LILLERUDVEIEN 35

PRIVATMEGLEREN

Hovedhus: Nr. 35

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma:	Oslofjorden Eiendomsmegling AS	Oppdragsnummer:	321-24-0061
Adresse:	Lillerudveien 35, 37 og 39, 1454 Fagerstrand		

Når kjøpte du boligen? 1994 Hvor lenge har du bodd i boligen? 30 År ____ mnd

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd? ☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? ____ Polise/avtalnr: ____

Selger 1 fornavn: Erik Mangor Etternavn: Samuelsen

Selger 2 fornavn: ____ Etternavn: ____

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

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse ____

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse ____

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse Høst 2023. Lagt flis på baderomsgulv + byttet armatur

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse ____

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse ____

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Håndverkere i regi av eier

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse ____

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse ____

4.1 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse ____

4.1 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse ____

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. **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

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 12**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på dre murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken a eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømr saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Sist målte radonverdi:

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Salg «off-market» er salg uten markedsføring og interessen for eiendommen i det åpne markedet blir derfor ikke prøvd.

Selger er kjent med og aksepterer at salg «off market» vil medføre usikkerhet knyttet til om markedets høyeste pris oppnås. Selger bekrefter at megler har informert om

- avhendingslovens regler
- skatteregler/eventuell gevinstbeskatning ved ev. salg av utviklingseiendommer, risiko ved blanco skjøte samt opplyse om at selger i disse tilfellene må signere en tidsubegrenset generalfullmakt (typisk ved salg til utbyggere) o.l

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 11/7-2024 Sted Nesoddtangen

Signatur selger 1: Signatur selger 2:

Gammelt/eldste hovedhus Nr. 39

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma:	Oslofjorden Eiendomsmegling AS	Oppdragsnummer:	321-24-0061

Adresse:	Lillerudveien 35, 37 og 39, 1454 Fagerstrand

Når kjøpte du boligen? 1994 Hvor lenge har du bodd i boligen? 30 År — mnd

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd? ☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? _____ Polise/avtalnr: _____

Selger 1 fornavn: Erik Mangor Etternavn: Samuelsen

Selger 2 fornavn: _____ Etternavn: _____

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

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

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse: gammelt bad

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse:

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse:

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. **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: Bør renoveres

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

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Tak er fra 1914

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 12**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på dre murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken a eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømr saneres eller fylles igjen med masser?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse Den er tømt. Glassfibertank.

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Sist målte radonverdi:

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Salg «off-market» er salg uten markedsføring og interessen for eiendommen i det åpne markedet blir derfor ikke prøvd.

Selger er kjent med og aksepterer at salg «off market» vil medføre usikkerhet knyttet til om markedets høyeste pris oppnås. Selger bekrefter at megler har informert om

- avhendingslovens regler
- skatteregler/eventuell gevinstbeskatning ved ev. salg av utviklingseiendommer, risiko ved blanco skjøte samt opplyse om at selger i disse tilfellene må signere en tidsubegrenset generalfullmakt (typisk ved salg til utbyggere) o.l

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 11/7-2024 Sted Fagerstrand

Signatur selger 1: Signatur selger 2:

„Vesleskr"
rett v/ hovedhus

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Nr. 37

Til orientering vil dette være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma:	Oslofjorden Eiendomsmegling AS	Oppdragsnummer:	321-24-0061
Adresse:	Lillerudveien 35, 37 og 39, 1454 Fagerstrand		

Når kjøpte du boligen? 1994 Hvor lenge har du bodd i boligen? 0 År – mnd

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalnr:

Selger 1 fornavn:	Erik Mangor	Etternavn:	Samuelsen
Selger 2 fornavn:		Etternavn:	

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

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Ikke våtrom i boligen

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: –

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse: –

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: –

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse: –

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: –

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: ikke sluk

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: –

4.1 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: –

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse –

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Står på fjell

6. **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

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

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 12**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på dre murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken a eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømr saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Sist målte radonverdi:

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Bør totalrenoveres.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Salg «off-market» er salg uten markedsføring og interessen for eiendommen i det åpne markedet blir derfor ikke prøvd.

Selger er kjent med og aksepterer at salg «off market» vil medføre usikkerhet knyttet til om markedets høyeste pris oppnås. Selger bekrefter at megler har informert om

- avhendingslovens regler
- skatteregler/eventuell gevinstbeskatning ved ev. salg av utviklingseiendommer, risiko ved blanco skjøte samt opplyse om at selger i disse tilfellene må signere en tidsubegrenset generalfullmakt (typisk ved salg til utbyggere) o.l

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 11/7-2024 Sted Fagerstrand

Signatur selger 1: Signatur selger 2:

Tilstandsrapport | Lillerudveien 35, 1454 Fagerstrand

Oppdragsnr: 5002

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Tyder

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder



Håkon Graff
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
hg@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

TG 2

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

TG 3

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



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Gulv på grunn	Skjevheter og fuktindikasjoner i boder.
TG 2	Drenering	Alder.
TG 2	Yttervegger	Alder.
TG 2	Utvendig fasade	Alder og slitasje.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 3	Takkonstruksjon	Ikke tilstrekkelig lufting. Påvist fukt. **Kostnadsestimat: 50.000-100.000,-**
TG 3	Taktekking	Påvist fukt. Skader på takstein. **Kostnadsestimat: 200.000-300.000,-**
TG 2	Utvendig beslag/nedløp	Alder og slitasje.
TG 3	Snøfangere	Snøfangere må monteres iht. krav. **Kostnadsestimat: 15.000-30.000,-**
TG 2	Trapper	Ikke tilfredsstillende rekkverk. Alder.
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer i boder 1.etasje	Alder og slitasje.
TG 3	Vindu i bad 1.etasje	Sprekk i glass. **Kostnadsestimat: 5.000-15.000,-**
TG 2	Gulv i kjøkken	Høy slitasje/ eldre fuktskade.
TG 2	Pipe	Alder.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Ildsteder	Alder.
TG 2	Varmtvann	Alder.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje.
TG 2	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde. Alder og slitasje.
TG 3	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Utettheter sluk. Lite fall. Løs fuge og flis dusjsone. **Kostnadsestimat lokal utbedring: 20.000-50.000,-**
TG 2	Sanitær - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Fast inventar - bad	Alder og slitasje.
TG 3	Overflater, vanntett sjikt og sluk - vaskerom	Ingen sluk eller membran **Kostnadsestimat: 30.000-75.000,-**
TG 2	Sanitær - vaskerom	Alder og løst veggfeste vaskemaskin.
TG 2	Sanitær - wc	Alder og risiko.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende dokumentasjon. Alder. Utettheter sikringsskap.

Kommentar

Totale kostnadsestimater: 320.000-570.000,-

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår bolig	1915, tilbygget/ombygd i 1947 og i 1995. Kilde Ifølge eier.

Bebyggelsen

Bolig
Enebolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje.

Grunnmur i granitt/gråstein, tegl og i betong.
Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med stående malt trepanel.
Yttertak i trekonstruksjon, type saltak, tekket med takstein.

Låve/lagerbygg/verksted
Bygning over ett etasjeplan med kjeller/kryperom under deler av konstruksjonen.
Byggeår 1937, ifølge eier. Verksted oppført 1987.

Tilbygg til boligbygg. Grunnmur i granitt/gråstein og i betong/lettklinker. Yttervegger i trekonstruksjon, reisverk/bindingsverk, kledd utvendig med stående malt trepanel. Grunnmursvegger har teglstein og pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, type saltak, tekket med takstein.

Anneks/hytte
Bygning over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2.etasje.
Byggeår 1933, ombygget 2.etasje i 1977, ifølge eier.

Grunnmur i granitt/gråstein og i betong/murverk. Yttervegger i trekonstruksjon, kledd utvendig med eternittplater, og med pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, type saltak, tekket med takstein.

Lagerbygg
Plassert direkte på grunnen. Ingen grunnmur. Yttervegger i trekonstruksjon, kledd utvendig med stående malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, type saltak, tekket med takstein.

Garasje
Støpt betongdekke. Yttervegger i reisverk/trekonstruksjon, kledd utvendig med stående malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, type saltak, tekket med takstein.

Drivhus
Støpt betongdekke. Enkel konstruksjon med stålrammer. Isolerplast.

Hønsehus
Støpt ringmur og betongdekke. Yttervegger i trekonstruksjon/laft. Yttertak i trekonstruksjon, type saltak, tekket med takstein.

Redskapsbod
Enkel trekonstruksjon kledd utvendig med liggende malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon type pulttak, tekket med papp. Uisolert. Fundamentert på blokker av lettklinker. Trebjelkelag.

Lagertelt
Konstruksjon i stål kledd med duk. Uisolert. Plassert på dekke av pukk/grus.

Oppvarming bolig	Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i entré, gang og i bad. Vedovn i stue.
Tilhørende arealer	Adresser: Bygning definert som Anneks/hytte har egen adresse: Lillerudveien 37. Denne rapporten beskriver i all hovedsak boligen på adressen Lillerudveien 35. Parkering Biloppstillingsplasser i gårdsplassen og i garasje. Arealer for oppstilling av anleggsmaskiner og annen redskap. Tomten Gruset adkomst og gårdsplass. Diverse plenarealer og beplantning rundt og i forbindelse med bygninger. Tomten fremstår noe kupert, for øvrig noe fjell i dagen. Enkelte større løv- og nåletrær på tomten.
Sidebygninger	**Låve/lagerbygg/verksted** Tilbygg til boligbygg. Grunnmur i granitt/gråstein og i betong/lettklinker. Yttervegger i trekonstruksjon, reisverk/bindingsverk, kledd utvendig med stående malt trepanel. Grunnmursvegger har teglstein og pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, type saltak, tekket med takstein. **Anneks/hytte** Grunnmur i granitt/gråstein og i betong/murverk. Yttervegger i trekonstruksjon, kledd utvendig med eternittplater, og med pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, type saltak, tekket med takstein. Bygningen har adkomst via bakkeplan i 1.etasje. Adkomst til 2.etasjen via gangbro. 2. etasjen har veranda på to sider av bygningen. Det er ikke innlagt vann i bygningen. Rom er enkelt innredet og har ingen kjøkken eller våtrom. Strøm til bygningen fra boligen i nr. 35. **Lagerbygg** Plassert direkte på grunnen. Ingen grunnmur. Yttervegger i trekonstruksjon, kledd utvendig med stående malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, type saltak, tekket med takstein. **Garasje** Støpt betongdekke. Yttervegger i reisverk/trekonstruksjon, kledd utvendig med stående malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, type saltak, tekket med takstein. **Drivhus** Støpt betongdekke. Enkel konstruksjon med stålrammer. Isolerplast. Vann og strøm innlagt. Gulvarealet er målt til ca. 11 m². **Hønsehus** Støpt ringmur og betongdekke. Yttervegger i trekonstruksjon/laft. Yttertak i trekonstruksjon, type saltak, tekket med takstein. Gulvareal i hønsehuset er målt til ca. 5 m². Inngjerdet areal utenfor hønsehuset er målt til ca. 25 m². **Redskapsbod** Enkel trekonstruksjon kledd utvendig med liggende malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon type pulttak, tekket med papp. Uisolert. Fundamentert på blokker av lettklinker. Trebjelkelag. **Lagertelt** Konstruksjon i stål kledd med duk. Uisolert. Plassert på dekke av pukk/grus. Konstruksjonen bærer preg av alder.

Vurdering

Sidebygninger er forenklet beskrevet og helhetsvurdert i den grad de bærer preg av alder og slitasje.

Bygningsmassen fremstår med variert standard. Enkelte av sidebygningene bør påregnes revet/vesentlig oppgradert. Det er påvist skader i takkonstruksjon, grunnmur og fundamentering. Det må forventes at sidebygninger har noe lavere standard.

Låve/lagerbygg/verksted har gjennomgått større oppgraderinger de senere år, hvor det blant annet er påkostet et stort verksted og garasjerom, spiseplass, soverom, wc og dusjrom. Øvrige rom i bygningen fremstår med eldre enkel standard.

Arealer tilknyttet større sidebygninger er opplyst i siste del av denne rapporten.

Denne tilstandsrapporten legger vekt på detaljert beskrivelse knyttet til eneboligen hvor konstruksjonsoppbygging med bygningsdeler fremkommer lenger ned i rapporten. Detaljert utvidet vurdering av sidebygninger inngår ikke i denne rapporten.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som irrelevant i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget. Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

* Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Rombeskrivelse er utført i forhold til hvordan rommene fremsto under befaringen.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Ja, i henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.

Romhøyde i 1.etasjen er lavere enn anbefalt. Det var andre krav til romhøyde på byggetidspunktet.

* Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Grunn og fundamenter

Fundamenter

TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Gulv på grunn

TG 2

Støpt betonggulv på grunn.

Er det funnet vesentlige skjevheter ved hjelp av stikkprøver med linjelaser?
Jai. Det er utført fem stikkprøver i etasjen og det er registrert skjevheter i boder.
I eldre boliger kan man ofte påregne skjevheter i gulvene. Ved fremtidig legging av nye overflater er det derfor viktig å være forberedt på å måtte avrette gulvet for å oppnå et optimalt resultat.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?
Nei.
Betonggulvet er hovedsakelig tildekket av fliser på overflater, noe som begrenser den visuelle inspeksjonen.
Gulvene i boder har noe mindre riss/sprekker.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?
Fuktoverflateindikator er benyttet og det er påvist indikasjoner på fukt i boder.
Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det normalt ikke lagt vanntett sjikt mot grunn. Det må derfor påregnes noe fuktighet i betongdekket.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet skjevheter og fukt i boder. Det er gitt TG2 og ikke TG3 da målinger gjelder boder, som i dette tilfellet ikke ansees å ha stor betydning for bruken.

* Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Rom under terreng

Rom under terreng

TG IU

Rom i 1.etasjen har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?
Hulltaking er ikke foretatt da vegger ikke er utforet med organisk materiale.

Vurdering
TG IU er gitt da undersøkelser knyttet til måling i organisk materiale ikke er aktuelt. Det anbefales i dette tilfellet å ikke fore ut vegger da risiko for fuktoppsug kan være stor.

* Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering.

Utvendig drenering

Drenering

TG 2

Utvendig drenering er ifølge eier av eldre dato.
Det er observert utvendig fuktsikring av grunnmuren enkelte plasser.
Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren?
Fuktindikator er benyttet på tilfeldige punkter på innsiden av grunnmuren og det er registrert noe indikasjoner på fukt utover normale verdier i boder.

Er det registrert grunnmursplast/topplist på grunnmur?
Det er registrert grunnmursplast, men ingen topplist. Topplist bør monteres for å begrense fuktpåkjenninger bak grunnmursplasten.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?
Ja. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av dreneringens alder sett i lys av forventet levetid.

* Vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Yttervegger og fasade

Yttervegger

TG 2

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i granitt/gråstein, tegl og i betong.

Er det observert vesentlige og synlige deformasjoner eller fuktskader?
Nei.

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?
Det er registrert noe tegn til sprekker i grunnmuren, som indikerer at bygningen er utsatt for ujevne setninger i grunn.

Vurdering
Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Bygningsdelen er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng.

Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

Tilstandsvurderingen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke.

* Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år.

Utvendig fasade

TG 2

Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.

Er det ved stikkprøver rundt bygningen registrert liten eller ingen lufting av kledningen?
Det er registrert noe begrenset lufting bak kledningen. Tilstrekkelig lufting er en viktig faktor for å begrense fuktpåkjenninger i veggkonstruksjonen.

Det er registrert noe tørkesprekker på panelet.

Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet.

Er det registrert tegn til museband/musesperre ved stikkprøver?
Nei. I dette tilfellet er det ikke funnet noe musebånd bak trepanelet, noe som avviker fra vanlig praksis og øker risikoen for at mus kan trenge inn i konstruksjonen.

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholdsnivå som kan gi forkortet levetid?
Ja, enkelte spikere er slått for langt inn, og dette øker risikoen for forkortet levetid.

Vurdering
Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

* Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Etasjeskiller

Etasjeskiller

TG 2

2.etasje:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Etasjeskiller i betong (hulldekke) til deler av soverommet mot øst.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Ja.

2. etasje: Skjevheter over to meters avstand i stue og ett soverom er målt.
Totalt avvik i ett soverom er målt til 15 mm. For øvrig 5-15 mm.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Yttertak

Takkonstruksjon

TG 3

Saltak i trekonstruksjon
Loft med adkomst fra uke i gavlvegg mot øst.
Konstruksjonen er inspisert fra kaldloft og utvendig bakkenivå.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Nei. Loftet er primært tilgjengelig for en visuell inspeksjon i området rundt loftsluken og deler av loftet med gangbart gulv.. Dette begrenser muligheten for å utføre en fullstendig inspeksjon av hele loftet.

Er det registrert tydelige tegn til skader i konstruksjonen fra skadedyr?
Nei. Merk at skader fra skadedyr ofte vil kunne være svært vanskelig eller umulig å oppdage ved en slik inspeksjon.

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?
Ja, det er registrert lite tilluft.

Er det vesentlige skader som nedbøyning/skjevheter eller andre forhold som har betydning for takkonstruksjonen?
Det er påvist fukt i treverk og observert misfarging i treverk. Merk at forholdet er kun undersøkt via enkel visuell kontroll.
Isolasjon i etasjeskiller mellom loft og 2.etasje fremstår med varierende tykkelse. Enkelte plasser er det lite eller ingen isolasjon.

Vurdering
TG 3 er gitt på grunn av påvist fukt og begrenset lufting. Tiltak må påregnes.

* Normal tid før utskifting av vindskier er 15 - 25 år.

Taktekking

TG 3

Yttertaket er tekket med teglstein.
Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.
Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?
Det er observert tydelige indikasjoner på lekkasjer fra taktekkingen under inspeksjon fra loft. Det er påvist fukt og mørke felter i treverk, noe som indikerer at taktekkingen ikke holder fukt ute.

Vurdering
TG 3 er gitt på grunnlag av påvist fukt Det må påregnes utbedringer. Taktekkingen må holdes under jevne oppsyn.

* Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Utvendig beslag/nedløp

TG 2

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten. Pipe over tak har fotbeslag.
Øvrige beslag i metall.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei. Beslagene er inspisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.
Utkast på tomten bør ledes bedre bort fra grunnmur og til terreng.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

* Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Snøfangere

TG 3

Boligen har ikke montert snøfangere.

Vurdering

Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler, og det er derfor gitt TG 3.

Trapper og fallsikring

Trapper

TG 2

Vinkeltrapp med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Nei. Rekkverkshøyden tilfredsstiller ikke kravet på 0,9 meter. Det bør gjøres tiltak for å tilfredsstille gjeldende forskrifter som gjaldt da trappen ble bygget

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?
Ja,

Mangler det håndløper i trappeløp?
Ja, det mangler håndløper på en av sidene i trappen. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering
Det er bemerket noe løs trinn og knirk i trappen.

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje, avvik i forbindelse med rekkverk.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 2

1.etasje:
Ytterdør i tre med glassfelt, montert i entré.
Profilert ytterdør i treverk, montert i bod.

2.etasje:
Verandadør med tolags isolerglass, produsert i 2005, montert i kjøkkenet.
Verandadør med tolags isolerglass, montert i soverom mot øst. Nye glass montert de senere år, dør og karm av noe eldre dato.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Enkelte dørblader tar i karmen og har behov for justering.
Tilstramming av dørvridere bør påregnes.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 1

2.etasje:
Vinduer med trelags isolerglass, med glass produsert i 2018, karmer av noe eldre dato.
Takvindu montert i spisestue/kjøkken.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke, og har behov for justering.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 2

1.etasje:
Vinduer i treverk med enkle glass, montert i boder.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?
Ja, det er registrert avvik ved ytre tetting på enkelte vinduer. Dette øker risikoen for fuktpåkjenninger.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 3

1.etasje:
Vindu med tolags isolerglass, montert i bad.

Vurdering
Tilstandsgrad 3 er gitt grunnet sprekk i glasset. Nytt glass må monteres, eller vinduet skiftes.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1

1.etasje:
Dør med frostet glassfelt i bad.
Profilert innvendig dør i vaskerom.

2.etasje:
Innvendige profilerte dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei.

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige overflater

Gulv

TG 1

1. etasje:
Flislagte overflater i entré og gang.
Malte betongoverflater i boder.

2. etasje:
Gulv i stue og ett soverom har parkett.
Gulvbord i gang og dagligstue.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Gulv

TG 2

2. etasje:
Gulvbord i kjøkkenet.

Vurdering
Det er observert noe eldre fuktmerker tilknyttet plass for kjøleskap.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

1. etasje:
Pusset og malte overflater.

2. etasje:
Malt trepanel og tapet.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

1. etasje:
Trepanel.
Pusset og malte overflater i to boder.
Himlingshøyde i bad er målt til 2,07 meter.

