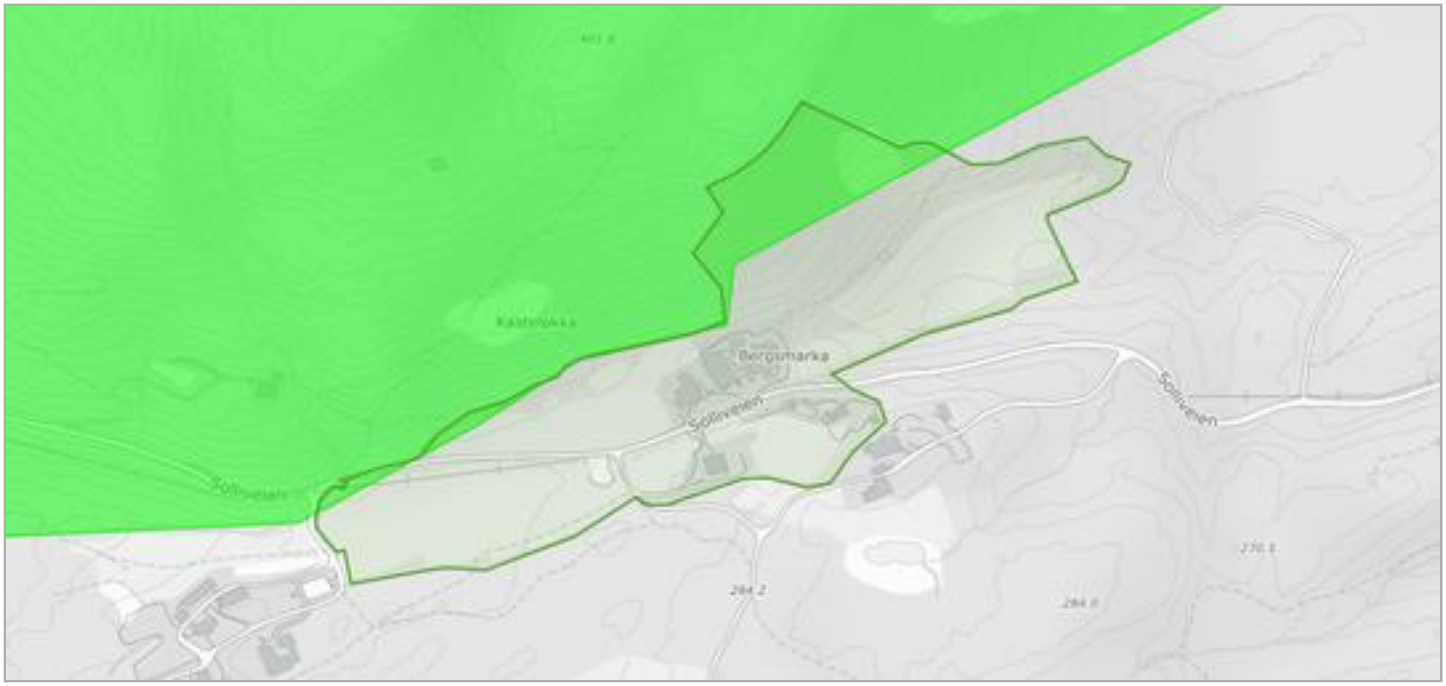
Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann	Antall
Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	1
Skredmateriale, ikke inndelt etter mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	1
Forvitringsmateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	1