2. etasje:
Trepanel.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,36 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Pipe

TG 2

Pusset og malt teglsteinspipe.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Det er registrert enkelte mindre riss på pipens ytre komplettering, men det er ikke registrert forhold som tilsier at pipen har funksjonssvikt.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes rehabilitering av eldre teglsteinspiper med nye innvendige pipeløp.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Ledningsnett for sanitær

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør.
Avløpsrør i plast. Stoppekran er lokalisert i vaskerom.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei. Forholdet er enkelt visuelt kontrollert av undertegnede uten spesialisert rørfaglig kompetanse.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 2

Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 1993. Berederen er montert i vaskerom.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ildsteder

TG 2

Eldre etasjeovn i støpejern montert i stue.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?
Nei.

Er det ildfast plate foran ildstedet?
Ja.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alder.
Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

Ventilasjon

TG 2

1.etasje:
Friskluftventil på yttervegg i bad, vaskerom og wc.

2.etasje:
Friskluftventil på yttervegg i soverommet.
Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.
Oppholdsrommene er ikke utstyrt med tilstrekkelig ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Vurdering

Det anbefales på generelt grunnlag at det etableres mekanisk avtrekk eller elektrisk avtrekksvifte fra våtrom for å begrense fuktpåkjenning på rommet.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter. Enkelte fronter har glass.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i keramikk.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Fliser på vegg over benkeskap.

Kjøkkeninnredning av noe eldre dato.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Det er påvist noe indikasjoner på fukt i forbindelse med plass for kjøleskap.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 2

Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra spisestue/kjøkken, ca. 11 m². Terrassebord på dekke, rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Takterrsse i trekonstruksjon, med adkomst fra soverom , ca. 13 m². Fliser på dekke, rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 128 cm.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.
Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Ja, det er registrert åpninger større enn maks tillatte åpninger på 0,1 meter. Det bør gjøres tiltak for å utbedre forholdet av hensyn til sikkerhet.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Det er observert sprekkdannelser i terrassebord.
Løse fliser og fuger.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og slitasje, samt avvik fra rekkverkshøyde og åpninger.

Bad 1.etasje

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er av noe eldre dato.
Fliser på gulv er lagt over eksisterende flis.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen. Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 3

Sluk i plast dusjsone. Sluk/avløpsrør tilknyttet badekar er ikke tilregnelig.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, vurderingen er i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår/eldre dato.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert klemt.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer?
Membran i sluk fremstår med ukjenkt tetteløsning.

Er det funnet tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fliser?
Ja. Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger i dusjsone.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Ja, det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser i dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene.
Det er videre observert avføring etter mus/gnagere i forbindelse med badekar.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv.
Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Tg 3 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av påviste avvik. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. Ved for lite fall er risikoen for fuktskader større.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 2

Dusj på gulv med faste glassfelt i herdet glass.
Innfliset boblebadekar.
Servant.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 2

Plassbygget benkeskap med flislagte overflater.
Overskap med glatte fronter.
Speil og belysning over servant.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Om våtrommet og fuktmåling

Vaskerom/teknisk med løsninger for vask av klær og tilgang til pumpeanlegg.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.
Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Da rommet ikke har påkjenning fra dusjing er risiko lav.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 3

Gulv er flislagt. Vegger er pusset og malt.
Ikke observert sluk i rommet. Ukjent om membran er lagt på overflater.

Vurdering
I våtrom er det krav til sluk i gulv og membran på gulv/vegg i våte soner. I dette tilfellet oppfyller ikke rommet kravet. Ved lekkasje fra vannrør, vannpumpe eller vaskemaskin vil lekkasjevann kunne føre til skader i tilliggende konstruksjoner. Det må påregnes at automatisk vannstopper monteres om ikke rommet oppgraderes iht. krav.

Tilstandsgrad 3 er gitt som følge av manglende sluk og membran i rommet.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 2

Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Det er observert løst veggfeste i forbindelse med vanntilførsel for vaskemaskin.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Wc

Sanitær

TG 2

Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og risiko.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil og belysning over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap med automatsikringer (jordfeilbryter for bad, wc og vaskerom) montert i 2.etasje.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen
Varmekabler er ifølge eier lagt i entré, gang, bad og wc.
Luft til luft varmepumpe montert i kjøkken (2015).

* Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er av noe eldre dato. Enkelte oppgraderinger utført den senere tid.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Løse kabler/bryter i entré.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Ja, utettheter i topp og bunn av skapet.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje	36	0	0	0
2. etasje	128	0	0	25
Sum	164	0	0	25
Totalt bruksareal	164			

* Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
* To boder i 1.etasjen, og utebod i 2.etasjen er ikke måleverdig, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 20 m² (utebod 2.etasje)), og ca. 13 m² (boder 1.etasje)..
* Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje	Bad, vaskerom, wc, entré, gang, to boder		
2. etasje		Ekstern utebod	

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	36	0	Bad, vaskerom, wc, entré, gang	To boder
2. etasje	128	0	Gang, stue, kjøkken, to soverom, trapperom	Ekstern bod

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Arealer - Låve/lagerbygg/verksted

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje	0	181	0	0
Sum	0	181	0	0
Totalt bruksareal	181			

* Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
* Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Rombetegnelser - Låve/lagerbygg/verksted

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje		Bad/dusjrom, wc, pauserom/spiserom, gang, soverom, garasje/verksted, verktøyrom/hobby, garasjerom, tre lagerrom	

Arealer - Anneks/hytte

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje	0	12	0	0
2 .etasje	0	25	0	21
Sum	0	37	0	21
Totalt bruksareal	37			

* Store deler av 1.etasjen, og deler av 2.etasjen er ikke måleverdig, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 39 m² (1.etasje), og ca. 39 m² (2.etasje).

Rombetegnelser - Anneks/hytte

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje		Gang, tre innredede rom	
2. etasje		Innredet rom	

Arealer - Lagerbygg

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje	0	53	0	0
Sum	0	0	0	0
Totalt bruksareal	53			

Rombetegnelser - Lagerbygg

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje		Lager	

Arealer - Garasje

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje	0	22	0	0
Sum	0	22	0	0
Totalt bruksareal	22			

Rombetegnelser - Garasje

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje		Garasjerom	

Arealer - Lagertelt

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje	0	100	0	0
Sum	0	100	0	0
Totalt bruksareal	100			

Rombetegnelser - Lagertelt

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje		Lager/garasjerom	

BEFARINGEN

Befaringsdato	6. juni 2024
Selger/eier til stede	Erik Mangor Samuelsen
Takstingeniør til stede	Håkon Graff
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Lillerudveien 35
Kommune	1454 FAGERSTRAND
Matrikkel	3212-25/3 + 3212-25/466
Eiendomsbetegnelse	Enebolig med sidebygninger
Eierform	Selveier
Tomteareal	17 451,7 m² + 1 065,7 m² (kilde: Kartverket)
Hjemmelshaver	Erik Mangor Samuelsen
Tilknytning vann/avløp	Privat borevann på eiendommen. Privat septiktank. - Ifølge eier foreligger pålegg fra Nesodden kommune om etablering av minirenseanlegg. Bygninger skal ifølge eier tilknyttes offentlig vann.

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Tilstandsrapport | Lillerudveien 39, 1454 Fagerstrand

Oppdragsnr: 5002

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Tyder

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder



Håkon Graff
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
hg@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

TG 2

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

TG 3

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

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen viser tydelige tegn på aldring og slitasje, og det er behov for betydelige oppgraderinger for å forbedre tilstanden. Kostnader i forbindelse med oppgraderinger og utbedringer må påregnes.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Gulv på grunn	Skjevheter og fuktindikasjoner.
TG IU	Kryperom	Ikke tilgang/ stengt luke.
TG 2	Drenering	Alder. Fukt på innsiden av grunnmursvegger.
TG 2	Yttervegger	Alder. Skjevheter.
TG 3	Utvendig fasade	Skader. Høy alder. **Kostnadsestimat: 150.00-250.000,-**
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 3	Takkonstruksjon	Ikke tilstrekkelig lufting. Råteskader. **Kostnadsestimat: 50.000-100.000,-**
TG 3	Taktekking	Skader. Fuktinntrenging. **Kostnadsestimat: 200.000-300.000,-**
TG 3	Utvendig beslag/nedløp	Høy alder. Manglende takrenner. Ikke montert snøfangere. **Kostnadsestimat: 30.000-80.000,-**
TG 2	Trapper	Ikke tilfredsstillende fallsikring. Alder og slitasje.
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 3	Vinduer	Høy alder og skader. Avvik i lukkemekanismen og ytre tetting. **Kostnadsestimat: 100.000-150.000,-**
TG 2	Innvendige dører	Alder og slitasje.
TG 3	Gulv	Høy slitasje/skade. **Kostnadsestimat: 30.000-70.000,-**

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Vegger	Alder og slitasje.
TG 2	Himling	Alder og slitasje.
TG 3	Pipe	Sprekker/skade, høy alder. **Kostnadsestimat: 30.000-100.000,-**
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og slitasje.
TG 3	Oljetank	Fjerne og/eller sanere tank. **Kostnadsestimat: 20.000-30.000,-**
TG 3	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling. **Kostnadsestimat: 10.000-20.000,-**
TG 2	Ildsteder	Alder.
TG 2	Varmtvann	Alder.
TG 3	Kjøkkeninnredning	Skader/avvik. **Kostnadsestimat: 100.000-200.000,-**
TG 2	Terrasse/balkong	Alder og slitasje
TG 3	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Konstruksjonssvikt. **Kostnadsestimat: 150.000-250.000,-**
TG 3	Sanitær - bad	Skader/avvik. **Kostnadsestimat: 10.000-20.000,-**
TG 2	Sanitær - wc	Alder og slitasje.
TG 3	Elektrisk anlegg	Løse kabler, stikk og brytere. Manglende dokumentasjon. Høy alder. **Kostnadsestimat: 10.000-30.000,-**

Kommentar

Totale kostnadsestimater: 890.000- 1.600.000,-

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår	1911, tilbygget i 1963 Kilde Ifølge eier.
Bebyggelsen	Enebolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje. Bolig Grunnmur i granitt/gråstein og i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
Tilhørende arealer	Parkering Biloppstillingsplasser i gårdsplassen.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som irrelevant i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon

Kommentar	Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget. Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

* Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Minimum annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu. Rømningsvinduet må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. I dette tilfellet er ikke krav til rømningsvindu oppfylt i alle rom.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

* Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Fundamenter

TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Gulv på grunn

TG 2

Støpt betonggulv på grunn.

Er det funnet vesentlige skjevheter ved hjelp av stikkprøver med linjelaser?
Det er målt noe skjevheter på gulver. I eldre boliger kan man ofte påregne skjevheter i gulvene. Ved fremtidig legging av nye overflater er det derfor viktig å være forberedt på å måtte avrette gulvet for å oppnå et optimalt resultat.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?
Nei.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?
Fuktoverflateindikator er benyttet og det er påvist indikasjoner på fukt.
Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det normalt ikke lagt vanntett sjikt mot grunn. Det må derfor påregnes noe fuktighet i betongdekket.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet noe skjevheter og påvist fukt.

* Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Kryperom

TG IU

Kryperom under deler av boligen, med adkomst via luke i vegg mot vest.
Ventiler på to vegger.

Er hele kryperommet tilgjengelig for inspeksjon?
Nei. Kryperommet er ikke mulig å inspisere fra luken. Det anbefales å gjøre rommet tilgjengelig for inspeksjon. Dette er for å sikre en fullstendig vurdering av kryperommets tilstand, spesielt for å identifisere potensielle skjulte fukt- eller skadeområder.

Er det registrert synlige vannansamlinger i rommet?
Ikke undersøkt.

Er det registrert fuktsikring på bakken i kryperommet?
Ikke undersøkt.

Er det funnet tydelige tegn til skader i treverket forårsaket av fukt eller skadedyr ved hjelp av stikktakninger?
Ikke undersøkt.

Er det registrert fukt utover normale verdier ved fuktmåling i treverk?
Ikke undersøkt.

Er det registrert delaminering og avskalling i betong?
Ikke undersøkt.

Er ventilasjonen i rommet funnet tilfredsstillende?
Det er observert ventil på vegger. Ikke gjennom om antall ventiler er tilstrekkelig med tanke på utlufting av rommet. Det bør likevel monteres flere ventiler.

Vurdering
Tilstandsgrad er ikke satt grunnet manglende inspeksjonsmulighet under befaringen. Krypkjellere regnes som en risikokonstruksjon, i sammenheng med alder må det påregnes skjulte feil og mangler.

* Det gjøres oppmerksom på at kryperom er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. Tilstrekkelig ventilasjon og fuktsikring er viktige faktorer i kryperom for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Kryperom bør på generelt grunnlag overvåkes med jevne mellomrom. Dersom hele eller deler av kryperommet ikke er tilgjengelig for inspeksjon må risikoen tilknyttet dette tas på alvor.

Utvendig drenering

Drenering

TG 2

Utvendig drenering rundt boligen er av ukjent alder. Det er ikke synlig knotteplast rundt grunnmur. Eventuell drenering er i hovedsak skjult under terreng.

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren?
Fuktindikator er benyttet på tilfeldige punkter på innsiden av grunnmuren og det er registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det registrert grunnmursplast/topplist på grunnmur?
Nei. Grunnmursplast, som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, er ikke synlig.
Ved byggeåret var det normalt ikke utvendig fuktsikring. Siden det ikke er registrert synlig utvendig fuktsikring, antas det at dette mangler.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?
Nei. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av dreneringens alder sett i lys av forventet levetid. Rom i kjeller har lav risiko knyttet til fuktinntrengning. Det er derfor gitt TG2 og ikke TG3.

* Vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Yttervegger og fasade

Yttervegger

TG 2

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i granitt/gråstein og i betong.

Er det observert vesentlige og synlige deformasjoner eller fuktskader?
Nei. Mindre riss/oppsprekking i fuger tilknyttet grunnmur i granitt/gråstein.

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?
Nei.

Vurdering
Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Bygningsdelen er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke.

* Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år.

Utvendig fasade

TG 3

Yttervegger er kledd med eternittplater.

Er det observert vesentlige skjevheter/riss/sprekker?
Det er registrert skader og knekte plater.
Overflater har større slitasje og misfarging.

Er det registrert tegn til museband/musesperre ved stikkprøver?
Nei. I dette tilfellet er det ikke funnet noe musebånd bak plater, noe som avviker fra vanlig praksis og øker risikoen for at mus kan trenge inn i konstruksjonen.

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholdsnivå som kan gi forkortet levetid?
Plater bærer preg av manglende vedlikehold.
Utskiftinger må påregnes.

Vurdering
Vær oppmerksom på at kledningen kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

TG 3 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og slitasje.

* Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Etasjeskiller

Etasjeskiller

TG 2

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Ja.

1. etasje: Skjevheter over to meters avstand i kjøkken og to stuer er målt til 10-15 mm.

2. etasje: Skjevheter over to meters avstand i ett soverom er målt til 20 mm. For øvrig er skjevheter i to soverom målt til 10-15 mm.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Yttertak

Takkonstruksjon

TG 3

Saltak i trekonstruksjon.
Loft med adkomst fra loftsluke.
Konstruksjonen er inspisert fra kaldloft og utvendig bakkenivå.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Nei. Loftet er primært tilgjengelig for en visuell inspeksjon i området rundt loftsluken. Dette begrenser muligheten for å utføre en fullstendig inspeksjon av hele loftet.

Er det registrert tydelige tegn til skader i konstruksjonen fra skadedyr?
Nei. Merk at skader fra skadedyr ofte vil kunne være svært vanskelig eller umulig å oppdage ved en slik inspeksjon.

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?
Ja. Det er lite eller ingen lufting.

Er det synlige tegn til vesentlige skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei. Merk at forholdet er kun undersøkt via enkel visuell kontroll.

Vurdering
Konstruksjonen har lite eller ingen lufting.
Loftsluken er ikke isolert eller damptett. Forholdet medfører unødvendig varmetap fra boligen, samt risiko for kondens på loftet.
Det er påvist skader i undertaket i forbindelse med takutstikk synlig fra bakkeplan.

TG3 er gitt på grunn av påviste avvik. Tiltak må påregnes.

* Normal tid før utskifting av vindskier er 15 - 25 år.

Taktekking

TG 3

Yttertaket er tekket med teglstein.
Taktekkingen er ifølge eier fra byggeår.

Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.
Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?
Ja, det er observert tydelige indikasjoner på lekkasjer fra taktekkingen under inspeksjonen fra loftet.

Vurdering
TG3 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Ny taktekking å påregnes. Det må i dette tilfellet holde taktekkingen under jevne oppsyn da risiko for videre fuktinntrenging er stor.

* Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Utvendig beslag/nedløp

TG 3

Takrenner og nedløp i metall, ført til drensrør.
Takrenner og nedløp er montert på én side av taket.
Pipe over tak har fotbeslag..
Øvrige beslag i metall.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Ja. Det er påvist skader og stor slitasje. Beslagene er inspisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Annet:
Det mangler takrenner og nedløp på en side av taket.
Det er ikke montert solfangere på taket. Forholdene utgjør en risiko i områder der det oppholder seg personer og adkomstveier.

Vurdering
TG 3 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og påvist slitasje/skader/avvik.

* Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Trapper og fallsikring

Trapper

TG 2

U-trapp med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Nei. Rekkverkshøyden tilfredsstiller ikke kravet på 0,9 meter. Det bør gjøres tiltak for å tilfredsstille gjeldende forskrifter som gjaldt da trappen ble bygget.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?
Ja.

Mangler det håndløper i trappeløp?
Ja, det mangler håndløper på en av sidene i trappen. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk, og alder på trappen.

Ytterdører

TG 2

Kjeller:
Ytterdør i tre med glass.

1.etasje:
Ytterdør i tre med glass.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?
Ja, det er registrert avvik ved ytre tetting. Dette øker risikoen for fuktpåkjenninger.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Dørbladet i kjeller tar i karmen og har behov for justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 3

Vinduer i treverk med enkle glass.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?
Ja, det er registrert avvik ved ytre tetting på enkelte vinduer. Risikoen er stor for fuktpåkjenninger. Det er påvist råteskader og sprukket glass i vinduer.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke, og har behov for justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 3 er gitt grunnet høy alder sett i lys av forventet levetid og etterhengende vedlikehold. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 2

Kjeller:
Profilerte malte innvendige dører i tre.

1.etasje:
Foldedør mellom stuer.
Glatte innvendige dører for øvrig.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Ja. Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og slitasje.

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige overflater

Gulv — TG 3

Kjeller:
Betongoverflater.

1. etasje:
Parkett i én stue.
Vinylbelegg for øvrig.

2. etasje:
Vegg-til-vegg-teppe i to soverom og i omkledningsrom.
Vinylbelegg i gang og ett soverom.

Vurdering
TG3: Gulvene har stor slitasje i forhold til alder, som inkluderer større bruksmerker, hakk og skader på overflater.
Normal slitasje i forhold til alder og er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Nye overflater må legges, eller eksisterende overflater utbedres.

Vegger — TG 2

Kjeller:
Malte overflater på granitt/gråstein og betong.

1. etasje:
Trepanel, panelplater, strietapet og tapet.

2. etasje:
Trepanel, tapet og malte plater.

Vurdering
Overflater bærer preg av alder og slitasje. I enkelte rom er slitasjen på veggoverflater større.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 2

Kjeller:
Malt treverk.
Himlingshøyde i to boder er målt til henholdsvis ca. 2,00 meter og 1,70 meter.

1. etasje:
Takessplater,
Himlingshøyde i stue er målt til ca. 2,65 meter.

2. etasje:
Malt trepanel, tapet, malte plater og takessplater.
Himlingshøyde i ett soverom er målt til ca. 2,70 meter, i kjøkken er himlingshøyden målt til ca. 2,12 meter.

Vurdering
Det er påvist større slitasje på overflatene. Avflassing av maling, løs tapet og misfarging.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Pipe

TG 3

Pusset og malt teglsteinspipe. Sotluke i stue i 1.etasje.
Pipe over tak har fotbeslag.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Ja, det er registrert enkelte mindre riss på pipens ytre komplettering, men det er ikke registrert forhold som tilsier at pipen har funksjonssvikt.

Vurdering
Under sotluke som er plassert over røykrørsinnføring, skal gulv av brennbart materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra feieluken på minst 300 mm. I dette tilfellet er det ingen ubrennbar plate under og til siden for sotluken.

I henhold til gjeldende forskrifter skal pipeløp ha minimum 10 cm avstand fra brennbare materialer og alle 4 sider skal være synlige for inspeksjon.

TG 3 er gitt grunnet høy alder på pipen og i sammenheng med påviste avvik.
Det må påregnes rehabilitering av eldre teglsteinspiper med nye innvendige pipeløp.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Ledningsnett for sanitær

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør.
Avløpsrør i plast.
Stoppekran er lokalisert i kjeller.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Det er observert misfarging på rør. Forholdet er enkelt visuelt kontrollert av undertegnede uten spesialisert rørfaglig kompetanse.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 2

Varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 1975. Berederen er montert i bod i kjeller.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er berederen lekkasjesikret?
Nei. Da bereder er plassert i bod i kjeller er risiko ved en eventuell lekkasje vurdert til å være lav.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei , ikke utover normal slitasje sett i sammenheng med alder.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke under befaringen registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ildsteder

TG 2

1.etasje:
Eldre vedkamin montert i stue. (kombiovn med vedfyring og olje).