Markagrensa

Kilde	Kartverket	Versjon	12.03.2024



Om datasettet

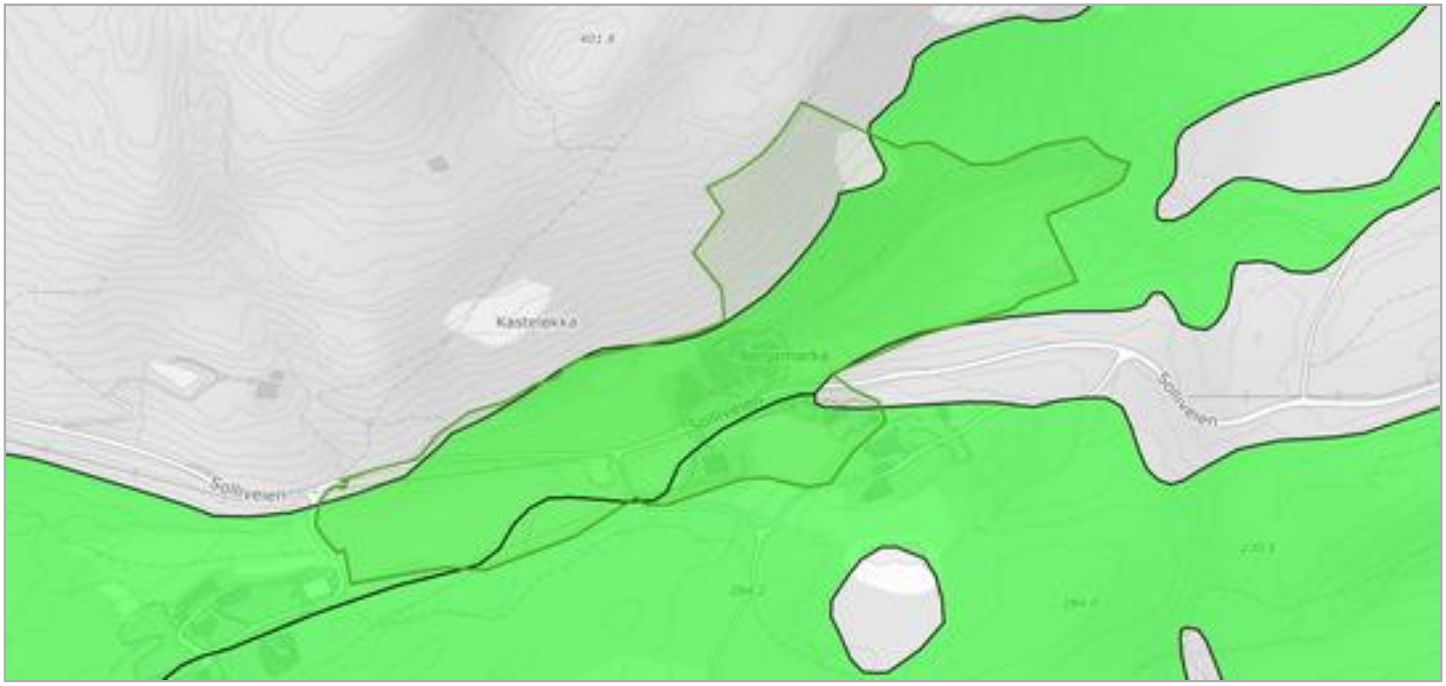
Tegnforklaring

Markagrensa
Markagrensa

Datasettet avgrenser område for virkeområdet til lov 6. juni 2009 nr. 35 om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven) som trådte i kraft 1. september 2009. Markalovens virkeområde er fastsatt i forskrift 4. september 2015 nr. 1032 om justering av markagrensen fastlegger markalovens geografiske virkeområde med tilhørende kart. Datasettet markagrensen er et tema som skal presenteres i kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner som vedrører Marka. Datasettet skal i arealplanlegging etter plan- og bygningsloven utelukkende brukes i markalovens geografiske virkeområde.

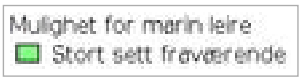
Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024



Om datasettet

Tegnforklaring



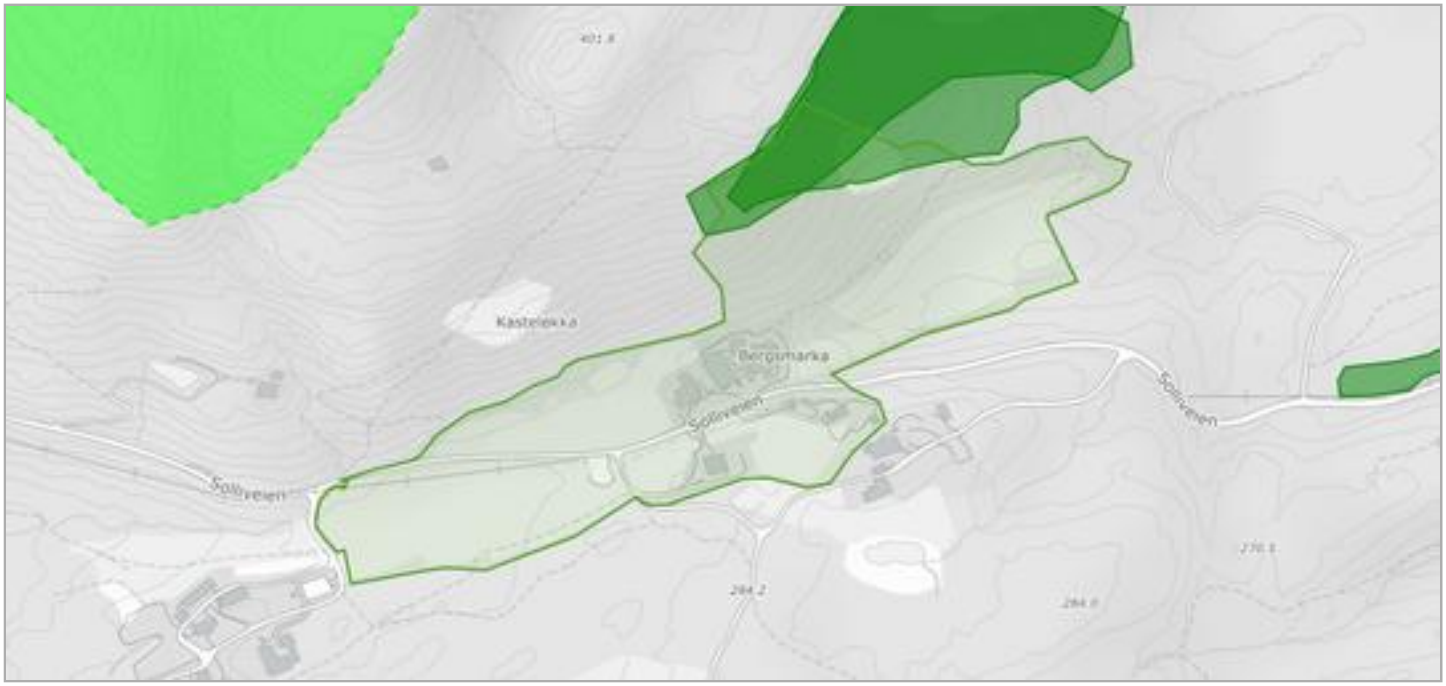
Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stortSettFraværende	Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen
stortSettFraværende	Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn

Naturtyper - DN-håndbok 13

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	12.03.2024



Om datasettet

Tegnforklaring



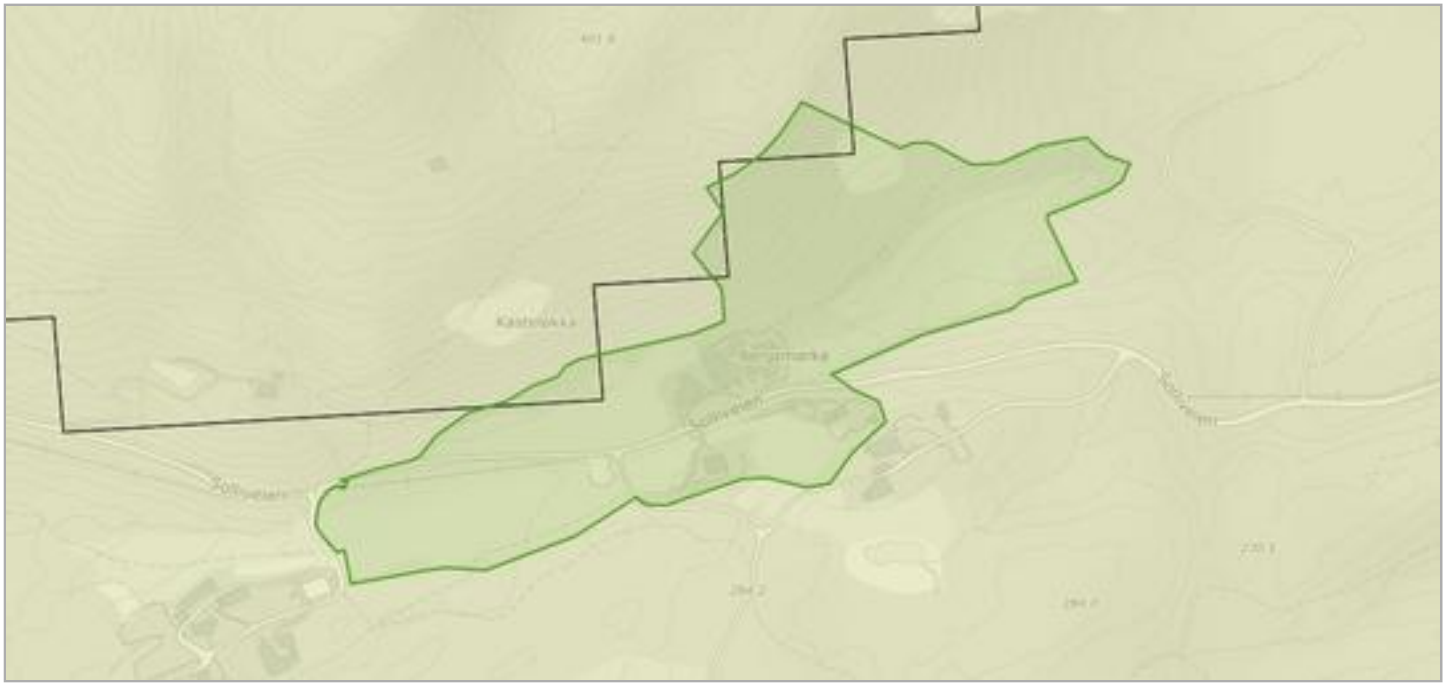
Datasettet viser forekomster av naturtyper som er vurdert som svært viktige (A), viktige (B) og lokalt viktige (C) for biologisk mangfold. Disse lokalitetene befinner seg både innenfor og utenfor områder som er vernet etter naturmangfoldloven/ naturvernloven. Kriteriene for verdisettingen finnes i kartleggingshåndbøkene. Verdisettingen er et viktig hjelpemiddel ved konsekvensutredninger og andre vurderinger som legges til grunn for arealbruk. Kartleggingen av naturtyper på land og i ferskvann startet i 1999. Marin kartlegging startet i 2000. Kartleggingene er gjort/gjøres både i regi av kommuner, fylkesmenn og Miljødirektoratet i samarbeid med aktuelle sektorer.

Objekter

Navn	Faktaark
Hansemarka S	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00090869)
Lensmannsdalen-Hansemarka	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00047776)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	12.03.2024



Om datasettet

Tegnforklaring



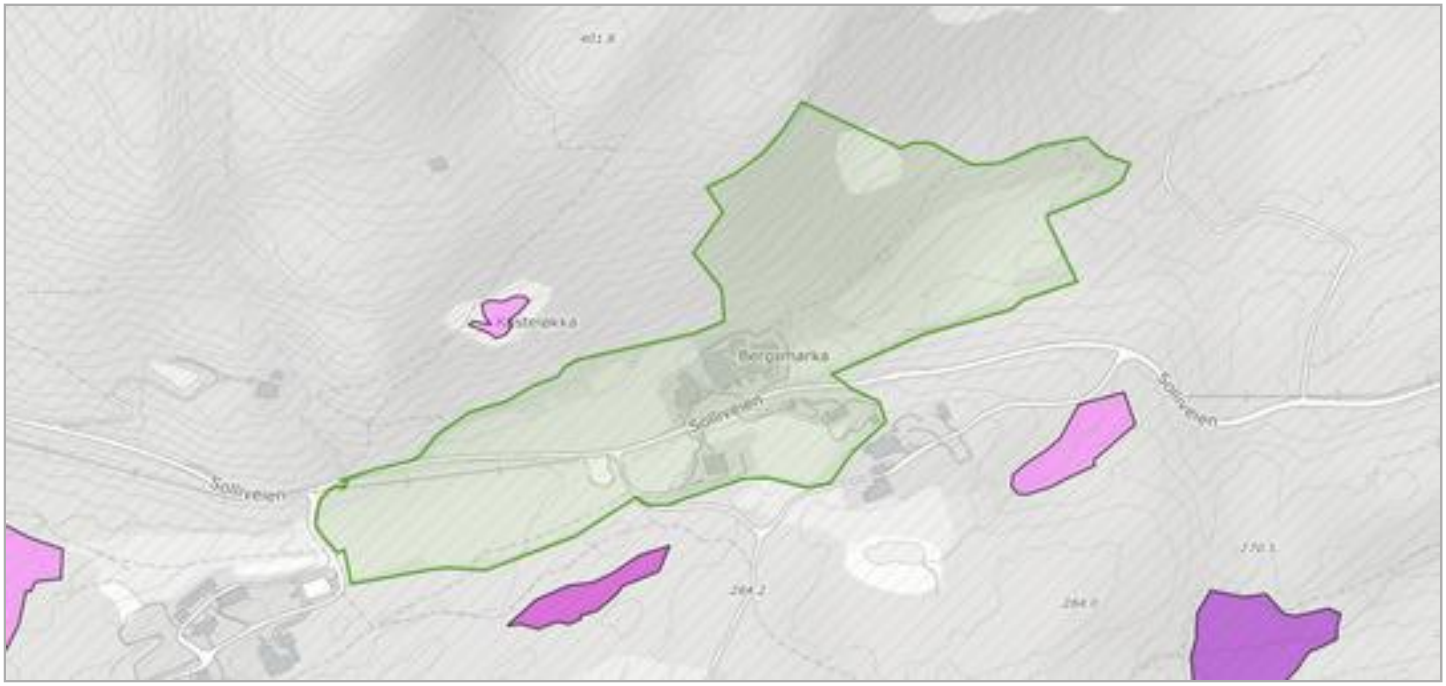
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	12.03.2024