2.etasje:
Åpen vedovn med gnistfanger i ett soverom.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?
I sammenheng med høy alder på ildsteder er det registrert normal slitasje.

Er det ildfast plate foran ildstedet?
Ja.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av fraværet av en ildfast plate foran peisen, og det anbefales at en slik plate installeres av hensyn til brannsikkerheten.

Ildsteder er ikke funksjonstestet under befaringen.

Ventilasjon

TG 3

Kjeller:
Ventiler i yttervegg i én bod.
For øvrig utlufting ved åpning av vinduer.

1.etasje:
Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.
Friskluftsventil på yttervegg i bad og wc.
For øvrig utlufting ved åpning av vinduer.

2.etasje:
Friskluftsventil på yttervegg i ett soverom.
For øvrig utlufting ved åpning av vinduer.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.

Kjøkkenvifte bærer preg av alder. Viften støyer under testing.

Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk i våtrom for tilstrekkelig avtrekk i rommet.

Det er manglende lufttilførsel mot badet, noe som resulterer i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger i rommet.

Vurdering
Tilstandsgrad 3 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling og avtrekk. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Varmesentraler/ oljetank

TG 3

Eier opplyser om en nedgravd oljetank på tomten. Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av bygninger. Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. Tanker som ikke kan gjenbrukes uten å representere fare for lekkasje, skal destrueres. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. Tilførsel/fylling av tanken på vegg mot syd.

Vurdering
TG 3: Det må påregnes at tanken fjernes/saneres. Kostnader i forbindelse arbeid må påregnes.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 3

1.etasje:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Plass for komfyr.
Fliser på vegg over benkeskap.
Belysning under overskap.

Vurdering
Innredningen bærer preg av høy alder og stor bruksslitasje. Det er påvist fuktskader i benkeplate og i skrog. Dører og skuffer har skader.

Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av påvist konstruksjonssvikt. Innredningen må utbedres eller ny monteres.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 2

Overbygget trapp i tilknytning til inngangspartiet.
Dekke i betong. Deler av trappen har terrassebord i trekonstruksjon.
Areal målt til ca. 3 m².

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er av eldre dato.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid og tilstand, må oppussing påregnes.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.
Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket fra bod, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt. Det bemerkes at dusjkabinett benyttes, noe som begrenser fuktpåkjenning mot gulv/vegg.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 3

Sluk/avløpsrør under dusjkabinett.
Gulv og vegger har belegg og baderomsplater. Himling har malte plater.

Vurdering
Våtrommet fremstår med løsninger som ikke tilfredsstiller krav. Det er utettheter i konstruksjonen og rundt sluk/avløp.
Det er ingen fall mot sluk/avløp. Overflater fremstår med større slitasje og skader. Gulvkonstruksjonen er oppforet og fremstår med løsninger som medfører stor risiko ved lekkasjer.

Tilstandsgrad 3 er gitt i sammenheng med påviste avvik. Kostnader i forbindelse med totalrenovering av badet må påregnes.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 3

Dusjkabinett
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering
Innredningen har skader og større avvik. Servant er ikke festet tilstrekkelig til vegg og er koblet fra vanntilførsel.
Avløp fra opplegg til vaskemaskin har skader.

TG 3 er gitt på grunn av alder og høy slitasje/skader.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Wc

Sanitær

TG 2

Gulvstående klosett.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

TG 3

Sikringsskap med jordfeilautomater montert i gang i 2.etasje.
Anlegget er i hovedsak åpent i konstruksjonen
Elektrisk oppvarming med panelovner.
* Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret og av eldre dato. Det er skiftet sikringer i sikringsskapet i nyere tid.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei. Ukjent.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Det er observert løse kabler, stikk og brytere.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Ja. Det er manglende tetting i forbindelse med kabler i forbindelse med bunnen av skapet.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og påviste avvik anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

TG3 er satt i sammenheng med påviste avvik. Kostnader i forbindelse med en utvidet el-kontroll av anlegget, samt utbedring av påviste avvik må påregnes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	0	30	0	0
1. etasje	86	0	0	3
2. etasje	61	0	0	0
Sum	147	30	0	3
Totalt bruksareal	177			

* Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
* Deler av kjeller er ikke måleverdig, totalt gulvareal inkl. innervegger (GUA) målt til ca. 40 m².
* Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Tre eksterne boder	
1. etasje	Bad, wc, entré/gang, kjøkken, to stuer, bod		
2. etasje	Gang, tre soverom, omkledningsrom		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
Kjeller		30		Tre boder
1. etasje	84	2	Bad, wc, entré/gang, kjøkken, to stuer	Bod
2. etasje	61	0	Gang, tre soverom, omkledningsrom	

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

BEFARINGEN

Befaringsdato	6. juni 2024
Selger/eier til stede	Erik Mangor Samuelsen
Takstingeniør til stede	Håkon Graff
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Lillerudveien 39
Kommune	1454 FAGERSTRAND
Matrikkel	3212-25/3 + 3212-25/466
Eiendomsbetegnelse	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	17 451,7 m² + 1 065,7 m² (kilde: Kartverket)
Hjemmelshaver	Erik Mangor Samuelsen
Tilknytning vann/avløp	Privat borevann på eiendommen. Privat septiktank. - Ifølge eier foreligger pålegg fra Nesodden kommune om etablering av minirenseanlegg. Bygninger skal ifølge eier tilknyttes offentlig vann.

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 Nesoddtangen

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 17.06.2024

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Lillerudveien 35, 1454 FAGERSTRAND								

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**	**Nei**
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	☐	☒
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	☐	☒
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver	☒	
Kommentarer:		

Andre opplysninger

Generelle kommentarer
Kommunens opplysninger er hentet fra kommunens byggesaksarkiv. Dersom eier har andre opplysninger ber vi om at det tas kontakt med Nesodden kommune.

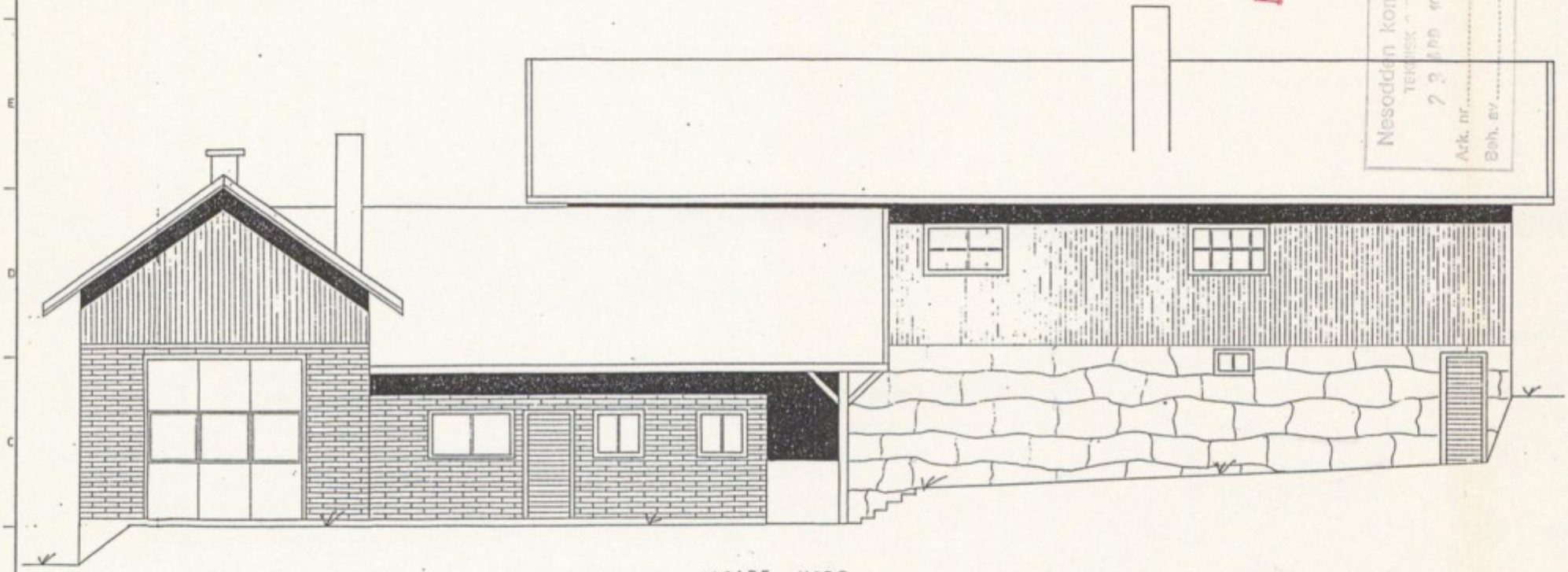
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

300LX/5039637
25/18, 25/3, 25/1 09
Geomatikk

Bilag 8

Nesoddtangen kommune
TEKNISK ...
2 2 MAR 1988
Ark. nr.
Beh. av.



FASADE NORD

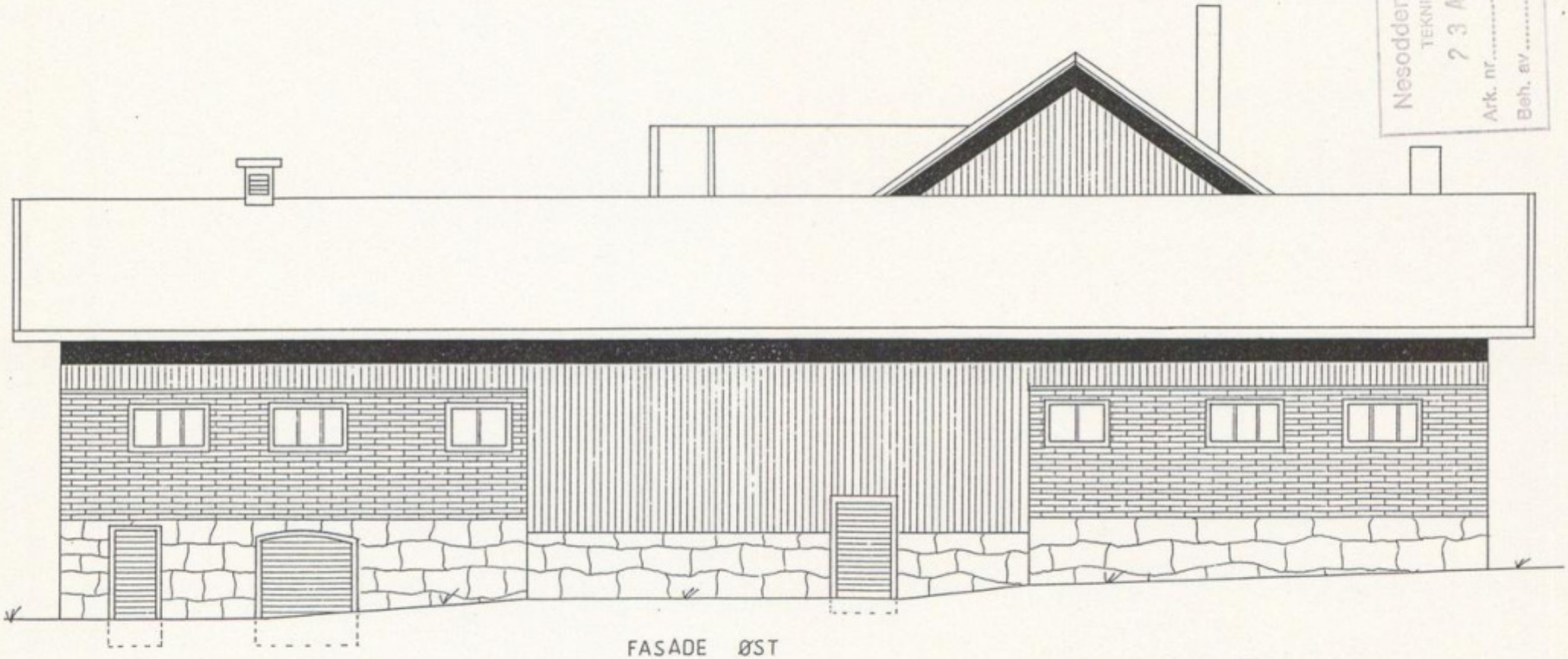
NYBYGG 14950 | EKS. BYGG 12850

27800

Dato 22-4-88	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:100	GNR/BNR 25/3,18
TILBYGG/PÅBYGG ERIK SAMUELSEN				Erstatning for / Erstattet av
Merknad	Beregning			

Bilag 9

Nesodden kommune
TEKNISK SJEF
23 APR. 1986
Ark. nr.
Beh. av



FASADE ØST

EKS. BYGG. 16700 | NYBYGG 8000

24700

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	GNR/BNR
20.4.86			1:100	25/3,18

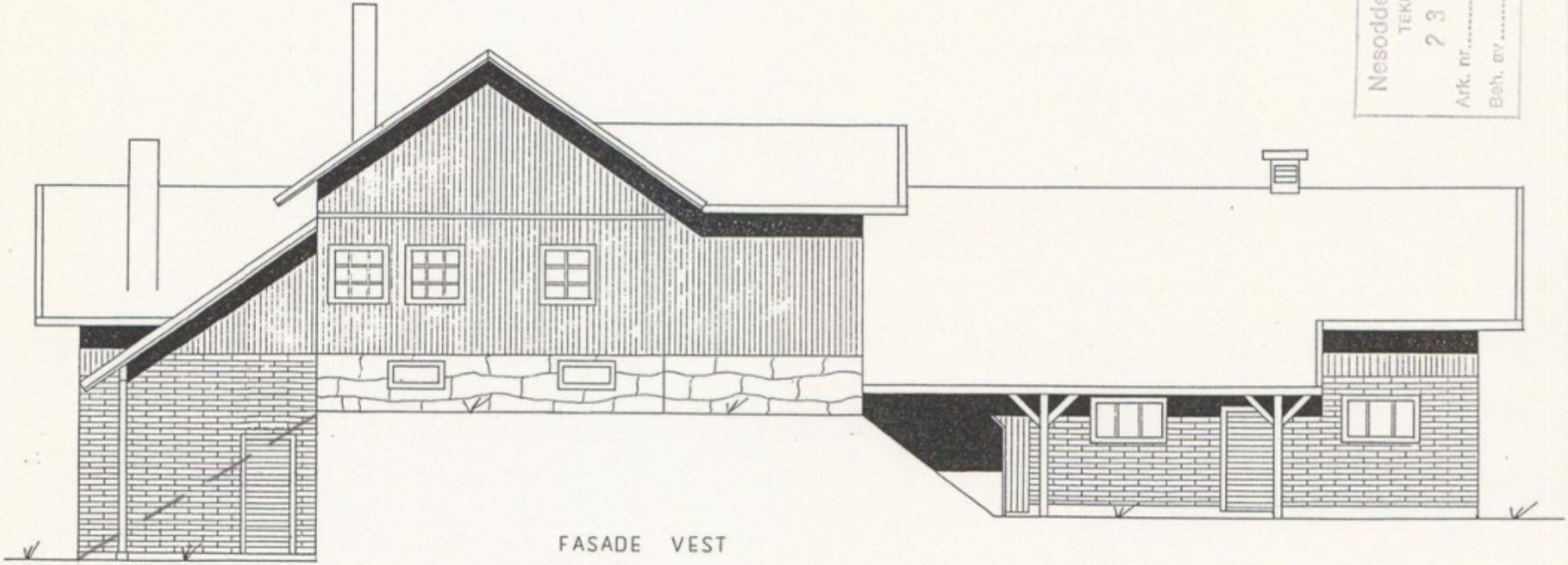
TILBYGG/PÅBYGG
ERIK SAMUELSEN

Erstatning for: | Erstattet av:

Kontrollmål: | Beregning:

Bilag 10

Nesodden kommune
TEKNISK SJEF
23 APR. 1986
Ark. nr.
Beh. av



FASADE VEST

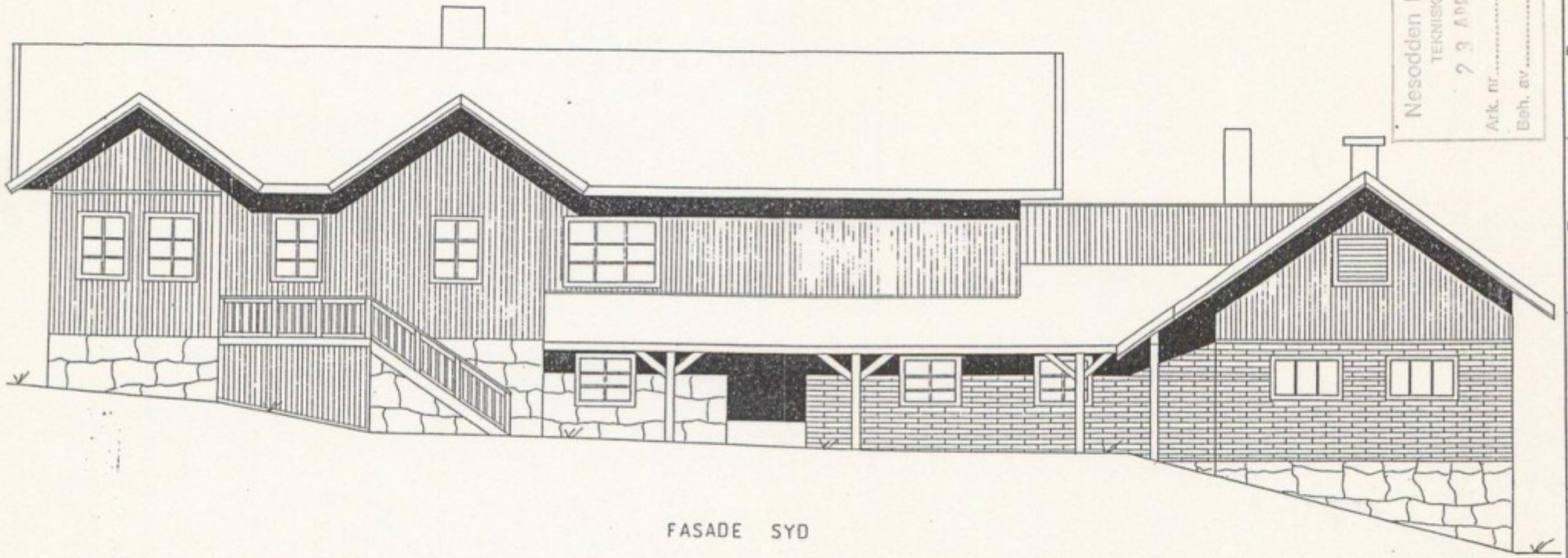
NYBYGG 4200 | EKS. BYGG 6100 | NYBYGG 3500 | EKS. BYGG 10900

24700

Dato 20-4-86	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:100	GNR/BNR 25/3,18
TILBYGG/PÅBYGG ERIK SAMUELSEN			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:		

Bilag 11

Nesodden kommune
TEKNISK SJEF
23 APR. 1996
Ark. nr.
Beh. av.



FASADE SYD

NYBYGG 3250 | EKS. BYGG 2900 | NYBYGG 3250 | EKS. BYGG 3450 | NYBYGG 9250 | EKS. BYGG 5700

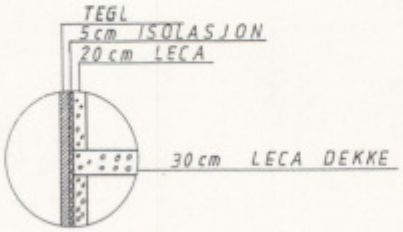
27800

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	GNR/BNR
20-4-96			1:100	25/3,18

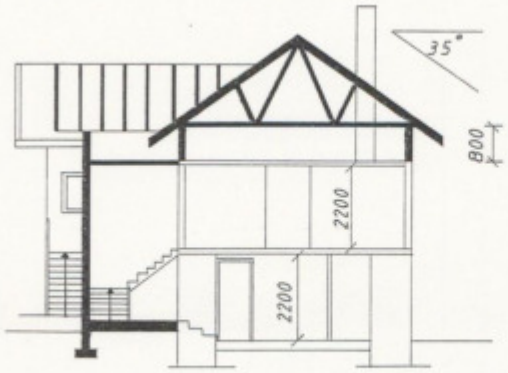
TILBYGG/PÅBYGG
ERIK SAMUELSEN

Endring iht. | Endret av:

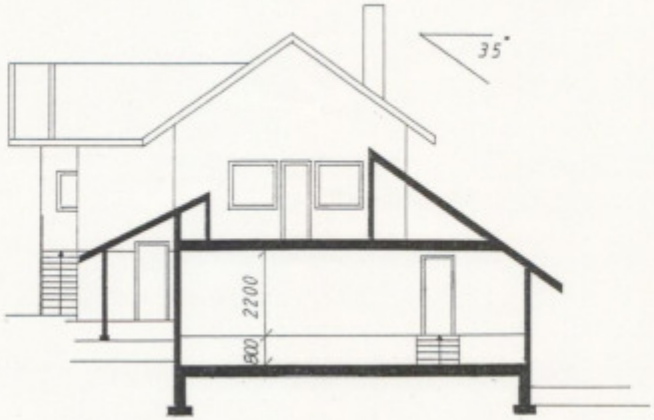
Høydemålg | Beregning



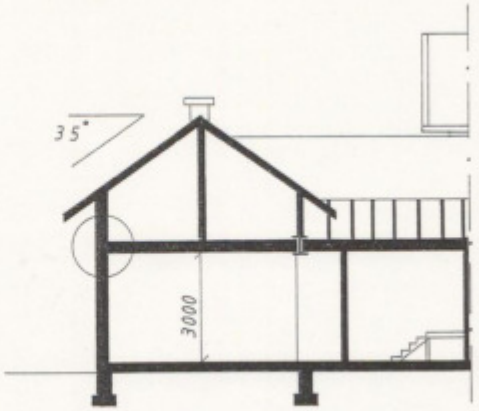
MÅL 1:50



SNITT A—A



SNITT B—B



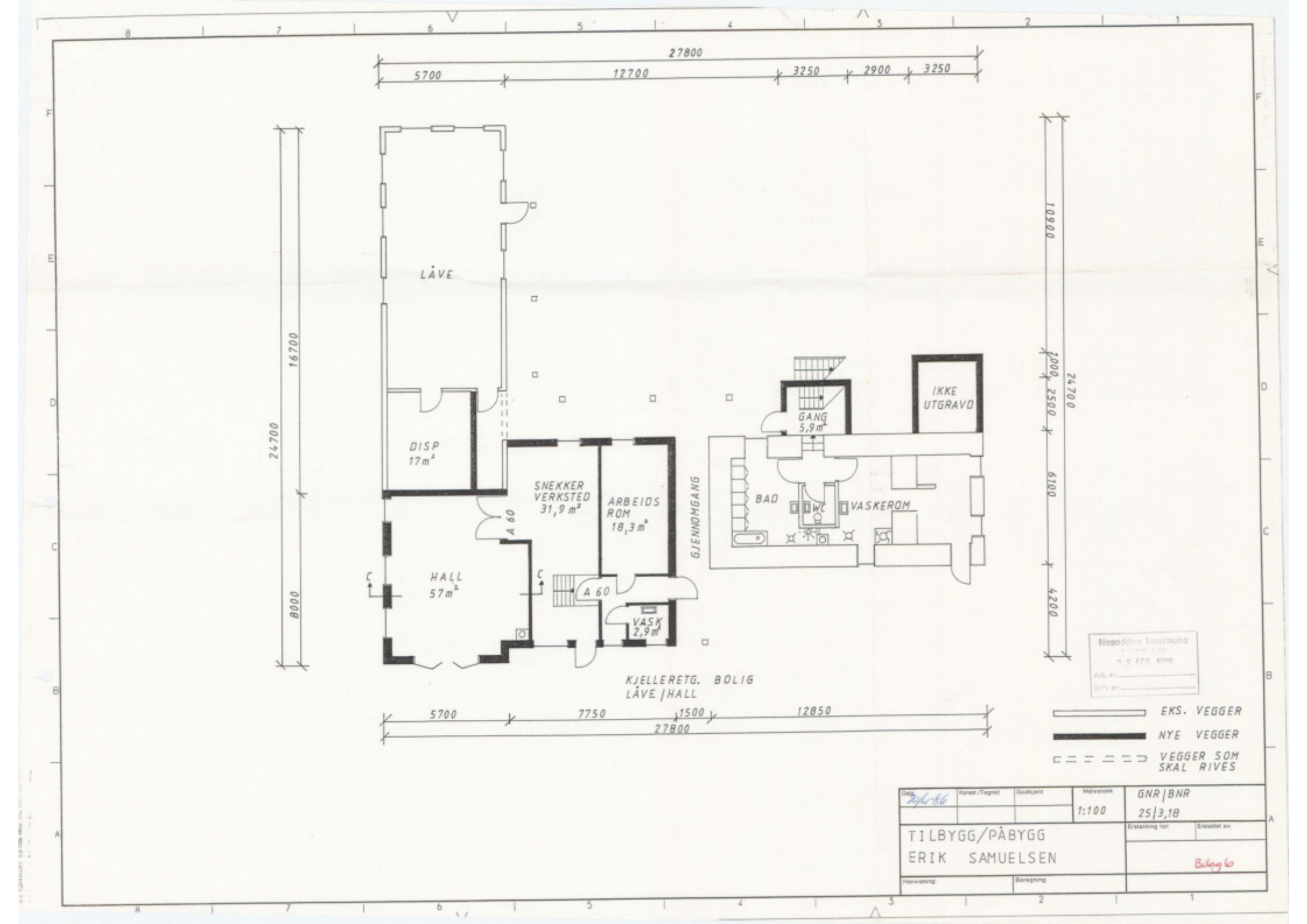
SNITT C—C

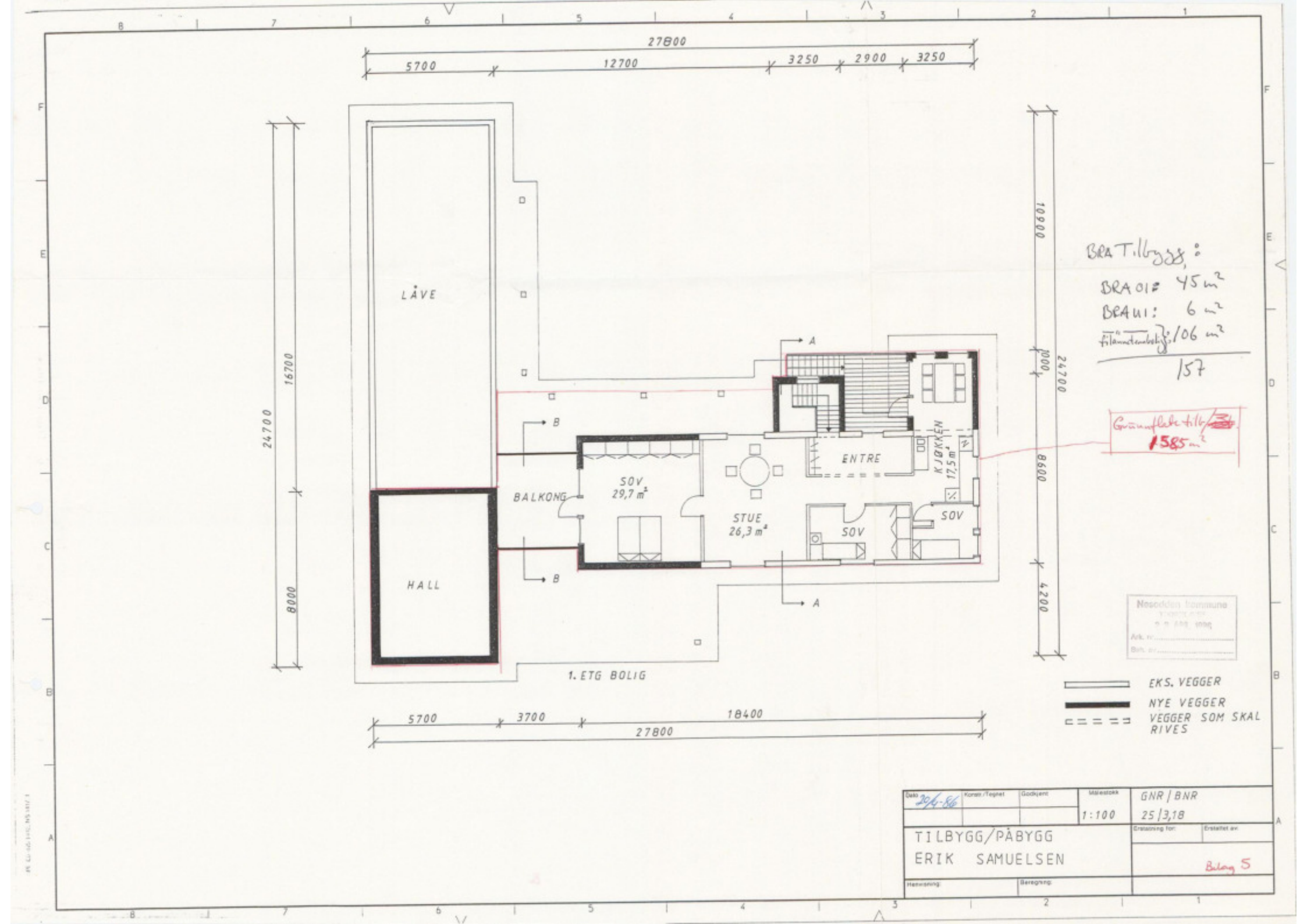
EKS. KONSTRUKSJONER

NYE KONSTRUKSJONER

Nesodden kommune
TEKNISK SJEF
23 APR. 1986
Ark. av.
Dets. av.

Dato 20/4-86	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:100	GNR/BNR 25/3,18
TILBYGG/PÅBYGG ERIK SAMUELSEN			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:	Bilag 7	


27800
5700
12700
3250
2900
3250
16700
24700
8000
LÅVE
DISP
17m²
SNEKKER
VERKSTED
31,9 m²
ARBEIDS
ROM
18,3m²
A 60
HALL
57m²
C
C
A 60
VASK
2,9m²
GJENNOMGANG
GANG
5,9m²
IKKE
UTGRAVD
BAD
WC
VASKEROM
10900
1000
2500
6100
4200
24700
KJELLERETG. BOLIG
LÅVE / HALL
5700
7750
1500
12850
27800
EKS. VEGGER
NYE VEGGER
VEGGER SOM
SKAL RIVES
Nesodden kommune
Dato 26/1-86
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk
1:100
GNR/BNR
25/3,18
TILBYGG/PÅBYGG
ERIK SAMUELSEN
Erstatning for:
Erstattet av:
Bilag 6
Henvisning:
Beregning:



BRA Tilbygg:
BRA 01: 45 m²
BRA 11: 6 m²
Tilbygg: 106 m²
157

Grunnflate til 3: 1585 m²

Nesodden kommune

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	GNR / BNR
20/6-86			1:100	25/3,18

TILBYGG/PÅBYGG
ERIK SAMUELSEN

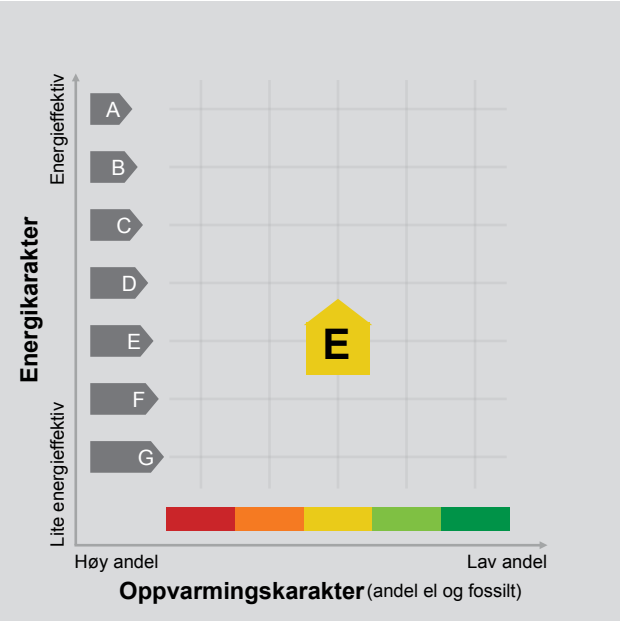
Erstatning for: | Erstattet av:

Bilag 5

Henvisning: | Beregning:

ENERGIATTEST

Adresse	Lillerudveien 35
Postnummer	1454
Sted	FAGERSTRAND
Kommunenavn	Nesodden
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6611885
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	048757ae-aa10-4cd6-89f3-3e32e91e8a28
Dato	27.06.2024



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)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montering tetningslister
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innetemperaturen

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	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	163
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk 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: Lillerudveien 35
Postnummer: 1454
Sted: FAGERSTRAND
Kommune: Nesodden
Bolignummer: H0101
Dato: 27.06.2024 12:03:52
Energimerkenummer: 048757ae-aa10-4cd6-89f3-3e32e91e8a28

Kommunenummer: 3212
Gårdsnummer: 25
Bruksnummer: 3
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6611885

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 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: 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 13: 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 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: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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.

Tiltak 23: 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 på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SYLTA	Beregnet areal	0
Etablert dato	15.10.1861	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.04	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	25/3
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	25/3
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	05.06.2018 17.08.2018	18/1493		25/3, 25/8, 25/17, 25/18, 25/47, 25/114, 33/7
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	05.06.2018 17.08.2018	18/1493		25/3, 25/8, 25/17, 25/18, 25/47, 25/114, 33/7
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	05.06.2018 13.09.2018	18/1493		25/3, 25/8, 25/17, 25/18, 25/47, 25/114, 33/7
Skylddeling Skylddeling	27.04.1905			25/3, 25/18
Skylddeling Skylddeling	31.08.1892	M15/87		25/3 (-3830), 25/8 (3830)
Skylddeling Skylddeling	15.10.1861			25/1, 25/3

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Teig med flere matrikkelenheter	6624622	589384	0	Ja	17451.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SAMUELSEN ERIK MANGOR F150751*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	LILLERUDVEIEN 35 1454 1454 FAGERSTRAND	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Lillerudveien 35

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1454 FAGERSTRAND	Kirkesogn	02090402 Gjøfjell
Grunnkrets	503 Gaupemyr	Tettsted	
Valgkrets	5 MYKLERUD		

Vegadresse: Lillerudveien 37 *Adressetilleggsnavn:*

Poststed	1454 FAGERSTRAND	Kirkesogn	02090402 Gjøfjell
Grunnkrets	503 Gaupemyr	Tettsted	
Valgkrets	5 MYKLERUD		

Vegadresse: Lillerudveien 39 *Adressetilleggsnavn:*

Poststed	1454 FAGERSTRAND	Kirkesogn	02090402 Gjøfjell
Grunnkrets	503 Gaupemyr	Tettsted	
Valgkrets	5 MYKLERUD		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6611885		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	6611885	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.01.1987
3	149416021		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
4	149416048		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
5	149416056		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
6	149416064		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 6611885: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	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	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.11.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lillerudveien 35	H0101	25/3	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygningsendring 6611885-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.01.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	51
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	106
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	157
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.10.1986	01.10.1986
Igangsettingstillatelse	24.10.1986	24.10.1986
Tatt i bruk	01.01.1987	21.01.2000

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Lillerudveien 35	-	25/3	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	45	0	45	0	0	0
U01	0	6	106	112	0	0	0

3: Bygning 149416021: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	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	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.11.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lillerudveien 37	H0101	25/3	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA

H01	1	0	0	0	0	0	0

4: Bygning 149416048: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	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	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.11.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lillerudveien 39	H0101	25/3	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

5: Bygning 149416056: 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		09.04.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	25/3	-	-	-	-	-

6: Bygning 149416064: 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		09.04.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	25/3	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 14.06.2024

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lillerudveien 35, 1454 FAGERSTRAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 14.06.2024

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lillerudveien 35, 1454 FAGERSTRAND								

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.

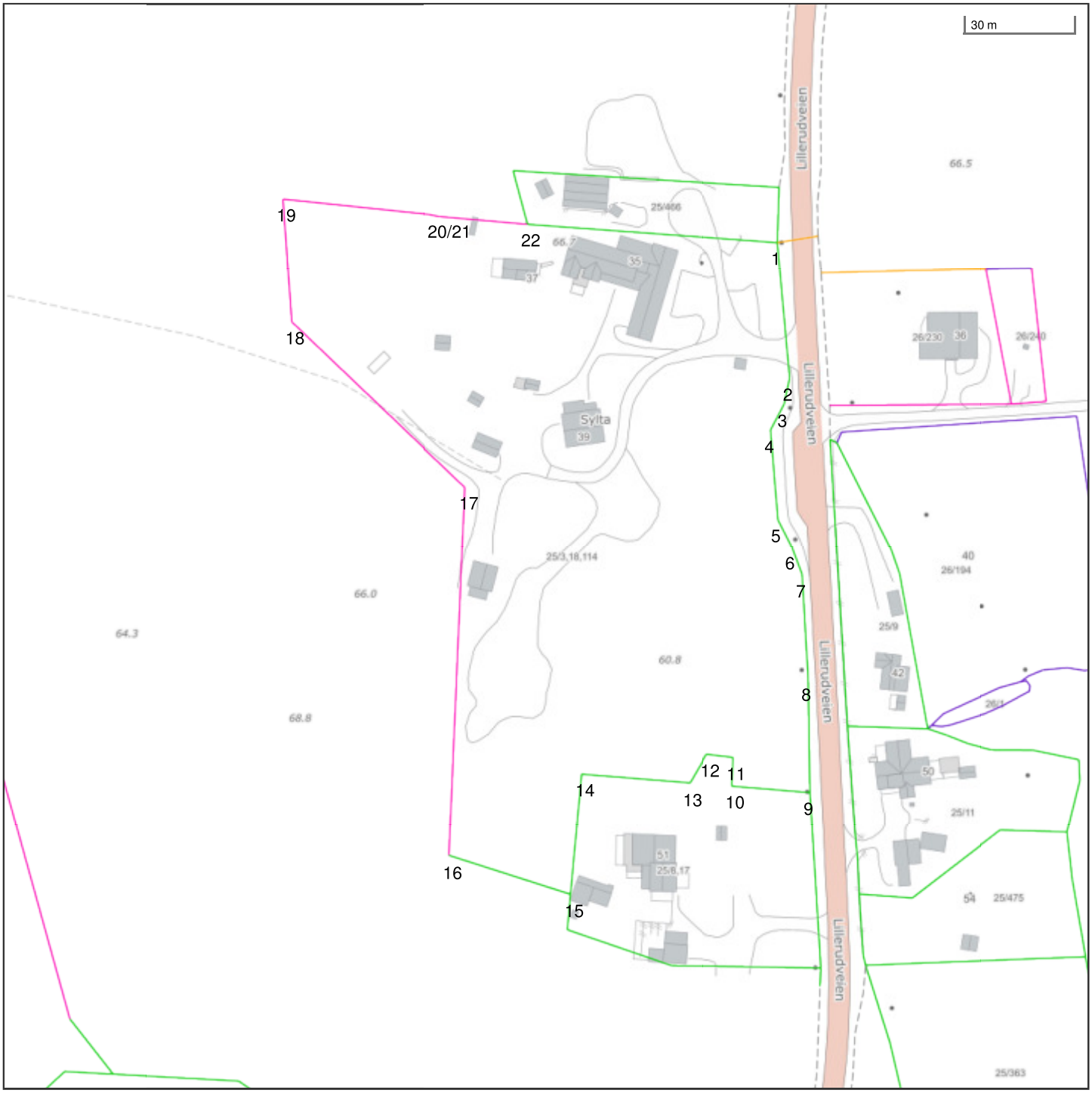
Gebyr	**Fakturert beløp i 2023**
Eiendomsskatt	4 170,00 kr
Feiing	703,20 kr
Renovasjon	3 648,00 kr
Slam	2 956,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 14.06.2024

Eiendomskart for eiendom 3212 - 25/3//



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

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	17 451,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6624622	**Øst**	589384	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6624668,49	589415,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	69,44	
2	6624631,01	589419,67	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,73	
3	6624623,78	589418,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,35	
4	6624616,48	589414,73	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,14	
5	6624591,68	589417,38	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,94	
6	6624584,44	589421,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,23	
7	6624576,67	589424,43	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,38	
8	6624548,04	589426,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,73	
9	6624516,33	589428,06	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,74	
10	6624517,6	589406,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,74	
11	6624525,57	589406,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,97	
12	6624526,26	589399,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,50	
13	6624518,22	589394,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,17	
14	6624519,92	589364,6	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,11	
15	6624486,49	589362,33	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	33,51	
16	6624496,43	589328,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	35,28	
17	6624598,58	589330,42	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	102,17	
18	6624643,2	589281,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	66,39	
19	6624677,22	589277,98	10 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	34,18	
20	6624673,97	589318,66	10 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	40,81	
21	6624673,45	589321,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	2,97	
22	6624671,9	589346	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,47	

Nesodden kommune
Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN
Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 14.06.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lillerudveien 35, 1454 FAGERSTRAND								

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 ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022-2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 13 415 m^2 **Arealbruk** LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende **Områdenavn** LS
	Delareal 885 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1
	Delareal 3 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V

	Delareal	4 032 m^2
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Områdenavn	LNF
	Delareal	17 354 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20100149	
Navn	Gang- og sykkelvei Fv157 Spro-Fagerstrand	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	24.10.2018	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/10229/20100149_Reguleringsbestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	719 m^2
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn	o_SVG
	Delareal	10 m^2
	Formål	Kjøreveg
	Feltnavn	o_SKV1
	Delareal	2 338 m^2
	Formål	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
	Feltnavn	L
	Delareal	82 m^2
	RPHensynsonenavn	H140
	RPSikring	Frisikt
	Delareal	1 520 m^2
	Bestemmelsesområde	midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal	347 m^2
	RPHensynsonenavn	H560
	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring naturmiljø
	Delareal	16 m^2
	Formål	Veg
	Feltnavn	SV9
	Delareal	7 m^2
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn	SVG
	Delareal	401 m^2
	Formål	Gang-/sykkelveg
	Feltnavn	o_SGS