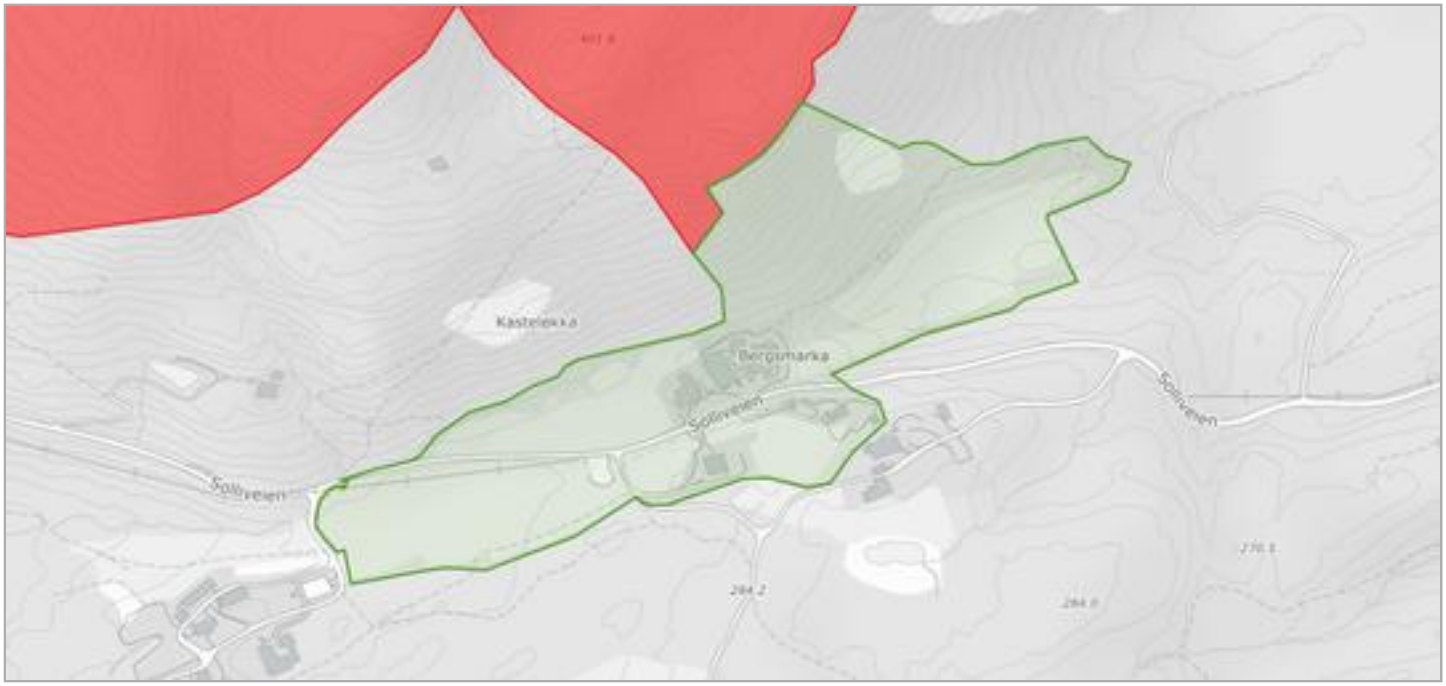


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Nedre Buskerud Lierskogen	Norconsult AS	2018

Naturvernområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	12.03.2024



Om datasettet

Tegnforklaring



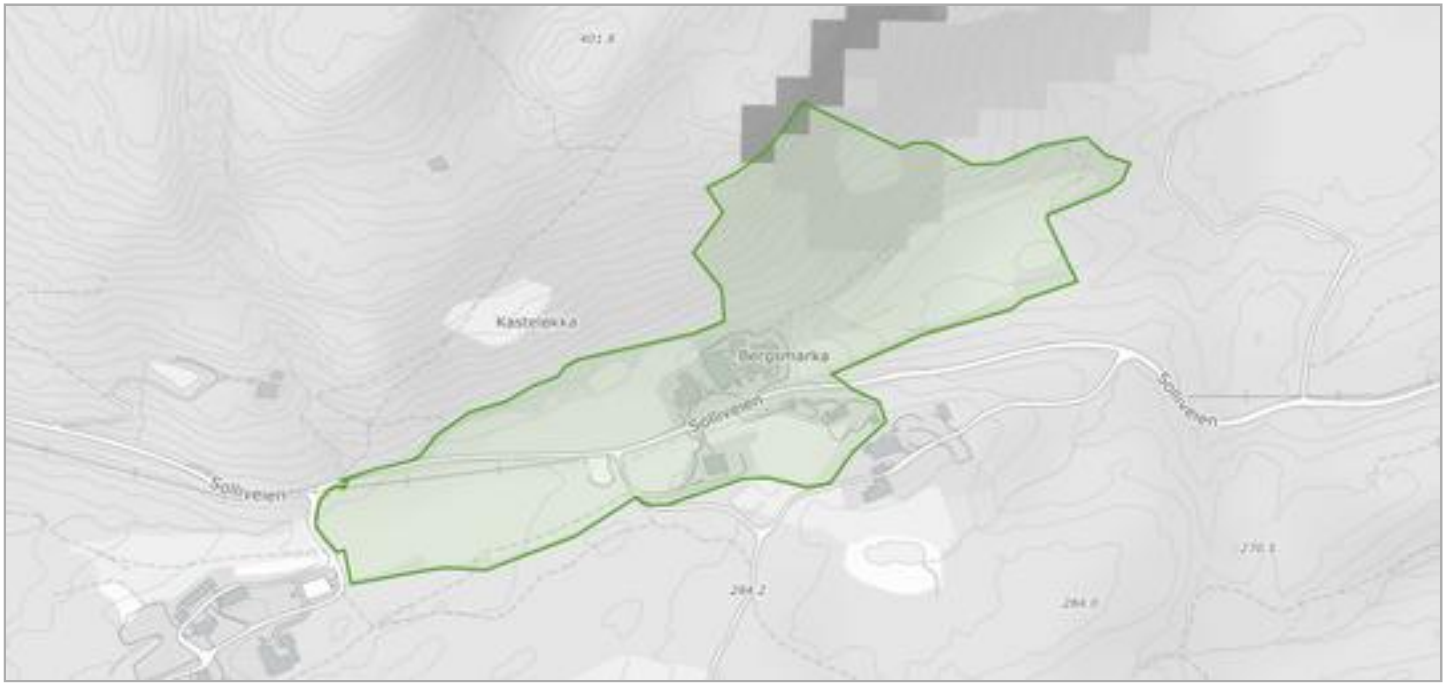
Datasettet inneholder verneområder og vernede enkeltobjekt i Norge, herunder Svalbard og Jan Mayen. Datasettet gir en oversikt over hvilke områder som er vernet etter følgende lover: naturmangfoldloven av 2009, biotopvern etter viltloven av 1981, naturvernloven av 1970, lov om naturvern av 1954, lov om Jan Mayen av 1930 og lov om naturfredning av 1910. I tillegg inneholder det områder vernet etter følgende lovverk på Svalbard: Svalbardloven av 1925 og Svalbardmiljøloven av 2002. Datasettet gir også tilgang til lovforskriften som gjelder for hvert enkelt vernevedtak.