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Nesodden kommune

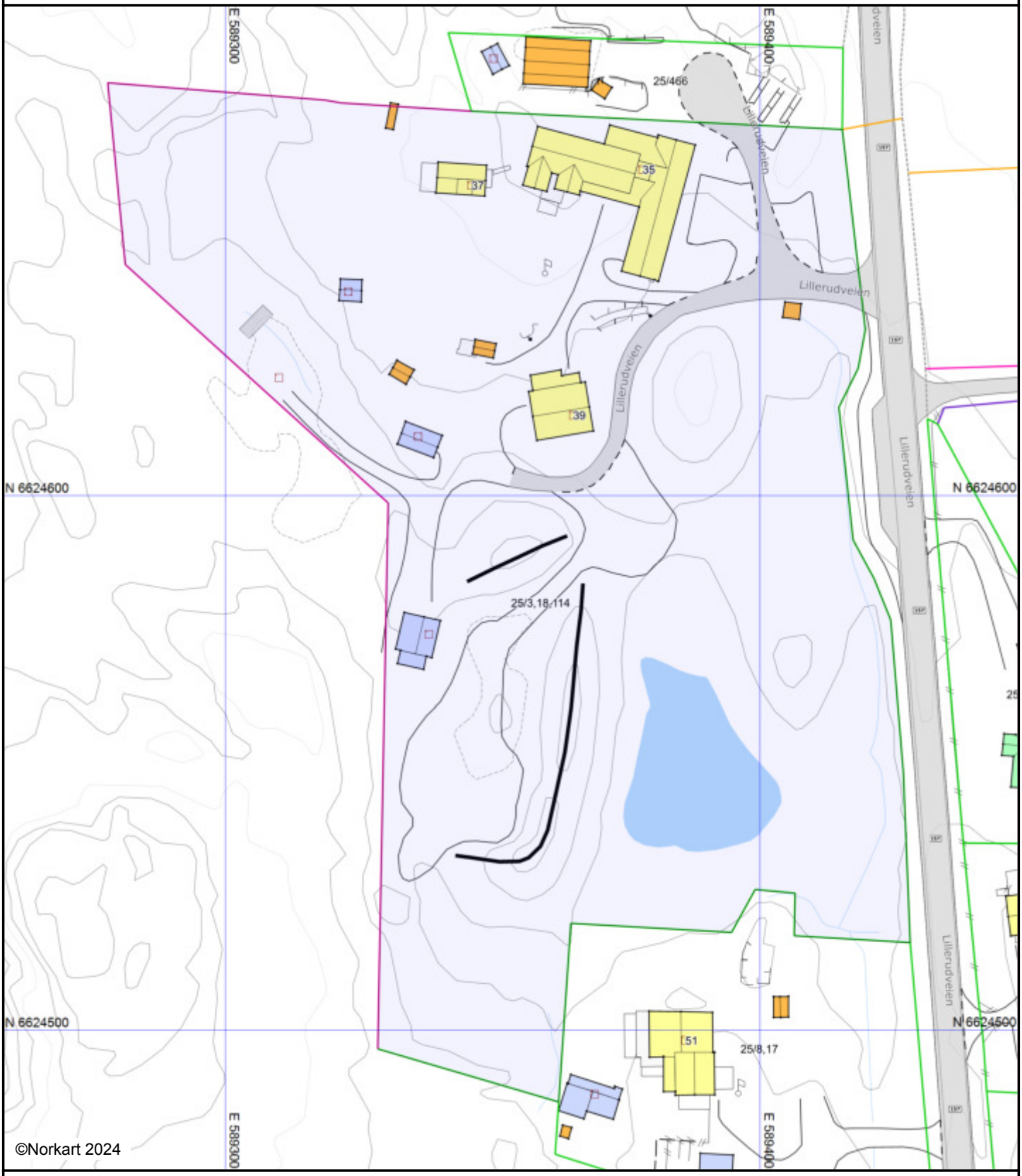
Grunnkart

Eiendom: 25/3
Adresse: Lillerudveien 35
Dato: 14.06.2024
Målestokk: 1:1000

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.

Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/3
Adresse: Lillerudveien 35
Dato: 14.06.2024
Målestokk: 1:1000

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

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Abc Påskrift plantilbehør

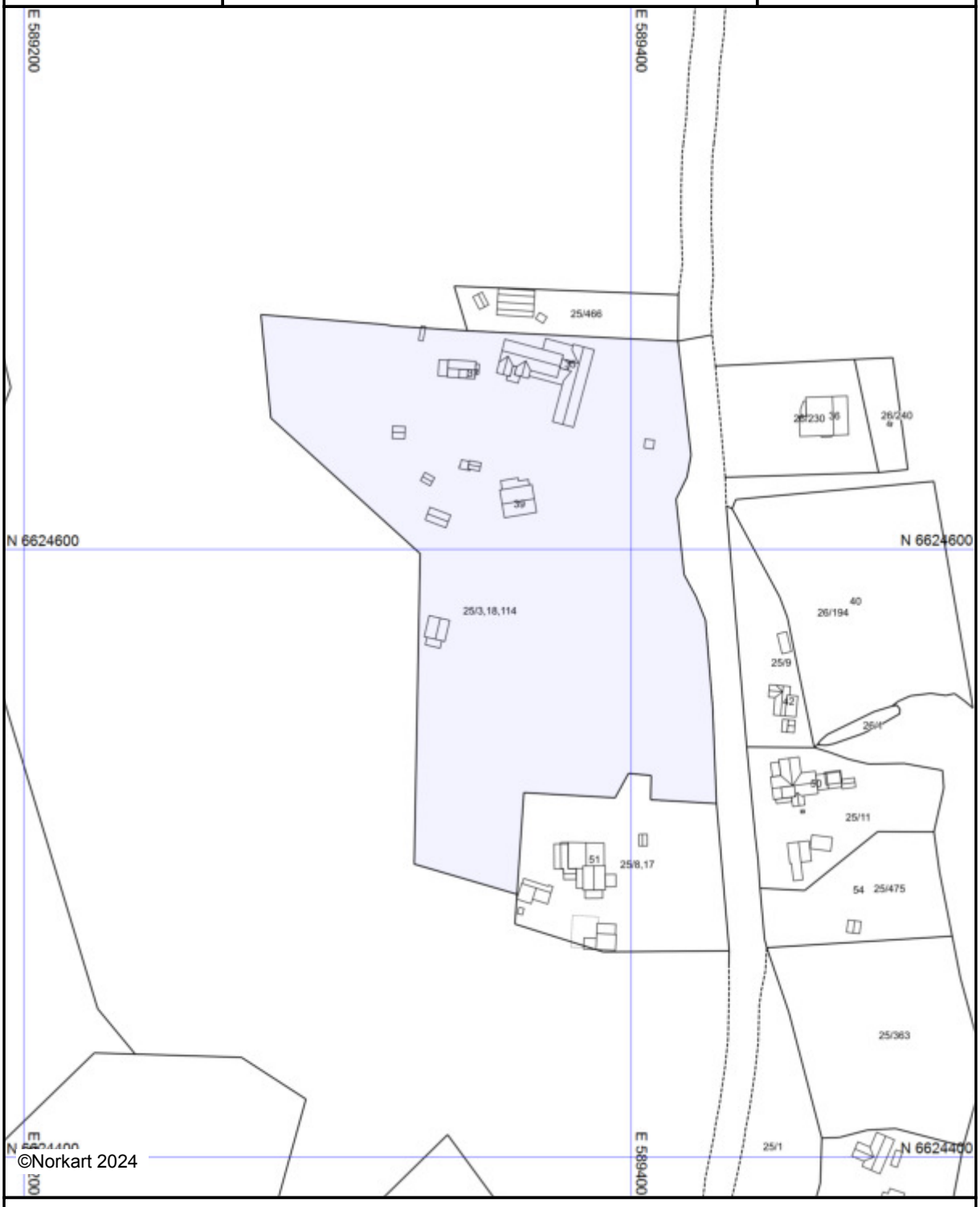
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 25/3
Adresse: Lillerudveien 35
Utskriftsdato: 14.06.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

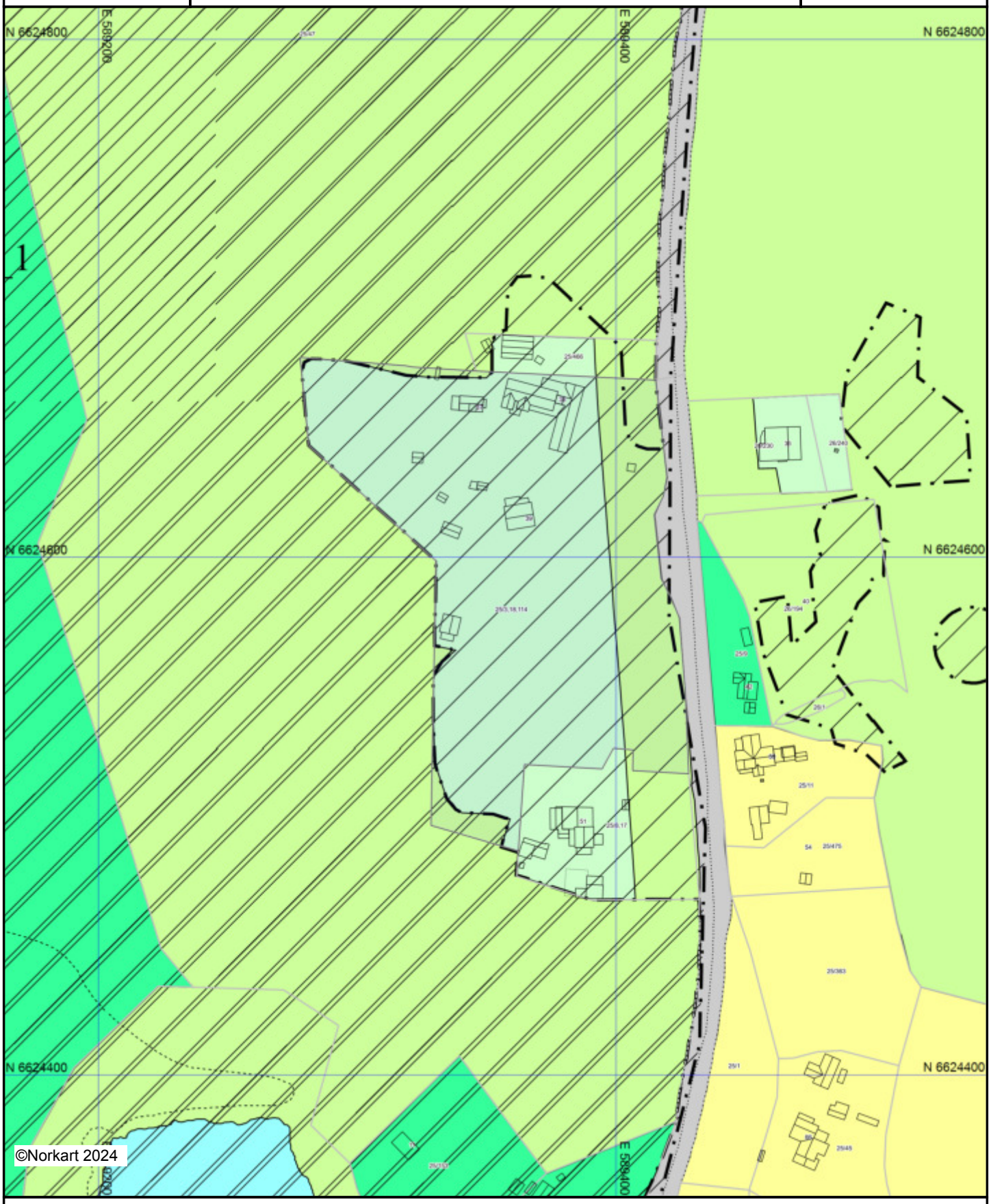
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/3
Adresse: Lillerudveien 35
Dato: 14.06.2024
Målestokk: 1:2000

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

Angitthensyngrense


Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø


Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Boligbebyggelse - nåværende

Veg - nåværende

LNFR-areal - nåværende

LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse -


LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse


Farleder - nåværende

Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


Planområde


Planens begrensning


Grense for arealformål

Gang-/sykkelveg - nåværende


Turveg/turdrag - nåværende


Farled - nåværende

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR: **GANG- OG SYKKELVEI FV 157 SPRO - FAGERSTRAND** NESODDEN KOMMUNE		Plan nr. **20100149**
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO
Revisjon 24.10.2018	2009/1313	
Kommunestyrets vedtak:	081/18	26.09.2018
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		
Offentlig ettersyn fra 31.05.2017-12.07.2017		
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		09.05.2017
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	2009/1313	10.07.2009/ 15.12.2016

§ 1
Generelt

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankart er markert med plangrense på reguleringsplan i målestokk 1:1000, datert 16.02.2018 / revidert @@.@@.@@@@ navngitt som:

- Plankart 1 av 3
- Plankart 2 av 3
- Plankart 3 av 3

Disse plankartene utgår. Kommunestyret vedtok at hensynssone - bevaring av kulturmiljø legges inn på gnr. 26 bnr. 61 i tråd med innspillet fra Akershus Fylkeskommune. Derfor er det utarbeidet et nytt plankart med hensyssone for gnr. 26 bnr. 61.

I samsvar med plan og bygningsloven er arealet regulert til

følgende formål: Pbl. § 12-5 nr. 1
Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Pbl. § 12-5 nr. 2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Kombinert formål for samferdselsanlegg

Pbl. §12-5 nr. 3 Grøntstruktur

- Kombinerte

grøntstrukturformål Pbl.

§12-5 nr. 5

Landbruks-, natur og friluftsområde

- LNF- areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Pbl. § 12 – 5 nr. 6
Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde

Pbl. § 12-6 jf. 11-8 a 1) Sikringssoner

- Frisikt (H140)

Pbl. § 12-6 jf. 11-8 a 3) Faresoner

- Flomfare (H320)
- Høyspenningsanlegg (H370)

Pbl. § 12-6 jf. 11-8 b Infrastruktursone

- Krav vedrørende infrastruktur (H410)
- Rekkefølgekrav samfunnservice (H440)

Pbl. § 12-6 jf. 11-8 b Angitt hensynssone

- Bevaring naturmiljø (H560)

Pbl. §12-7 jf.
Bestemmelser i reguleringsplan

- Midlertidig bygge- og anleggsområde

§ 2
FELLES BESTEMMELSER

2.1 Hensynet til landskapet skal sikres gjennom utarbeiding av byggeplaner og gjennom videre arbeid i anleggsfasen. Prinsipp for utforming av nytt terreng, krav til utforming av tekniske anlegg og revegetering, skal fremgå av planene. Alle inngrep som blir gjort i forbindelse med veganlegget skal uførest mest mulig forsiktig og med hensyn til terreng og utseende. Nåværende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på. Terrengbehandling, planting og tilsåing skal gjøres ferdig samtidig med resten av veganlegget. Toppen av høye skjæringer skal avrundes.

2.2 Dersom det i forbindelse med gravearbeid kommer frem funn eller konstruksjoner, må arbeidet straks stanses og fylkeskonservatoren få melding for en nærmere gransking på plassen, i samsvar med Kulturminnelova § 8, 2-ledd.

2.3 Grenser for bygge- og anleggsstøy, gitt i støyretningslinje T-1442 fra Miljøverndepartementet, skal overholdes fullt ut på natt/kveld og på dag i den grad det er praktisk mulig. Særlig støyende arbeid på dagtid må utføres etter samråd med og i løpende kontakt med naboskapet.

2.4 Tiltaket på FV 157 blir vurdert som et trafikksikringstiltak. Hovedregelen er at slike miljø- og sikringstiltak som ikke endrer støysituasjonen merkbart, kan gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene. Der støynivået er høyere enn anbefalte grenser skal det likevel gjennomføres en vurdering om det er rimelig å gjennomføre avbøtende tiltak. Det må i en slik vurdering bli lagt vekt på om støyreduserende tiltak vil være rimelig sett i forhold til omfanget av tiltaket.

2.5 Det skal sikres at utslipp av forurenset vann ikke rammer dammer og vann som ligger langs Fv157. Det må under anleggsarbeidet tas hensyn til bruk av kjemikalier og drivstoff slik at det ikke er fare for at dette renne ut i dammene.

Dersom brønner med drikkevannsforsyning blir forurenset som følge av anleggsarbeid og under drift av veganlegget, eller at avrenningssituasjonen til brønnene blir endret, skal tilfredsstillende drikkevannsforsyning etableres som erstatning. Dette skal gjøres uten kostnad for den rammede part. Dette punktet faller bort ved fremføring av offentlig drikkevannsforsyning. Tilknytning til offentlig vannforsyning vil bli underlagt Nesodden kommunes krav og kontroll.

2.6 Eventuelle forurensede masser fra veganlegget skal leveres til godkjent mottak.

2.7 For arealer med dyrka, dyrkbar jord og kulturlandskap som blir berørt av planforslaget eller i forbindelse med anleggsarbeid skal det utarbeides en plan som viser disponering av jordressursene. Matjord som blir overflødig som følge av utbyggingen skal sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål. Produksjonsevnen til jordbruksarealer må sikres i anleggsfasen og som permanent løsning. Det skal settes frist for istandsetting av berørte jordbruksareal og tilbakeføring av matjordlag.

2.8 Det skal ved anleggsarbeid i eller i tilknytning til dammene og randsoner vises størst mulig forsiktighet. Anleggsarbeid i disse sonene skal ikke foregå i perioder med hekking, yngling eller parring.

2.9 Det skal under alt arbeid på veganlegget sikres at avrenningspunkt fra dammer ikke blir endret og at vannstanden i damanleggene blir opprettholdt. Veganlegget må også sikres tilstrekkelig dreneringsløsning uten at dette får følger for laverliggende bebyggelse og anlegg.

2.10 Det skal ved inngrep i soner med lokalt viktig og nasjonalt viktig naturtype gjøres avbøtende tiltak. Avbøtende tiltak kan være bruk av tørrmurer istedenfor fyllinger, revegetering av randsoner og bevaring av randsonevegetasjon. Kantsone langs dammer skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand.

2.11 Konstruksjoner og anlegg innenfor planområdet knyttet til isdammene Gaupemyrdammen, Bråtedammen. Temsen, Torghaugdammen og Sprodammen og transport av is er kulturminner. Anleggene det gjelder er murer langs isdammene, isdammene som kulturminne og infrastruktur knyttet til uttak av is. For denne sonen skal alt arbeid utføres med hensyn til estetikk og originalitet i forhold til anlegget. Inngrep i isdammene og isdammenes konstruksjoner skal utføres med størst mulig forsiktighet og begrenses i størst mulig grad.

2.12 Gang- og sykkelvei skal i størst grad være tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede. Ved utforming av sykkel- og gangvei og busslommer skal universekk utforming benyttes, ffr. Rundskriv T- 5/99 B «Tilgjengelighet for alle».

§ 3
Rekkefølgebestemmelser

3.1 Det skal før arbeidet med veganlegget blir påbegynt, avtales med VA- etaten i Nesodden kommune om fremføring av offentlig vannforsyning skal legges i gang- og sykkelvegarealet.

3.2 Gang- og sykkelvegen skal bygges etter teknisk detaljplan som skal være godkjent av Statens vegvesen, før endelig planvedtak.

Før det igangsettes tiltak på og eller langs fylkesvei skal byggeplan/teknisk detaljplan for gang- og sykkelveien med mer være godkjent av Statens vegvesen.

3.3 I forbindelse med sprenging, skal det vurderes sikringstiltak. Nødvendige skråninger/fyllinger skal tilsås med stedegne vegetasjon eller plastres med stein som er naturlig på stedet.

3.4 Opprusting/etablering av sekundærveier skal være ferdigstilt før eksisterende veier kan stenges for kjørende.

3.5 Avkjøringer, busslommer med gangareal (venteareal), terrengbehandling og andre tiltak som vist på reguleringsplankartet skal være ferdigstilt samtidig som resten av veganlegget.

§ 4
Bebyggelse og anlegg
(pbl § 12 – 5 nr. 1)

4.1 **Boligbegyggelse**

Planen regulerer midlertidig rigg- og anleggsområde. Foruten midlertidig rigg- og anleggsområde med tilhørende bestemmelser er det til enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel for Nesodden kommune som er gjeldende.

4.2 **Kombinert bebyggelse og anleggsformål**

Planen regulerer midlertidig rigg- og anleggsområde. Foruten midlertidig rigg- og anleggsområde med tilhørende bestemmelser erer det til enhver tid gjeldende kommuneplans areadel for Nesodden kommune som er gjeldende.

§ 5
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
(pbl § 12 – 5 nr. 2)

5.1 Eierform

Arealer som er vist med eierform o_ med tilhørende gang- og sykkelveg, kollektivholdeplass, kombinerte formål for samferdselsanlegg og annen veggrunn grøntareal er offentlige. Arealer som ikke er vist med eierform er private eller annen eierform.

5.2 Veg

Området er satt av til veg og skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur som vist på plankart.

5.3 Kjøreveg

Område er satt av til offentlig kjøreveg og inkluderer kjørebane og vegskulder. Kjøreveg skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur som vist i plankartet.

5.4 Gang- og sykkelveg

Området er satt av til offentlig gang- og sykkelveg og skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur som vist på plankart.

5.5 Annen veggrunn grøntareal

Annen veggrunn grøntareal skal benyttes til skjæringer, fylling, rekkverk, murer og grøfter m.m. Det kan innenfor arealet plasseres veglys, nettstasjoner, rekkverk og annen infrastruktur som er en naturlig del av veganlegget.

Skjæringer i løsmasser og sprengsteinsfylliner skal ha skråning på maks 1:2 og dekkes med finere masser og bli tilsådd.

Ved fyllinger høyere enn 5 meter og skråninger brattere enn 1:2 skal det vurderes å sette opp rekkverk langs veganlegget, i samsvar med gjeldende vegnormaler.

Murer skal opparbeides i naturstein og den skal gis en estetisk utforming.

Området skal beplantes eller på annen måte oppføres som estetisk og tilpasset

grøftekant med naturlig vegetasjon.

5.6 Kollektivholdeplass

Området er satt av til offentlig kollektivholdeplass og skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur som vist på plankart.

§ 6
Landbruk-, natur og friluftsområde
(pbl § 12 – 5 nr. 5)

6.1 LNF- areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Planen regulerer midlertidig rigg- og anleggsområde fremfor vedtatt kommuneplans arealdel. Foruten midlertidig rigg- og anleggsområde med tilhørende bestemmelser er det til enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel for Nesodden kommune som er gjeldende.

§ 7
Bruk og vern av sjø og vassdrag
(pbl § 12 – 6 nr. 5)

7.1 Friluftsområde

Planen regulerer midlertidig rigg- og anleggsområde fremfor vedtatt kommuneplans arealdel. Foruten midlertidig rigg- og anleggsområde med tilhørende bestemmelser er det til enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel for Nesodden kommune som er gjeldende.

§ 8
Hensynssoner i reguleringsplan
(pbl § 12 – 6 jf. 11 – 8)

8.1 Sikringssoner Pbl. § 12-6 jf. 11-8 a

Frisiktsone (H140) er angitt på plankartet. I frisiktsonene skal det til en hver tid være frisikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan. I frisiktsonene er de forbud mot fyllinger, bygningsmessige arbeid, planting o.a. som er til hinder for frisikt.

8.2 Faresone Pbl. § 12-6 jf. 11-8 a

Flomfare (H320) er angitt på plankartet. Planen regulerer midlertidig rigg- og anleggsområde fremfor vedtatt kommuneplans arealdel. Foruten midlertidig rigg- og anleggsområde med tilhørende bestemmelser er det til enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel for Nesodden kommune gjeldende.

I forbindelse med byggeplanen skal det redegjøres for forholdet til avrenning fra området før og etter utbygging. Det skal beskrives hvordan regnvann og overflatevann skal håndteres. Forventet nedbør skal beregnes fra ferske data generert fra Metrologisk institutt. Intensitet for nedbør bestemmes ut fra mest ugunstige tilfelle. Beregnet gjentaksintervall for overbelastning av overvannsystemet for et område eller et enkelt tiltak skal følge preaksepterte verdier, f.eks. fra Norsk Vann eller NS-EN 752. I tillegg til intern håndtering med infiltrasjon og fordrøyning, skal det planlegges med trygge flomveier. Nye tiltak skal ikke hindre eksisterende flomveier.

Det tillates ikke å lukke bekker eller flombekker annet enn ved kryssing av veier. Ved regulering av områder eller ved søknad om tiltak der bekker tidligere er lukket, skal bekker søkes gjenåpnet der det er økonomisk og teknisk forsvarlig.

Høyspenningsanlegg (H370) er angitt på plankartet. Det skal ikke legges til rette for tiltak for varig opphold innenfor denne sonen.

8.3 **Infrastruktursone** Pbl. § 12-6 jf. 11-8 b
Krav vedrørende infrastruktur (H410) er angitt på plankartet. Det er innenfor denne sonen lov med kjøring til eiendommene på gang- og sykkelvegen.

Rekkefølgekrav samfunnservice (H440) er angitt på plankartet. Planen regulerer midlertidig rigg- og anleggsområde fremfor vedtatt kommuneplans arealdel. Foruten midlertidig rigg- og anleggsområde med tilhørende bestemmelser er det til enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel for Nesodden kommune som er gjeldende.

8.4 **Angitt hensynssone** Pbl. § 12-6 jf. 11-8 c
Bevaring naturmiljø (H560) er angitt på plankartet. Planen regulerer midlertidig rigg- og anleggsområde fremfor vedtatt kommuneplans arealdel. Foruten midlertidig rigg- og anleggsområde med tilhørende bestemmelser er det til enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel for Nesodden kommune som er gjeldende.

§ 9
Bestemmelser i reguleringsplan
(pbl § 12 – 7 nr. 2)

9.1 **Rigg- og anleggsområde (#)**
Midlertidig rigg- og anleggsområde er regulert til andre formål, men i gjennomføringsfasen for anlegget kan området benyttes til inngrep og anleggsarbeid for etablering av gang- og sykkelveg med tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Når anleggsarbeidet er fullført skal området benyttet til rigg- og anleggsområde tilbakeføres til regulert formål, senest innen et år etter at anleggsarbeidet er fullført.

Bestemmelsene er i samsvar med kommunestyrets vedtak

seksjonsleder

Tiltaksanalyse
Nesodden kommune

Eiendom	3212 25/3		
Utskriftsdato	17.06.2024	**Antall datasett**	53

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 ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

16 Berørte datasett

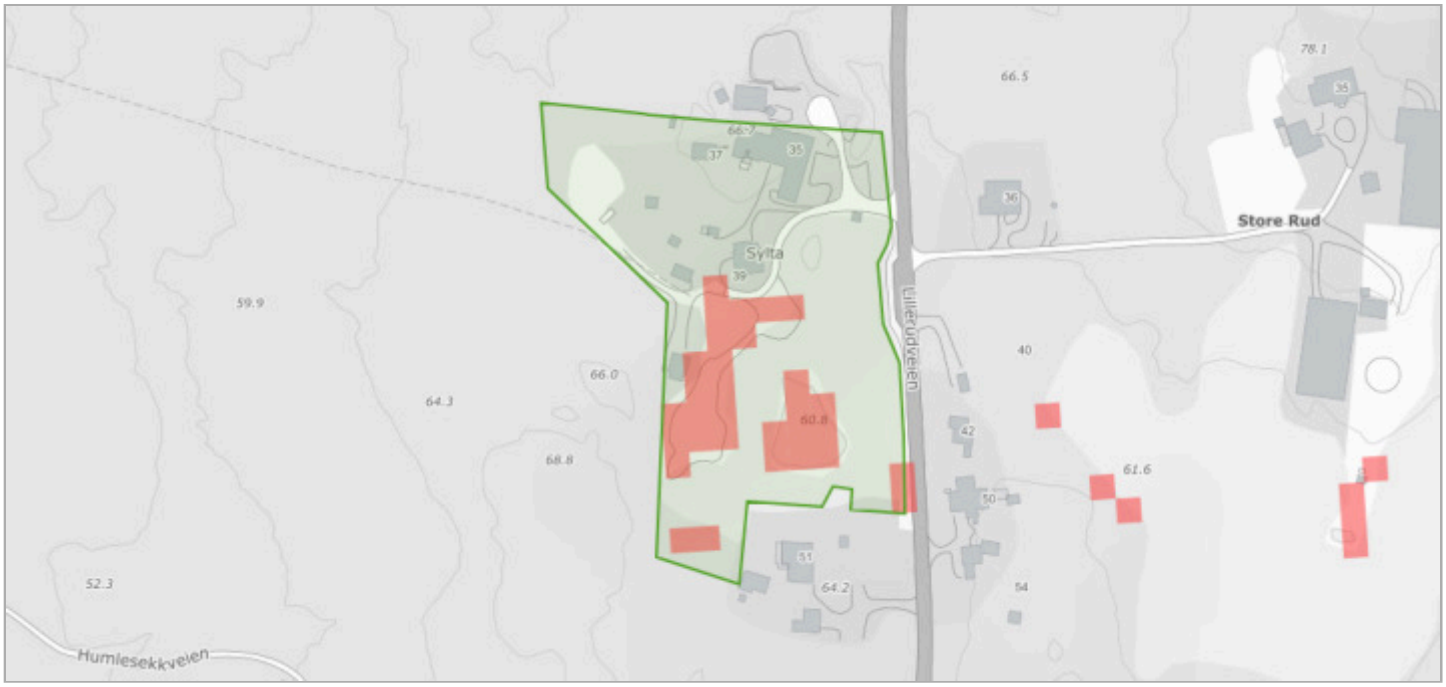
- Dyrkbar jord
- FKB-Bygning
- Jordsmonn - Jordkvalitet
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Overvannsanalyse 200-årsflom
- Overvannsanalyse 50-årsflom
- SSB - Arealbruk
- FKB-AR5
- Grunnvannsborehull
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- Overvannsanalyse 20-årsflom
- Radon
- Støykartlegging veg etter T-1442

37 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for snøskred
- Dybdedata
- FKB Tiltak
- FKB-Naturinfo
- Flom aktsomhetsområder - Nesodden
- Forurenset grunn
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - SEFRAK
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Naturtyper - DN-håndbok 13
- Skredhendelser
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Stormflo
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kvikkleire
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturvernområder
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Tettsteder
- Trafikkulykker
- Utvalgte naturtyper

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	11.02.2024



Om datasettet

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.

Tegnforklaring

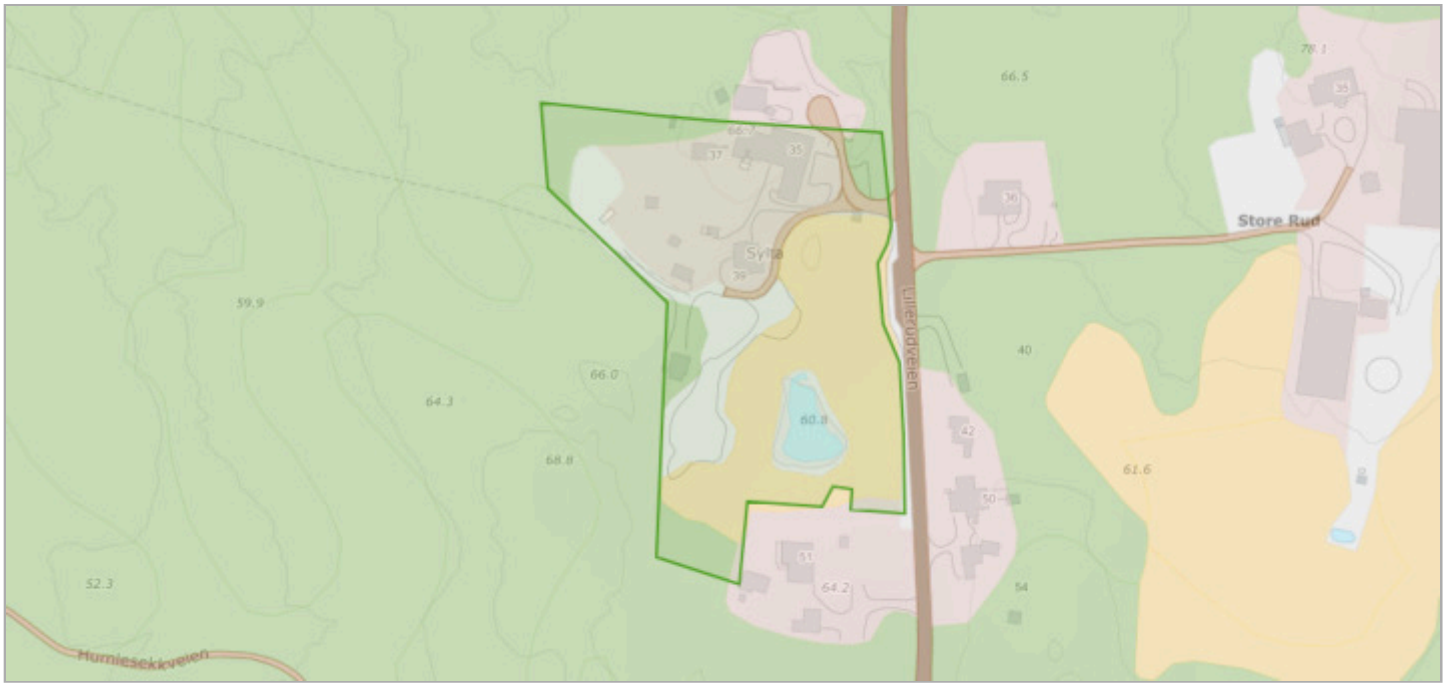
Arealressursflate
Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008	Antall
Endret etter 2008	6

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

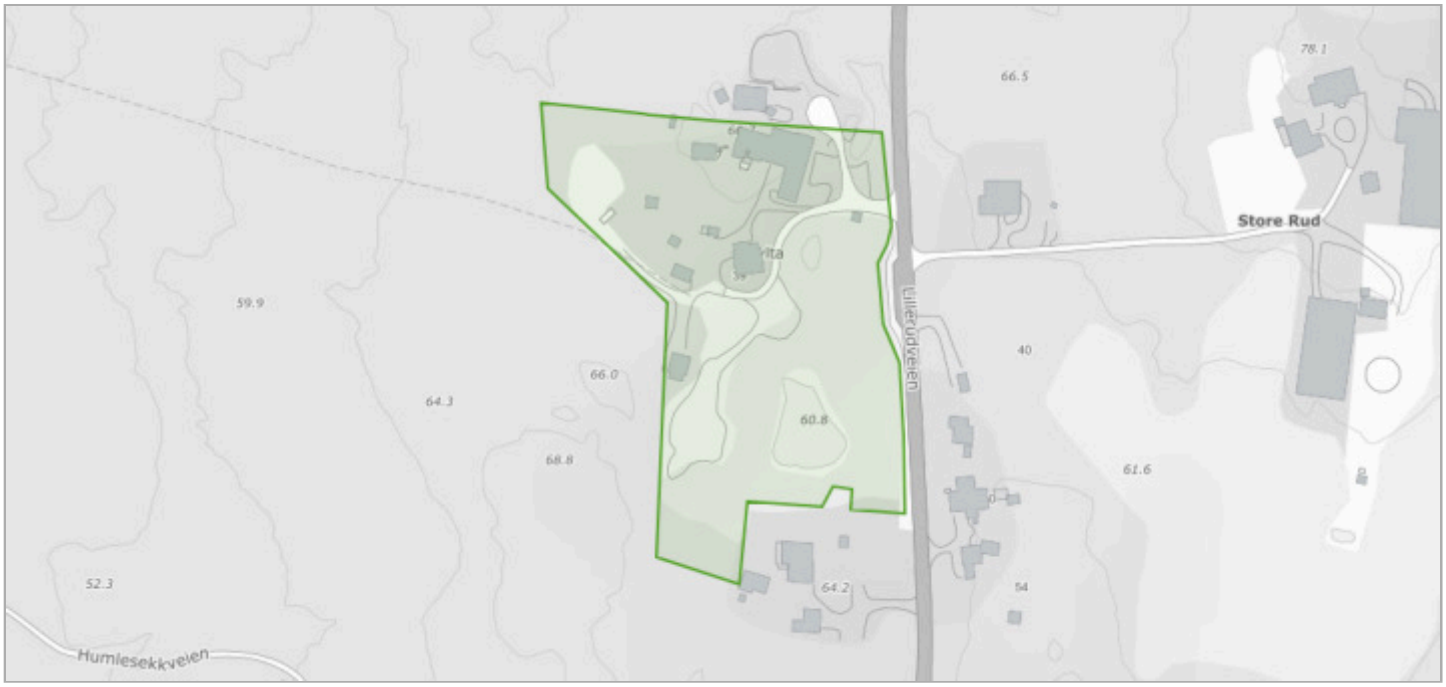


Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	2
Skog	Grunnlendt	Middels	Barskog	2
Skog	Grunnlendt	Lav	Barskog	1
Åpen fastmark	Konstruert	Impediment	Ikke tresatt	1
Ferskvann	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	1

FKB-Bygning

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023



Om datasettet

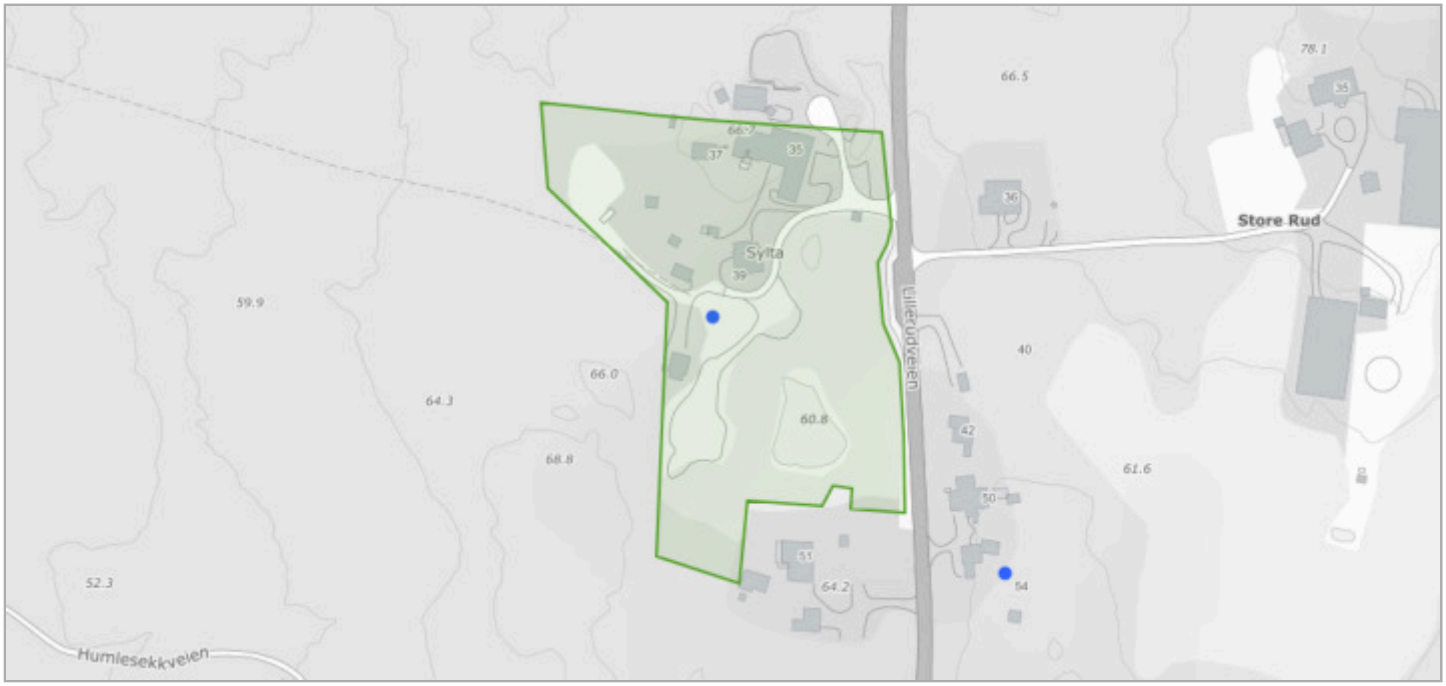
Datasettet viser bygninger fra FKB.