Objekter

Id	Navn	Verneform	Faktaark
VV00001995	Furuåsen og Hagahogget	naturreservat	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=VV00001995)

Steinsprang - aktsomhetsområder

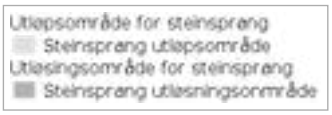
Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022



Om datasettet

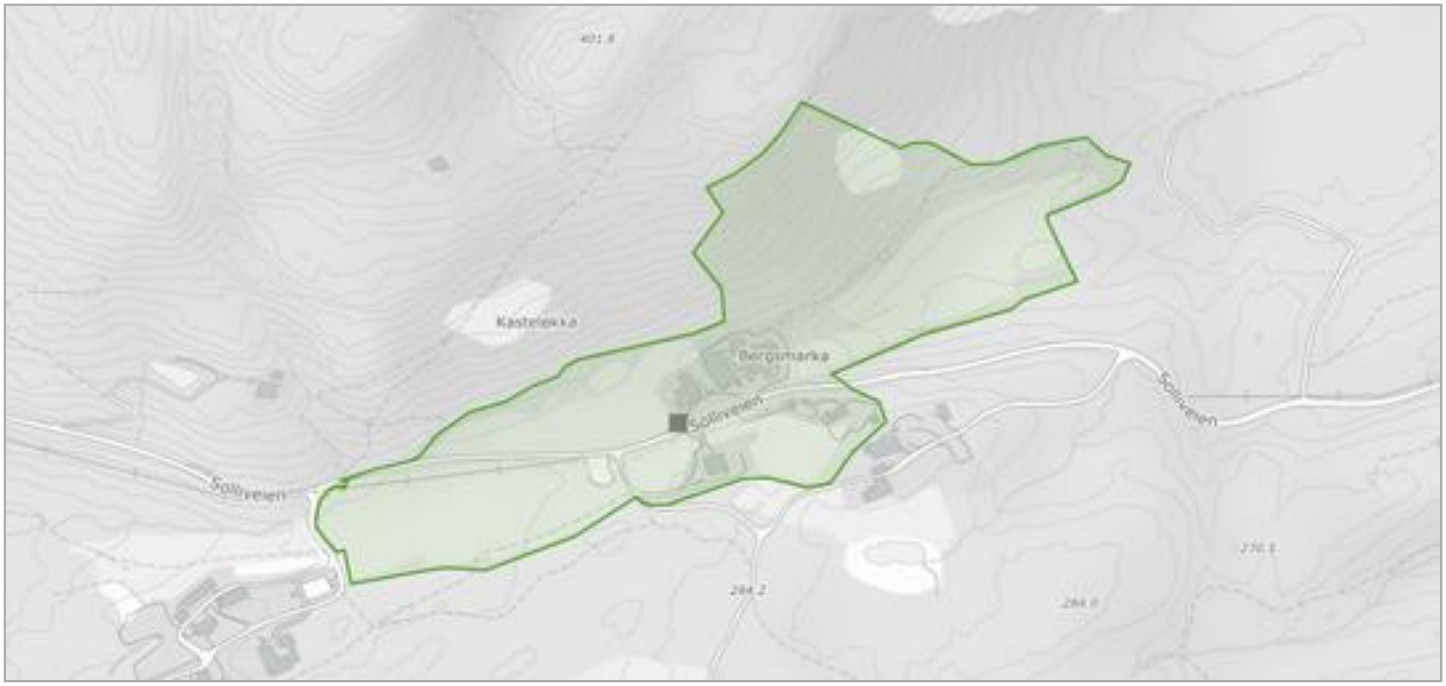
Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle løsneområder og utløpsområder for steinsprang.Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen.Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som gjenkjenner mulige løsneområder for steinsprang ut fra helning på terreng og geologisk informasjon. Fra hvert kildeområde er utløpsområdet for steinsprang beregnet automatisk. Det er ikke gjort feltarbeid ved identifisering eller avgrensning av områdene.

Tegnforklaring



Trafikkulykker

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	12.03.2024



Om datasettet

Datasettet viser steder hvor det har skjedd trafikkulykker med personskade.

Tegnforklaring

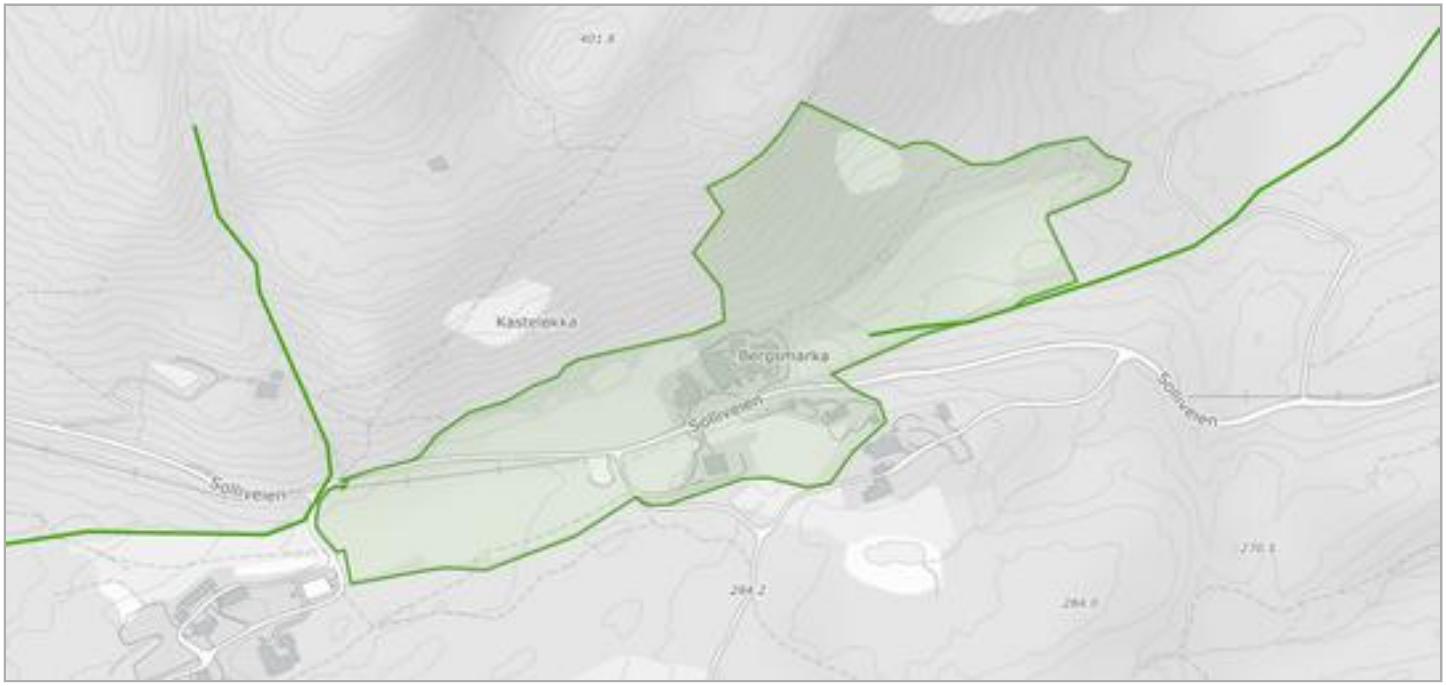


Objekter

Fartsgrense	Føreforhold	Kategori
50	Snø / isbelagt veg	-

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022



Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbrukstiltak for å fobedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring



Kjemisk tilstand

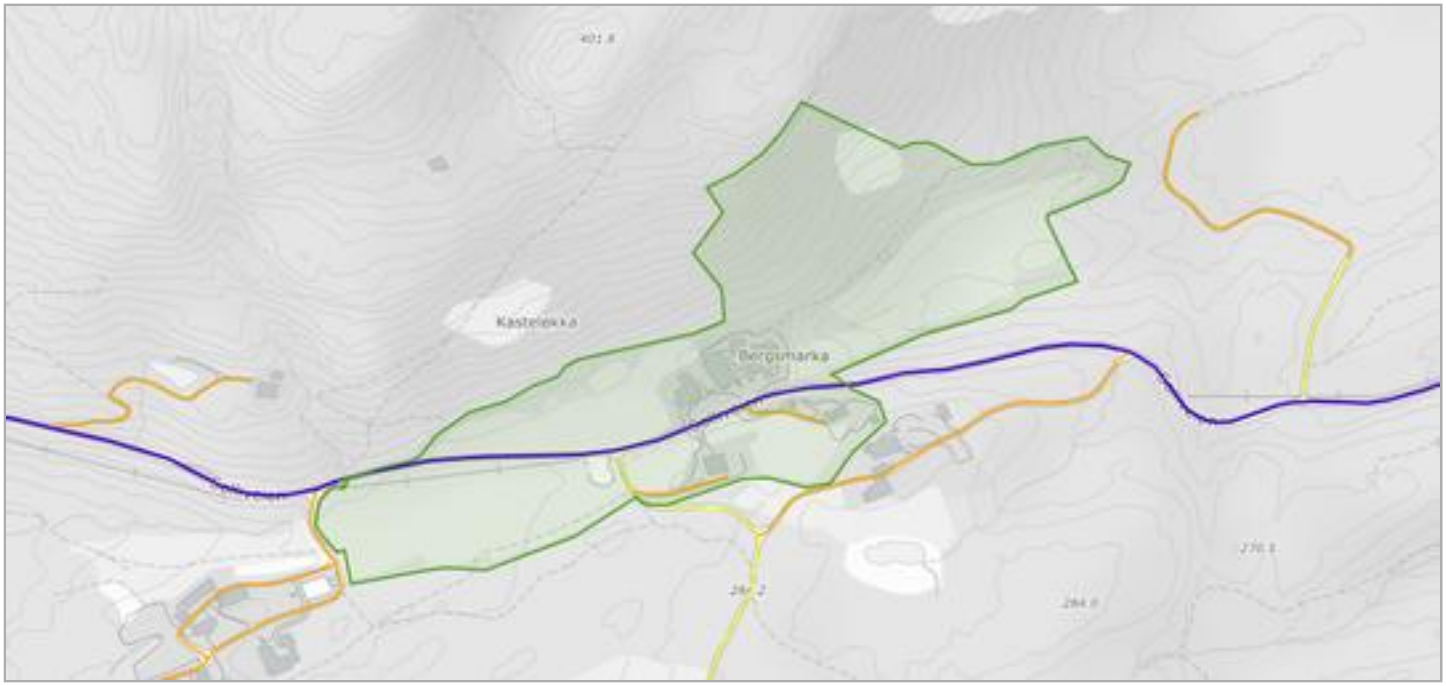
Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_elv	Dølabekken	Viken FK	Udefinert