Objekter

Objekttype	Antall
bygning	7
annenbygning	4
veranda	3
takoverbygg	2

Grunnvannsborehull

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	16.06.2024



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

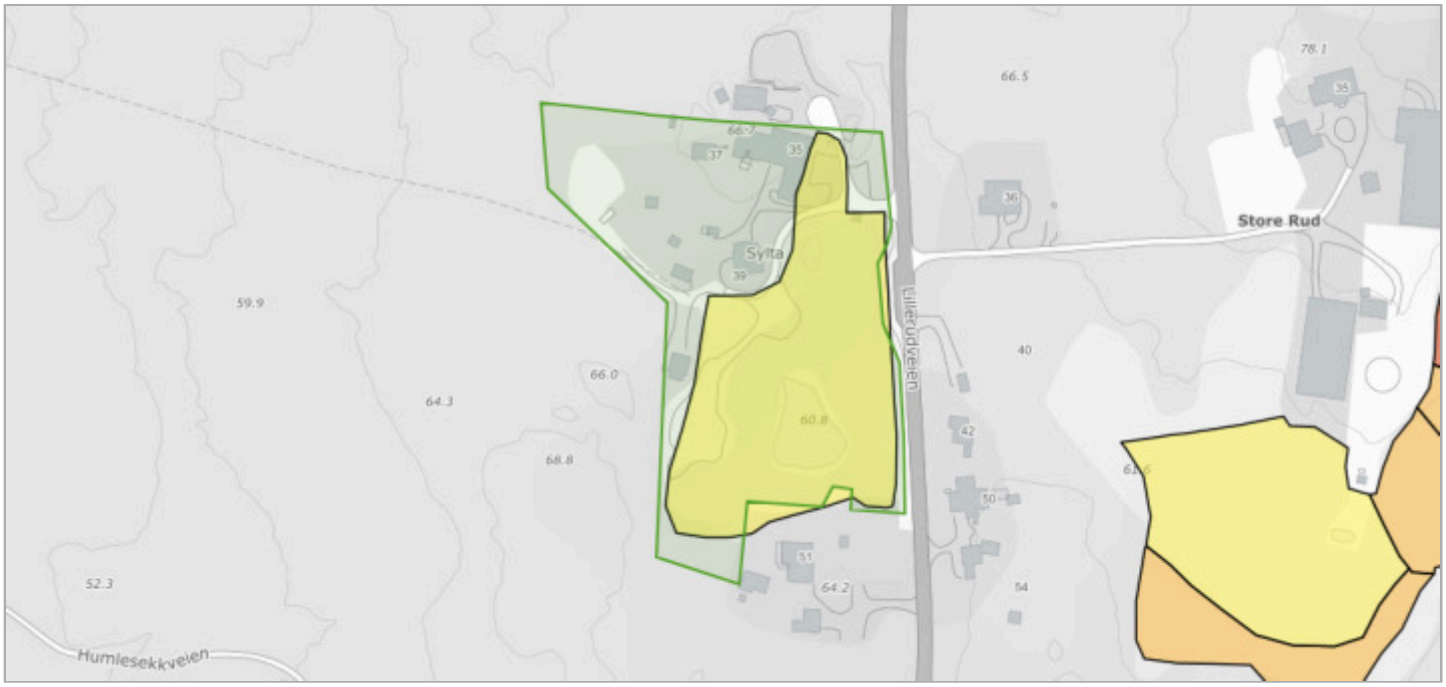
Grunnvannbrønn
- Grunnvannbrønn - fjell

Grunnvannbrønn

Brønnr	Bruk	Grunnforhold
11331	Enkelthusholdning	Fjell

Jordsmonn - Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	16.06.2024



Om datasettet

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.

Tegnforklaring

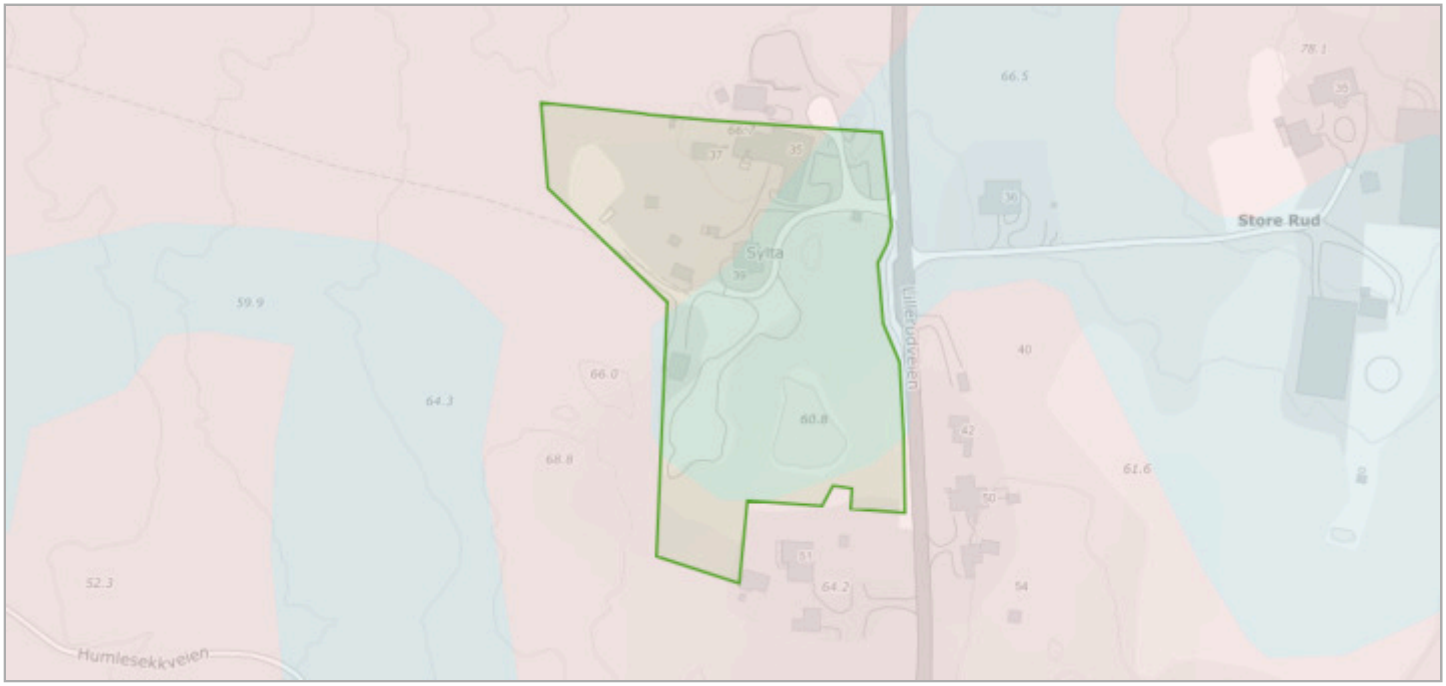


Objekter

Jordkvalitet
Mindre god jordkvalitet

Løsmasser N50/N250

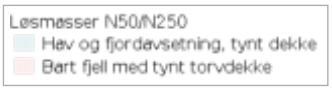
Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024



Om datasettet

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.

Tegnforklaring

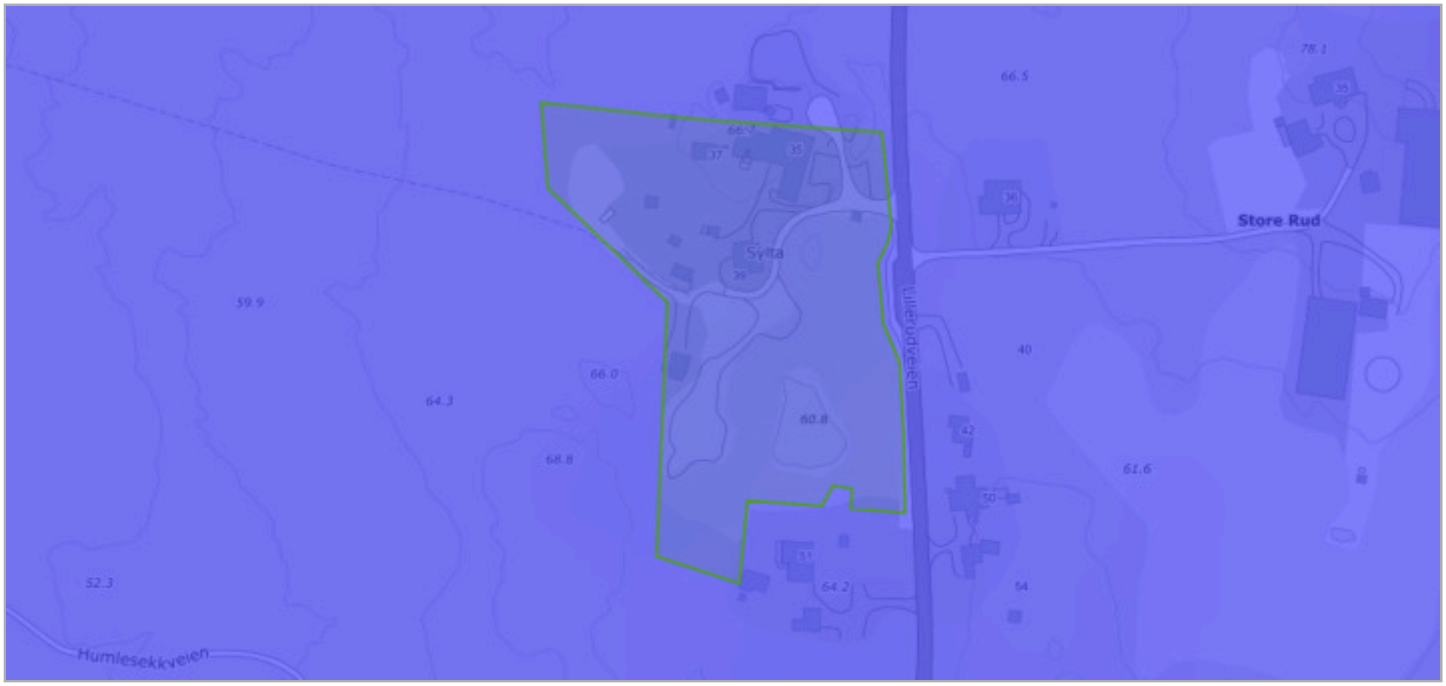


Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	16.06.2024



Om datasettet

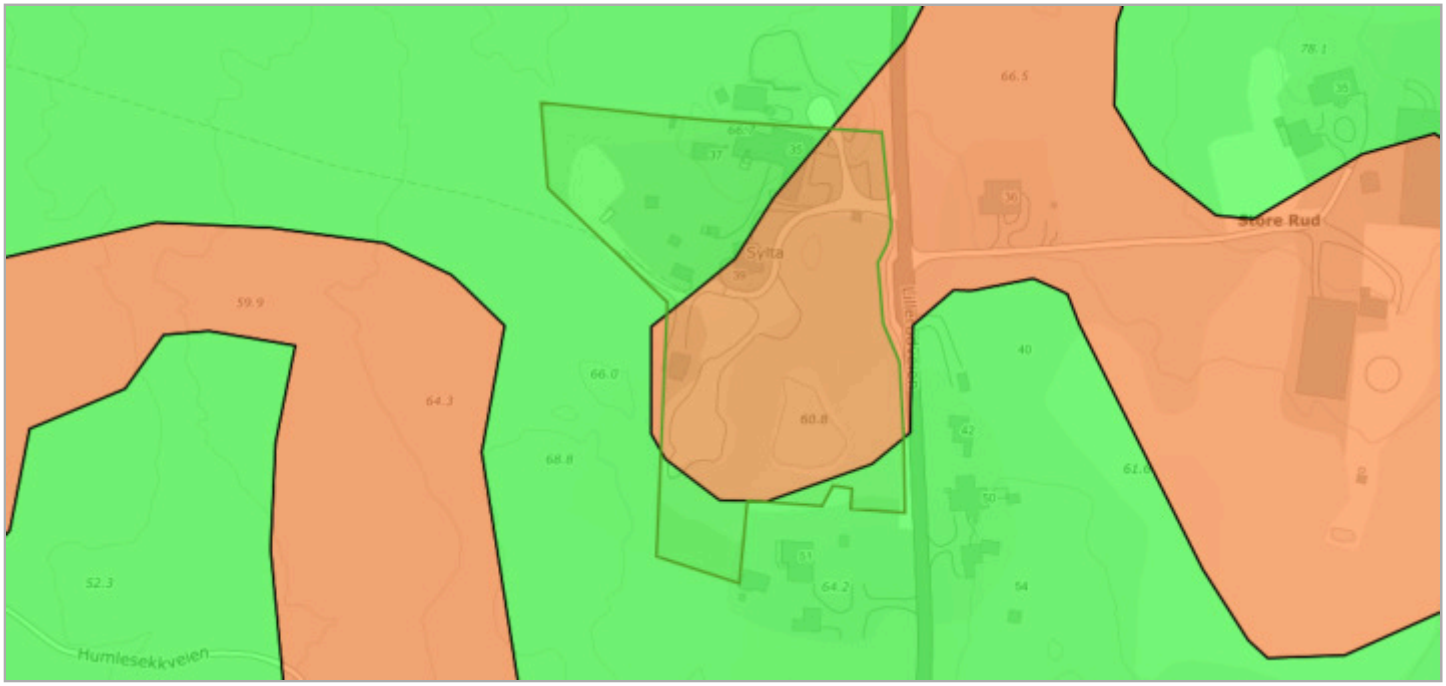
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	16.06.2024



Om datasettet

Tegnforklaring



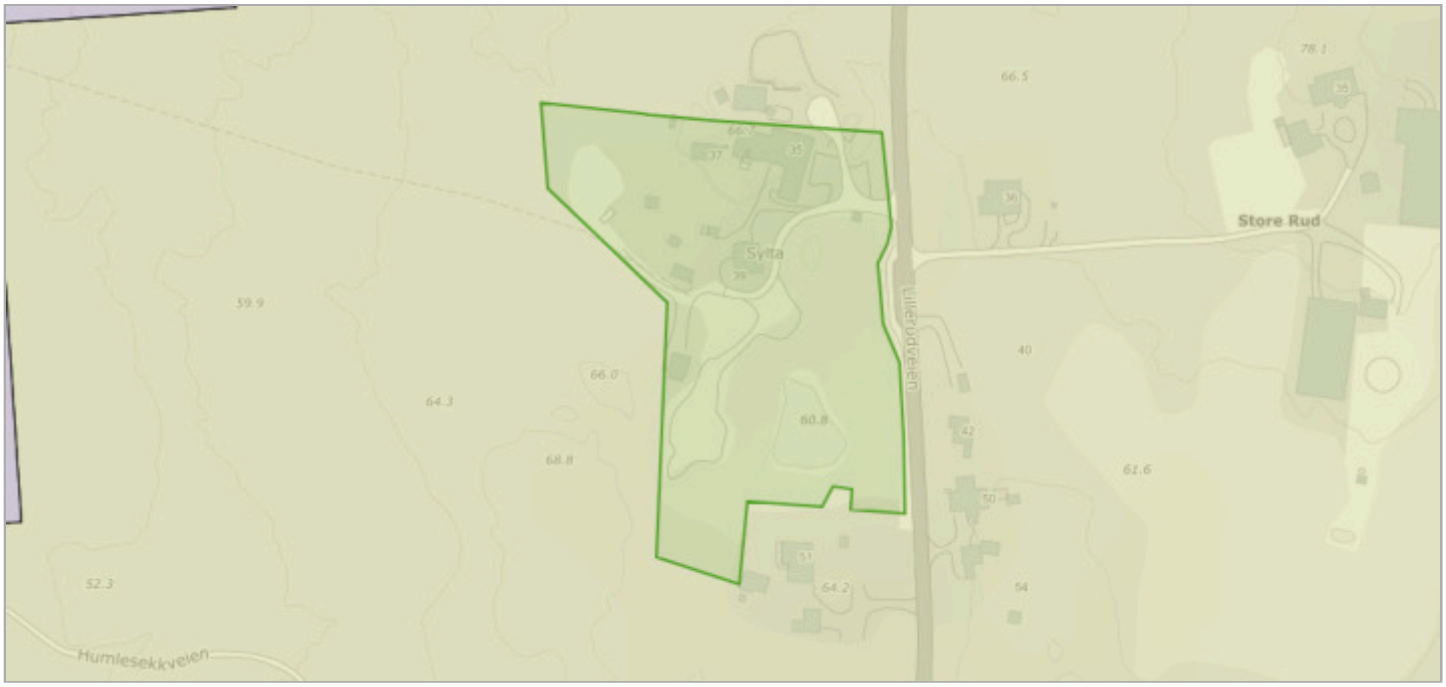
Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til 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	Bart fjell
sværtStorMenUsammenhengendeEllerTynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	16.06.2024



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap
Kyst - fjordlandskap
Kyst - fjordlandskap

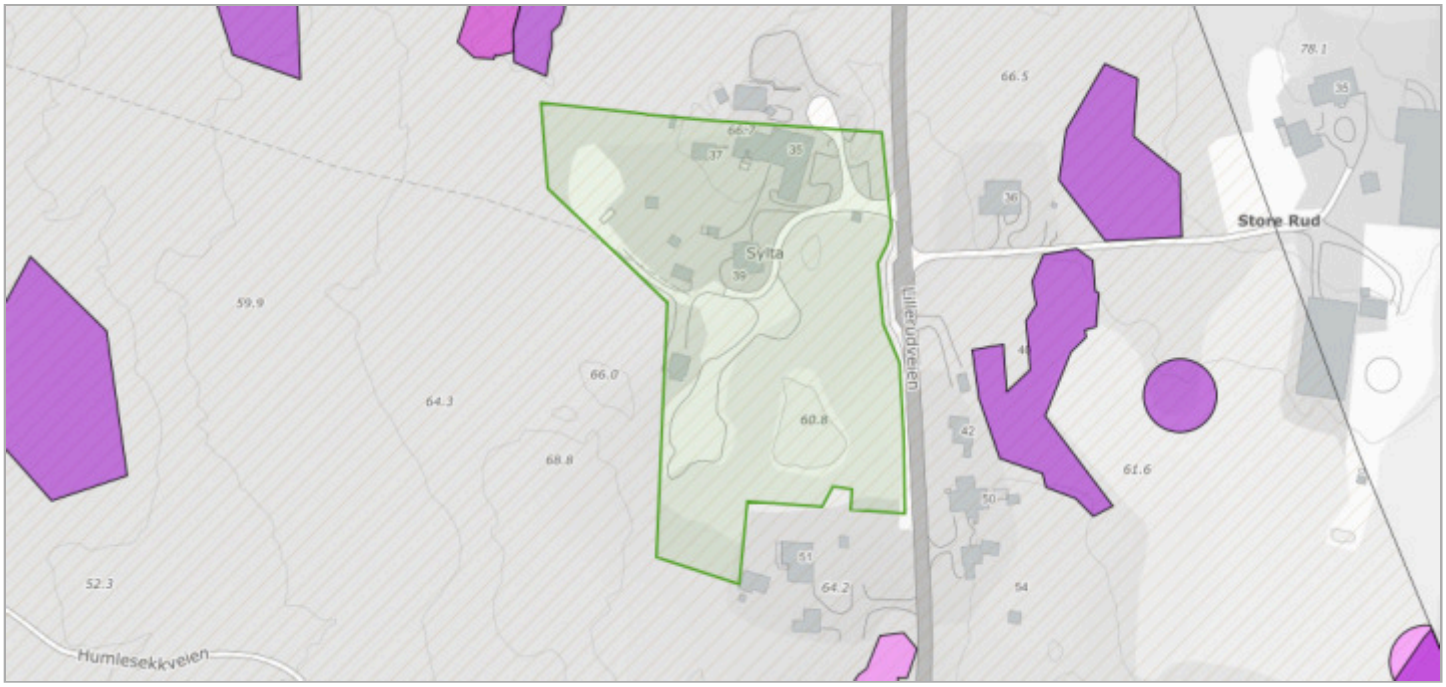
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, 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	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	16.06.2024

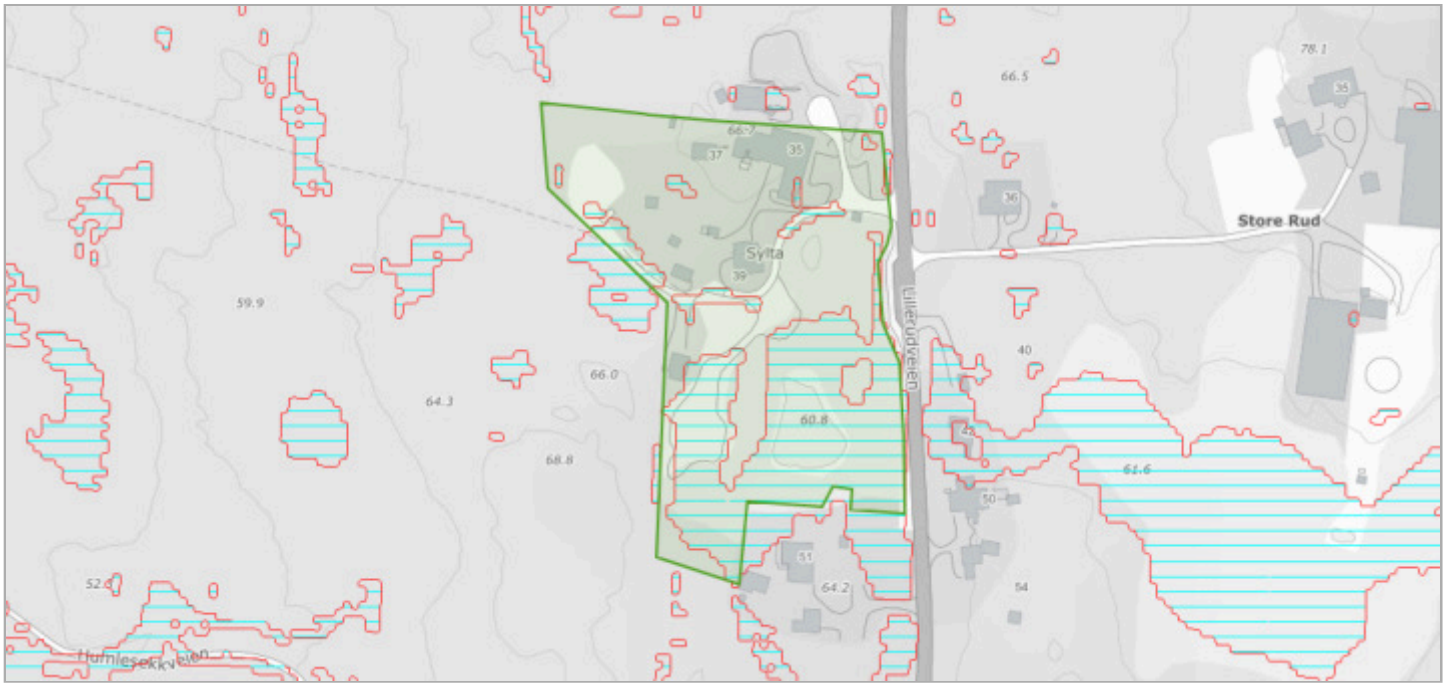


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Fagerstrand vest	Biofokus	2020