Økologisk tilstand eller potensial

Objekttype	Navn	Region	Økologisk tilstand/potensial	Naturlig/Modifisert
oekologisk_tilstand_eller_potensial_elv	Dølabekken	Viken FK	God	Naturlig

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	Kartverket	Versjon	03.06.2023



Om datasettet

Tegnforklaring



Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer	Antall
veglenke	K	1073	4
veglenke	S	416	2
veglenke	P	95215	1
veglenke	P	95214	1

Verneplan for vassdrag

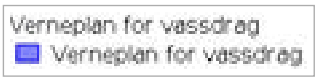
Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	13.02.2024



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

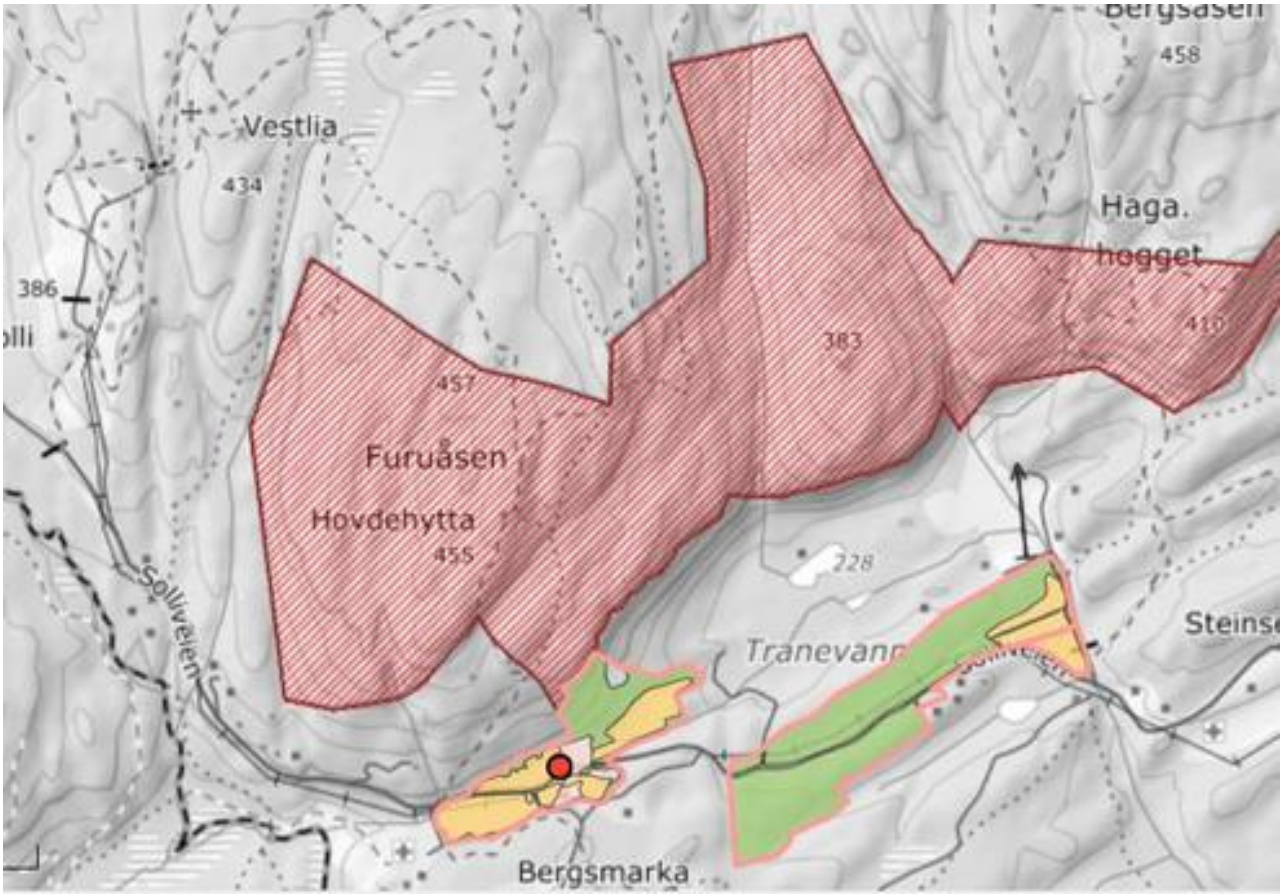
Tegnforklaring

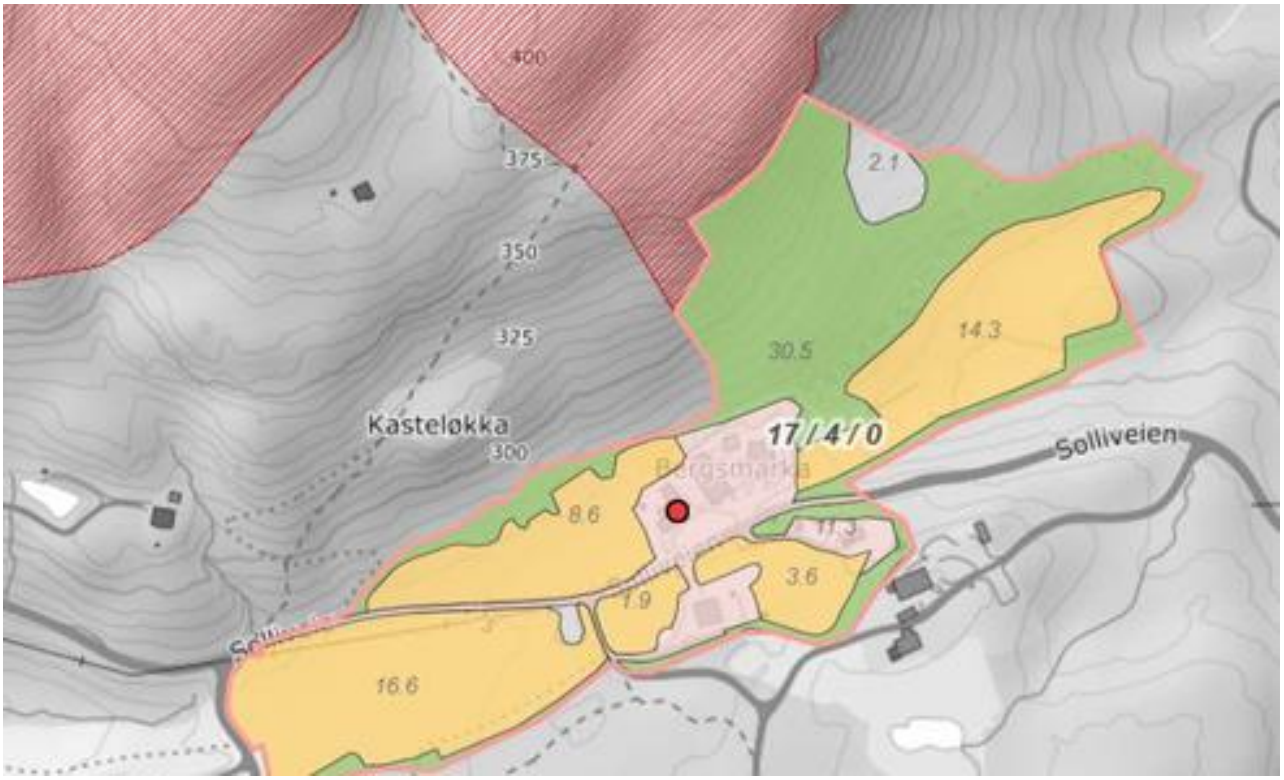


Objekter

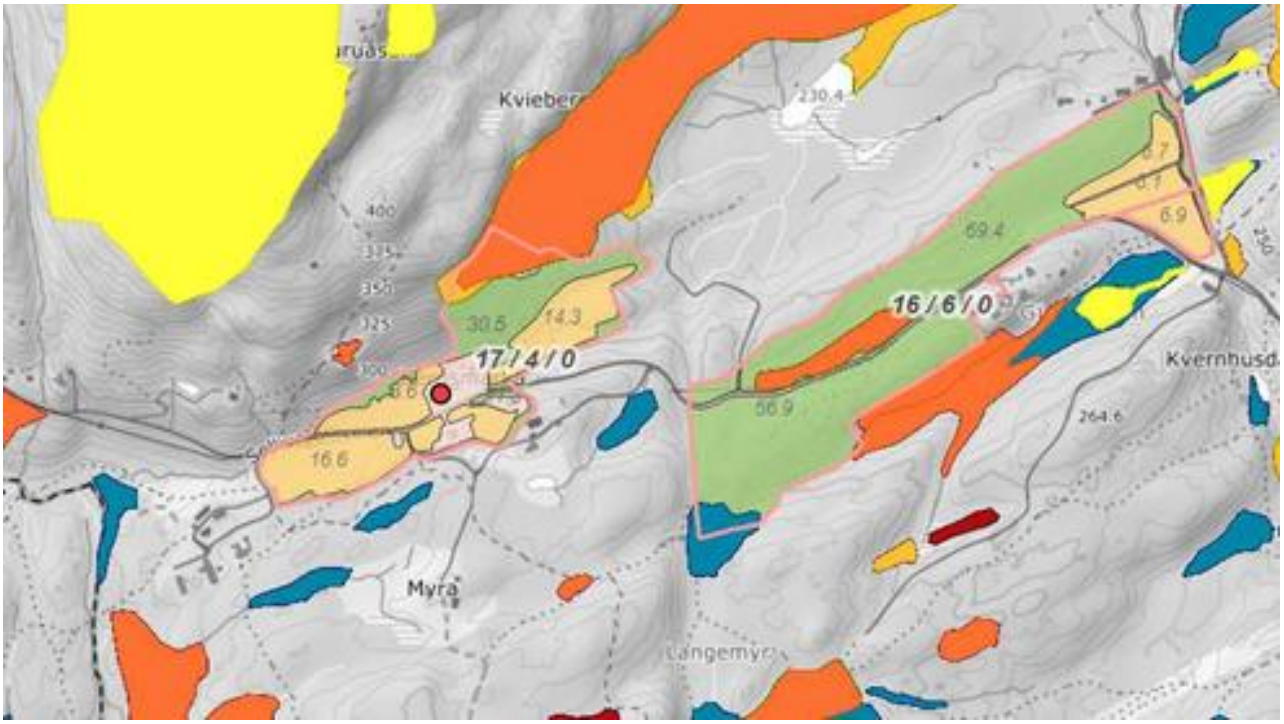
Navn
Oslomarkvassdragene

Kartutsnitt over Furuåsen og Hagahogget naturreservat





Kartutsnitt over Naturtyper



Oransje: Tranevann Sør – Rik sump- og kildeskog. Verdikategori: Stor verdi

Hansemarka S – Rik edellauvskog. Verdikategori: Stor verdi

Mørk Gul: Lensmannsdalen – Hansemarka – Gammel barskog. Verdikategori: Viktig.

Blå: Langemyr N – Kalkrik myr- og sumpskogsmark. Verdikategori: Vurderes per lokalitet.