Overvannsanalyse 200-årsflom

Kilde	Nesodden kommune	Versjon	14.05.2024



Om datasettet

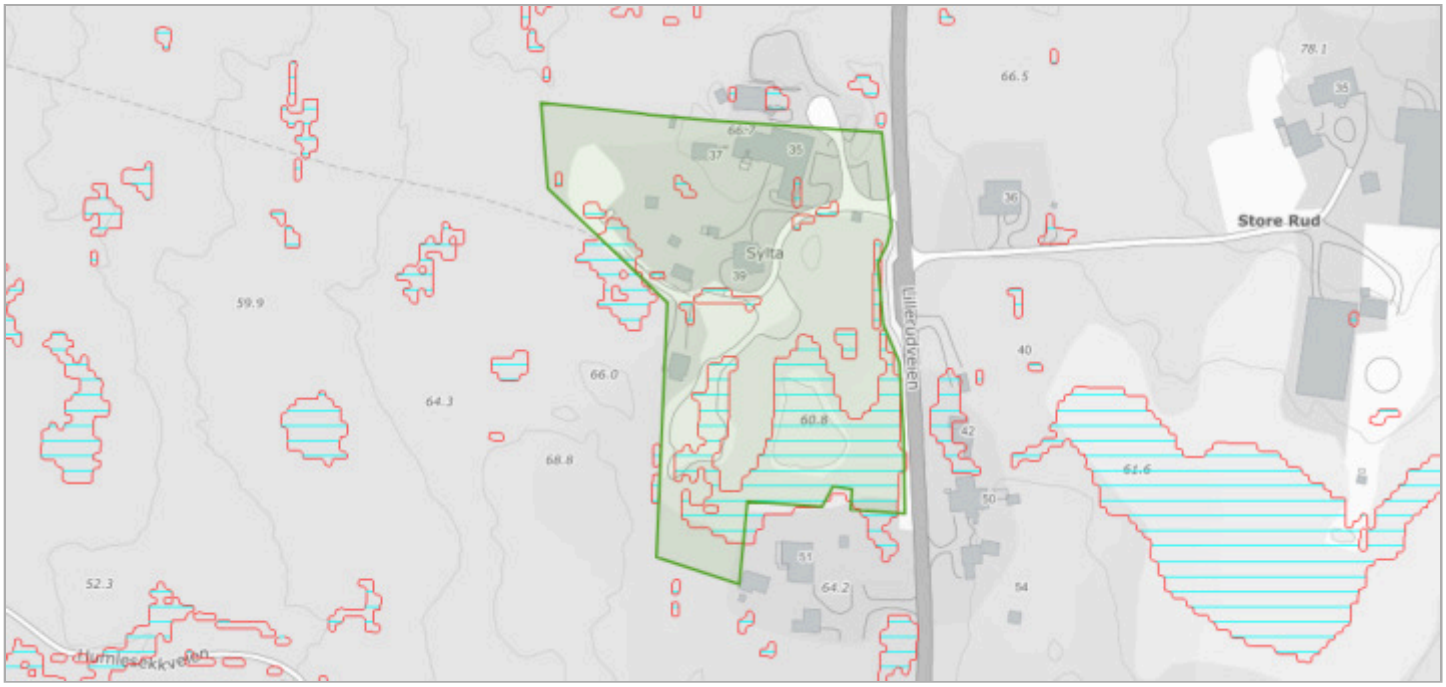
Tegnforklaring



Flommodellering utført av Multiconsult på oppdrag fra Nesodden kommune. Simuleringer er gjort for nedbørshendelser med gjentaksintervall på 200 år, tillagt en klimafaktor på 1,5. Modelleringen er gjort ved bruk av Mike-programvare. Kartleggingen er gjort på et overordnet nivå (cellestørrelse på 3 x 3 meter i modellene) og viser lokaliteter der store vannmengder samler seg. Resultatene må ikke benyttes ukritisk som detaljinformasjon for videre bruk. Det er forhold, blant annet sluk og mindre ledninger, som påvirker avrenningen, og som ikke er lagt inn i modellen. Vannhøyde under 20 cm er tatt ut.

Overvannsanalyse 20-årsflom

Kilde	Nesodden kommune	Versjon	14.05.2024



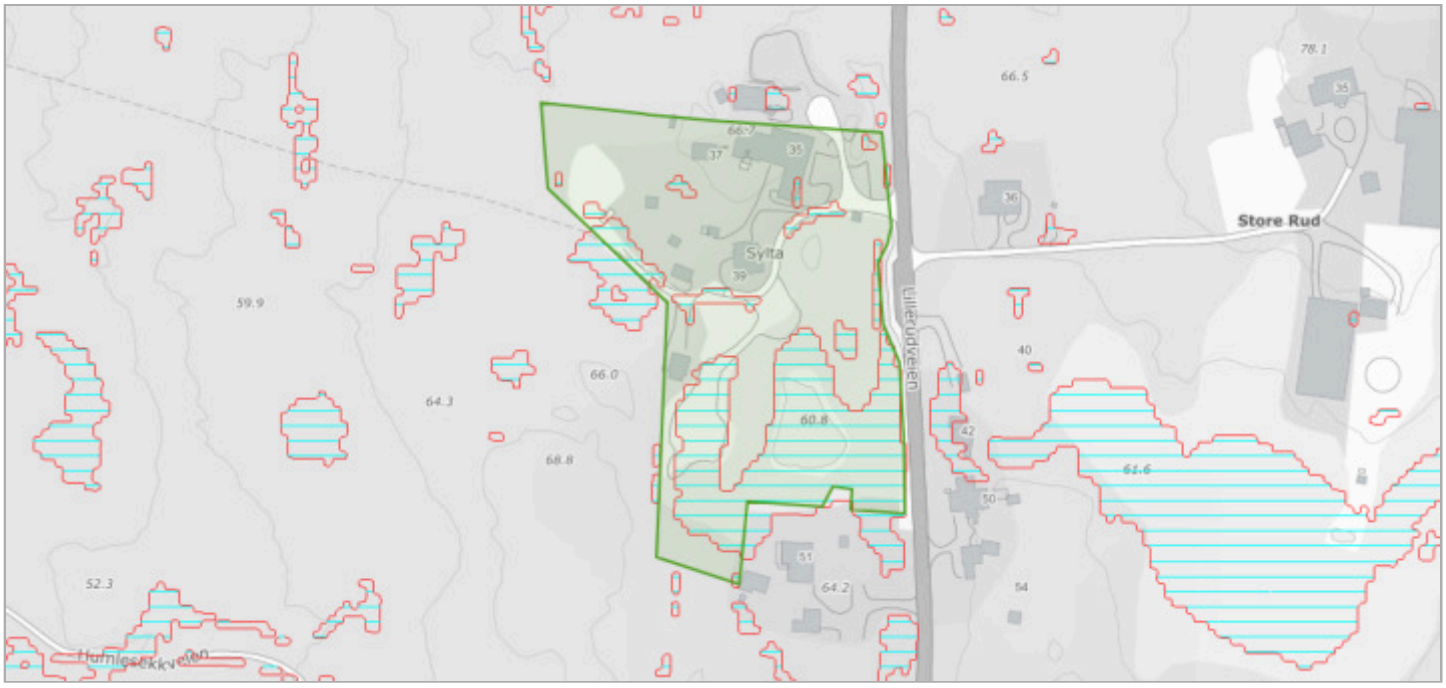
Om datasettet

Tegnforklaring

Flommodellering utført av Multiconsult på oppdrag fra Nesodden kommune. Simuleringer er gjort for nedbørshendelser med gjentaksintervall på 20 år, tillagt en klimafaktor på 1,5. Modelleringen er gjort ved bruk av Mike-programvare. Kartleggingen er gjort på et overordnet nivå (cellestørrelse på 3 x 3 meter i modellene) og viser lokaliteter der store vannmengder samler seg. Resultatene må ikke benyttes ukritisk som detaljinformasjon for videre bruk. Det er forhold, blant annet sluk og mindre ledninger, som påvirker avrenningen, og som ikke er lagt inn i modellen. Vannhøyde under 20 cm er tatt ut.

Overvannsanalyse 50-årsflom

Kilde	Nesodden kommune	Versjon	14.05.2024



Om datasettet

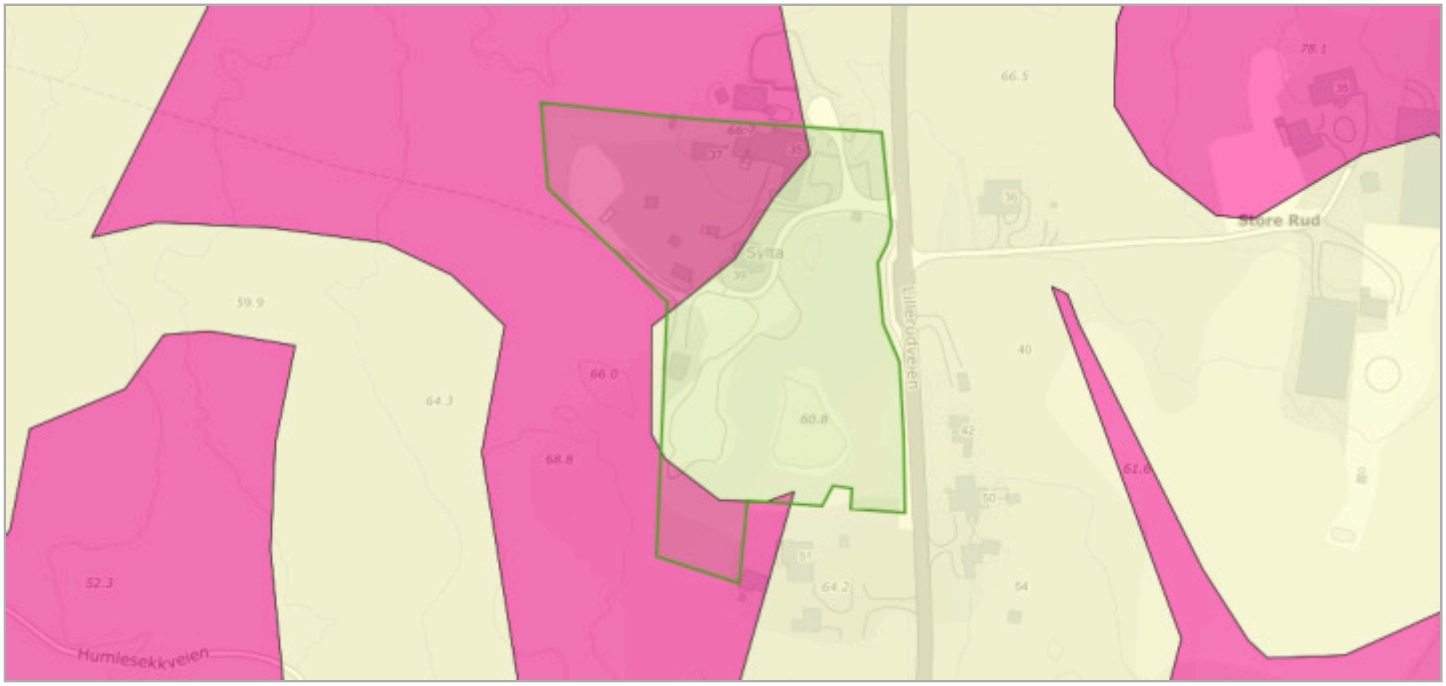
Tegnforklaring



Flommodellering utført av Multiconsult på oppdrag fra Nesodden kommune. Simuleringer er gjort for nedbørshendelser med gjentaksintervall på 50 år, tillagt en klimafaktor på 1,5. Modelleringen er gjort ved bruk av Mike-programvare. Kartleggingen er gjort på et overordnet nivå (cellestørrelse på 3 x 3 meter i modellene) og viser lokaliteter der store vannmengder samler seg. Resultatene må ikke benyttes ukritisk som detaljinformasjon for videre bruk. Det er forhold, blant annet sluk og mindre ledninger, som påvirker avrenningen, og som ikke er lagt inn i modellen. Vannhøyde under 20 cm er tatt ut.

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

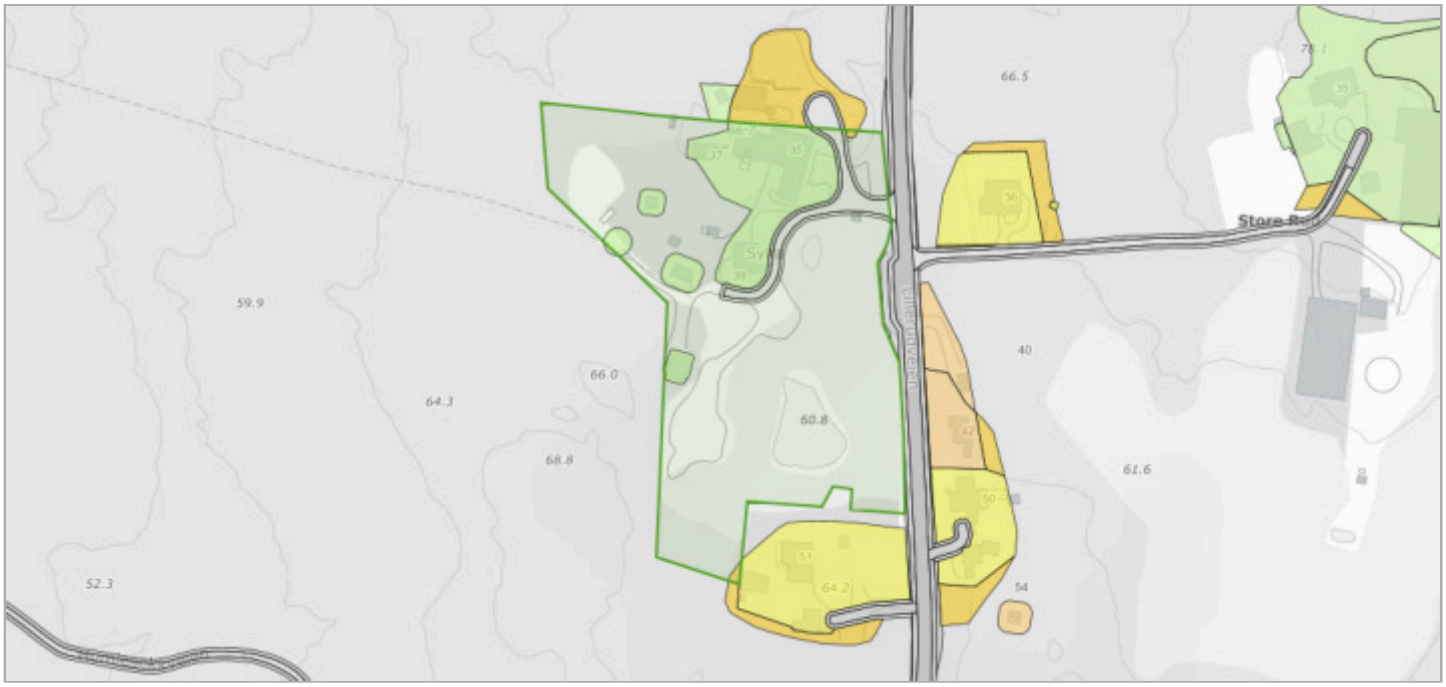
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy
Moderat til lav

SSB - Arealbruk

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	04.08.2022



Om datasettet

SSB-arealbruk er sammensatt av registerinformasjon og en lang rekke kartgrunnlag, og viser arealbruksstatus for aktuelt år så fullstendig og detaljert som mulig. SSB-arealbruk er egnet til overvåking av utviklingen sett opp mot rådende nasjonale mål og retningslinjer. I tillegg kan den fungere som et informasjonsgrunnlag for utforming av nye nasjonale strategier. Det kan også være et kunnskapsgrunnlag i mer regionalt og lokalt planarbeid, og danne grunnlag for analyser.

Tegnforklaring

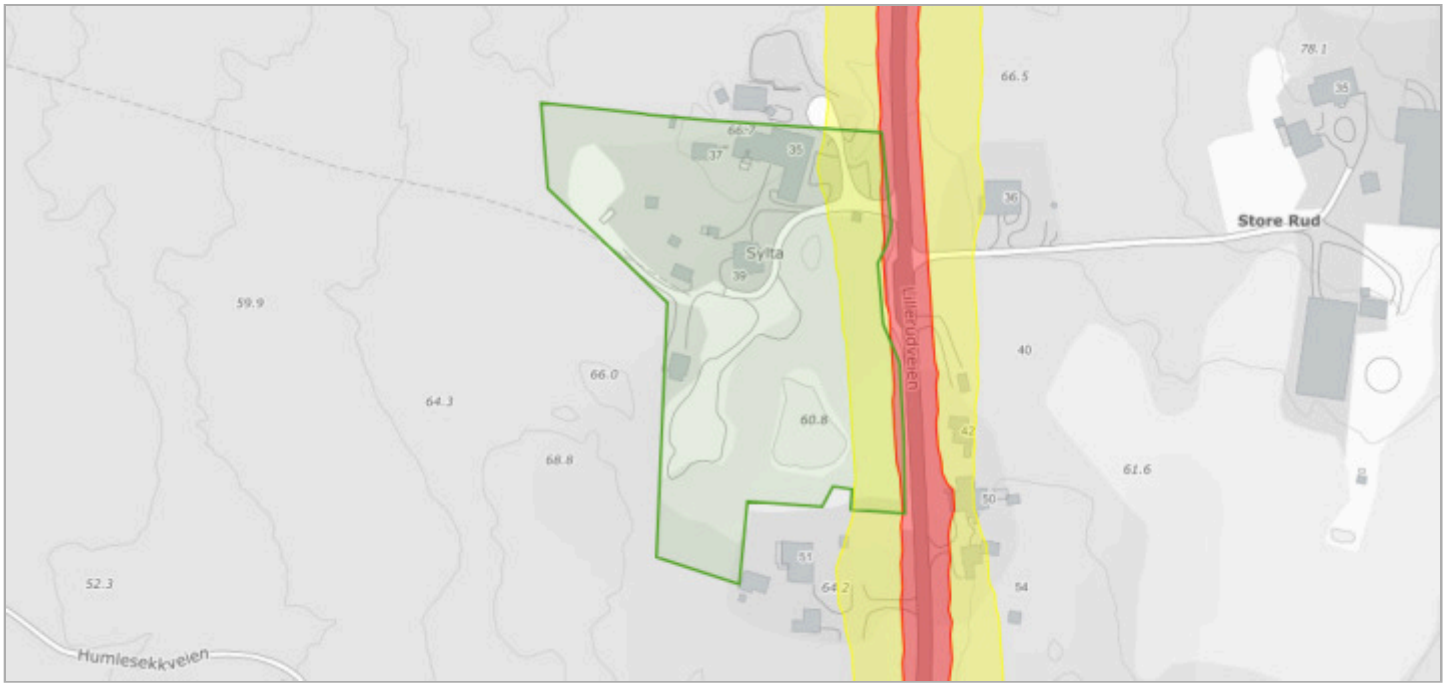


Objekter

Underklasse	Hovedklasse	Kilde	Antall
TunOmr	LandbrukFiske	BebygdBufferSsb	4
UklassifisertBeb	UklassifisertBeb	Ar5	2
HovedVeg	TransportTelek	VegEiendomSsb	2
TunOmr	LandbrukFiske	BebygdFigurSsb	2
AnnenBilveg	TransportTelek	VegkantSsb	1
AnnenBilveg	TransportTelek	FkbVeg	1

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	16.06.2024



Om datasettet

Tegnforklaring

Lavt støynivå
Høyt støynivå

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Objekter

Kategori
G
R

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Lillerudveien 35
Gnr. 25 Bnr. 3 og Gnr. 25 Bnr. 18 og Gnr. 25 Bnr. 114 og Gnr. 25 Bnr. 466 i Nesodden kommune

Oppdragsnummer:
321-24-0061

Meglerforetak: Oslofjorden Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Espen Hordnes
Telefon / Mobil: 22 62 00 00 / 91 18 07 08
E-post: espen.hordnes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater