PRIVATMEGLEREN

HJORTESTIEN 6B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Hjortestien 6B , 1823 KNAPSTAD

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 837, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13975-3396 **Eiendomsverdi ref nr:** QM1284

Autorisert foretak: Moen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Are Johan Moen

MOEN TAKST

D

ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.

Rapportansvarlig



Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig med 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1996. Ringmur rundt boligen. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med liggende trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med betongtakstein. Taktekkingen er fra byggeåret. Vinduer med rammer og karmer i tre. Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra byggeåret.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2022, type Kvik, og har slette fronter samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som 2 komfyrer, induksjonstopp, 2 oppvaskmaskiner samt 2 kjøle- og fryseskap. Bad fra byggeåret i 2. etasje, med belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, malte fronter, speilskap og belysning, badekar samt toalett. Bad i 1. etasje, med løsninger fra byggeåret (noe senere oppussing). Det er belegg på gulvet, og det er montert våtromstapet samt baderomsplater på vegger. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning samt side- og veggskap, badekar m/dusj samt gulvmontert toalett. Vaskerom i 1. etasje (opprinnelig bod), med belegg på gulvet og malte plater på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning samt laminert benk med nedfelt vaskekum.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist avvik befaringsdagen som vil kunne kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Terrasse på ca. 33 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord. Levegg mot noboenhet, av malt trevirke. Stikkontakt på veggen.

Terrasse på 12 m², i forbindelse med inngangspartiet. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Balkong på ca. 4 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra soverom. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

INNVENDIG Gå til side

2. etasje:
Gulv: Laminat og belegg.
Vegger: Malte/tapetserte plater og mdf-panel, våtromstapet i bad.
Himlinger: Panel.

1. etasje:
Gulv: Laminat, belegg og fliser.
Vegger: Malte/tapetserte plater. Baderomsplater i deler av bad.
Himlinger: Takessplater.

180 graders svingtrapp, malt.

Profilerte, malte tredører og lyse, profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeåret i 2. etasje, med belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, malte fronter samt speilskap og belysning. Det er montert badekar med dusj, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet loftsvifte. Panelovn på veggen varmer opp rommet.

Bad i 1. etasje, med løsninger fra byggeåret (noe senere oppussing). Det er belegg på gulvet, og det er montert våtromstapet samt baderomsplater på vegger. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning samt side - og veggskap. Badekar m/dusj er plassert i hjørnet og har dører av glass. Dusjarmaturet er håndholdt. Videre finnes gulvmontert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Rommet ventileres via ventil i tak som er tilkoblet loftsvifte.

Vaskerom i 1. etasje (opprinnelig bod), med belegg på gulvet og malte plater på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning samt laminert benk med nedfelt vaskekum. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Vaskerommet ventileres via ventilasjon som er tilkoblet loftsvifte. Panelovn på veggen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2022, type Kvik, og har slette fronter samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som 2 komfyrer, induksjonstopp, 2 oppvaskmaskiner samt 2 kjøle- og fryseskap. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjonstoppen og er ført ut gjennom veggen. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedfelt i benkeplaten. Belysning mellom skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk.
Tilluft via ventiler.

Oppvarming:
Vedovn i stue.
Varmekabler i bad, entré, gang, soverom, kjøkken og stue i 1. etasje, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Annet:
Varmtvannstanken fra 2022, er plassert i kott under trapp og er på 200 liter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt på 676,9 m². Flat tomt opparbeidet med plenarea og noe beplanting. Støttemur mot veg. Parkering skjer i dobbel garasje samt gruset gårdsplass.

Arealer Gå til side

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

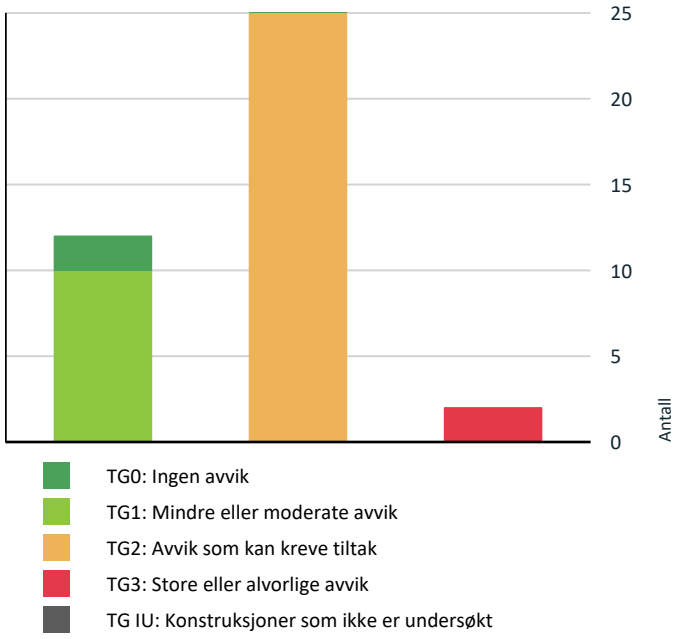
- Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Opprinnelig 3 soverom i 2.etasjen. Det er satt inn ekstra vindu i vegg og etablert ekstra soverom. Forhold er ikke meldt til Indre Østfold kommune. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

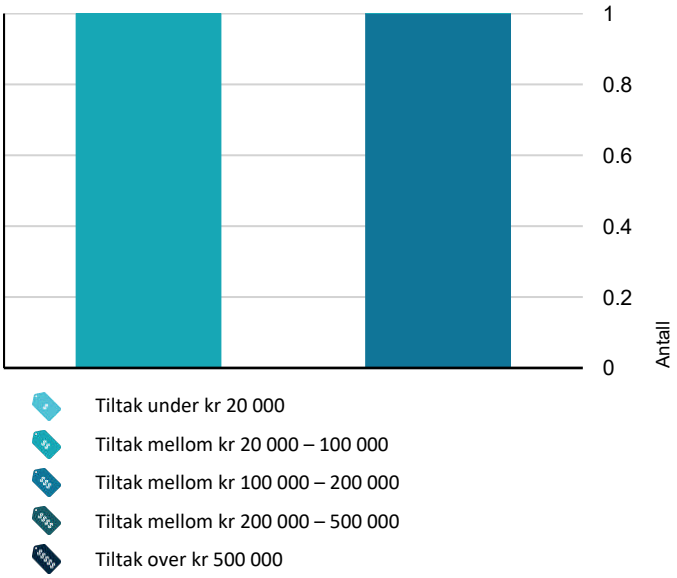
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæringsskjema fra selger er ikke gjennomgått som en del av denne rapporten. Dette fraviker kravene i NS 3600, pkt. 6.2.2, som angir at egenerklæringsskjema skal innhentes og gjennomgås ved utarbeidelse av boligsalgsrapport. Manglende gjennomgang medfører at eventuelle opplysninger fra selger om boligens tilstand, utførte arbeider eller kjente feil/mangler ikke er vurdert av takstmannen. Selgers opplysningsplikt følger av Avhendingsloven § 3-7.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmepumpe 2.etasje	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Boligens energimerking



Beskrivelse

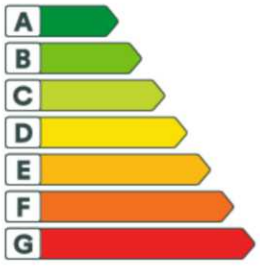
Energikarakteren (bokstav) angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

Oppvarmingskarakteren (farge) 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.

Energimerke



Energikarakteren
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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1996

Kommentar
Data fra www.eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget har gjennom årene fått noe vedlikehold, men fremstår også med behov for oppgraderinger og tiltak på enkelte bygningsdeler

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein, undertaket er sutaksplater. Taktekkingen er fra byggeåret.

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

- Taktekkingen er over 30 år gammel, og mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Dette tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2).

- Takkonstruksjonen har synlig mosevekst og tegn til slitasje, som følge av elde. Mosen dekker flere områder av taket, og slitasje er spesielt fremtredende på utsatte deler av takflaten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere inspeksjon av taket utført av fagperson under sikre forhold.

- Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for skjulte skader og redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygningen.

- Mosevekst og slitasje bør fjernes og utbedres for å forhindre ytterligere nedbrytning av takmaterialet, da dette kan øke risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjon.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipe er helbeslått med blikk over tak.
Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet. Overvåk tilstanden jevnlig for å avdekke eventuell slitasje eller funksjonssvikt.

- Utskifting av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.

- Risikoen for skader øker med alderen på komponentene.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Ikke registrert tilstrekkelig med musetetting i nedre del av kledning, avvik øker risiko for at mus kommer inn i bygning.
- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler, som følge av elde, eksponering av vær/vind samt opp gjennom årene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen, for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.
- Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker. Uten vedlikehold eller utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.
Tilgang til kaldt loft via luke i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er begrenset lufting ned mot endene av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig for å redusere risikoen for skader.

- Det er registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Dette skyldes ofte for høy fuktighet på loftet, hvor fuktig luft fra boligen stiger opp og kjøles ned på loftet. Det er påvist utettheter i dampsperrefunksjonen mellom loftet og boligdelen.

- Også påvist noe fuktskjolder rundt gjennomføringer i takflaten. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det anbefales å utbedre dampsperre mellom bolig og loft for å hindre at fuktig inneluft trenger opp på loftet og forårsaker kondens og fuktskader samt forhindre kondensering/ising og videre utvikling av muggsopp og svertesopp,

- Luftingen bør utbedres for å lukke avviket, men det er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekkingen bør lufting over tak vurderes for å redusere risikoen for kondens og fuktskader. Dersom det ikke gjøres tiltak, er det viktig at det gjøres ytterligere undersøkelser og hold konstruksjon under oppsikt, spesielt i vinterhalvåret hvor kondensering/ising oppstår oftest.

- Ytterligere undersøkelser rundt gjennomføringer i takflaten anbefales for å avdekke eventuelle lekkasjer eller svakheter, slik at tiltak kan iverksettes og risiko for følgeskader minimeres.





TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmer i tre.
Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Vinduets karmer bærer dels preg av elde og slitasje, forårsaket av aldring og fukt over tid.

- Det er observert tegn på innvendig kondensering på vindusglass. Dette indikerer at det kan være redusert isolasjonsevne i glassene eller utilstrekkelig ventilasjon i rommet som fører til oppsamling av fuktighet på innsiden av vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å redusere kondens bør ventilasjonen forbedres, eller utskifting av gamle vinduer vurderes. Uten tiltak kan fukt føre til skader på karmene, muggdannelse og svekket inneklima.

Vinduer bør vedlikeholdes jevnlig for å opprettholde levetiden. Uten vedlikehold kan skadene forverres og svekke vinduets funksjon over tid.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Slett ytterdør med sideglassfelt.
Terrassedører med 2-lags isolerglass, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Det er påvist en utetthet eller åpning mellom dørbladet og dørkarmen, noe som kan tillate kald luft å trenge inn. Denne utettheten kan skyldes slitasje på dørens tetningslister, skjevhet i karmen, eller at døren ikke lenger sitter tett på grunn av justeringsbehov.

- Påvist slitasje på dører, bærer preg av elde og manglende vedlikehold.

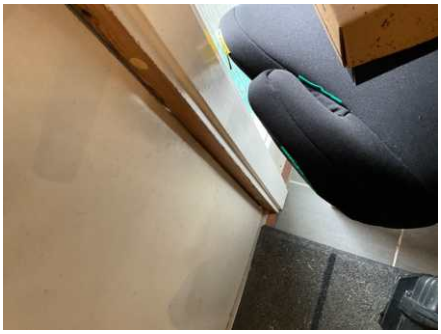
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Dører bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å bevare funksjon og estetikk. Uten tiltak kan slitasjen forverres, noe som kan påvirke tetthet og brukervennlighet.

- Utettheten mellom dørbladet og karmen bør utbedres for å hindre kald trekk og redusere varmetap, noe som ellers kan føre til økte oppvarmingskostnader.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 33 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord. Levegg mot noboenhet, av malt trevirke. Stikkontakt på veggen.

Terrasse på 12 m², i forbindelse med inngangspartiet. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Balkong på ca. 4 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra soverom. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på terrasser, som følge av eksponering for vær og vind over tid samt manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

2. etasje:
Gulv: Laminat og belegg.
Vegger: Malte/tapetserte plater og mdf-panel, våtromstapet i bad.
Himlinger: Panel.

1. etasje:
Gulv: Laminat, belegg og fliser.
Vegger: Malte/tapetserte plater. Baderomsplater i deler av bad.
Himlinger: Takessplater.

- Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene.
Støpt dekke mot grunnen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av punktlaser. Det ble målt ca. 20 mm avvik i stue/kjøkken og 12 mm i soverom. Lokalt ble det målt 15 mm over 2 meter i stue/kjøkken og 6 mm i soverom. I 2. etasje ble det målt 12 mm i stue og 10 mm i gang. Lokalt ble det målt 10 mm over 2 meter i stue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

- Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering av gulvene.

- Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe av lettklinker, som er pusset og malt.
Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- En ildfast plate under luke, eller sotlukestein bør monteres for å sikre brannsikkerheten og lukke avviket. Uten tiltak kan gnister eller varm aske føre til brannfare i omkringliggende materialer.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

180 graders svingtrapp, malt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, malte tredører og lyse, profilerte dører.

- De innvendige dørene fremstår med normal slitasje, uten vesentlige avvik med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret i 2. etasje, med belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, malte fronter samt speilskap og belysning. Det er montert badekar med dusj, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet loftsvifte. Panelovn på veggen varmer opp rommet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Tapetskjøter er ikke tette

- Tapetskjøter på veggene er ikke tette, og det er påvist slipp i skjøtene.

- Tilstanden forutsetter videre bruk av tett dusjkabinett for å unngå fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Tapetskjøtene bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetthet, eller det bør fortsatt benyttes tett dusjkabinett for å unngå fuktskader i veggkonstruksjonen. Manglende tetthet i skjøtene medfører økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.

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

- Takstmannen har kontrollert fallforholdene på våtrommet ved hjelp av punktlaser. Totalt fall vurderes som tilfredsstillende, men gulvet er tilnærmet flatt, bortsett fra oppbrett ved dør. Dette medfører at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk fra alle deler av rommet for å sikre at lekkasjevann ledes til sluk.

- Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for at vann kan samle seg eller renne ut i tilstøtende rom, noe som kan føre til fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Badet kan fungere med dagens avvik, men både tettesjikt og sluk har begrenset gjenværende levetid. På grunn av alder og usikker utførelse er det økt risiko for lekkasjer, særlig rundt sluket. Feil i dette området er en vanlig årsak til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det er viktig at vann ikke blir stående over vannlåsen i sluket, og jevnlig rensing er nødvendig for å redusere risikoen. Utbedring av tettesjiktet vil sjelden være økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak, og bør vurderes ved en større oppgradering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

- Fuktmåling i veggen viste ingen unormale verdier, det ble dog påvist noe fuktskjolder på bunnsvill i veggen, som bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av fuktskjolder på bunnsvill i veggen for å avdekke årsak og omfang. Dersom dette ikke følges opp, kan det medføre risiko for videre fuktskader, råte eller muggsopp i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje, med løsninger fra byggeåret (noe senere oppussing). Det er belegg på gulvet, og det er montert våtromstapet samt baderomsplater på vegger. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning samt side- og veggskap. Badekar m/dusj er plassert i hjørnet og har dører av glass. Dusjarmaturet er håndholdt. Videre finnes gulvmontert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Rommet ventileres via ventil i tak som er tilkoblet loftsvifte.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tilstandsrapport

- Plater er ikke montert iht. monteringsanvisning i våtsone til dusjen. Ikke påført mykfuge i underkant av metallskinne eller mellom skinne og plater. Ellers er ikke avslutning mellom tapet og plater tett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres fagmessig utbedring av våtromsplatene, inkludert påføring av mykfuge i underkant av metallskinne og mellom skinne og plater, samt tetting av avslutning mellom tapet og plater.

Dagens løsning kan fungere, men forutsetter bruk av tett dusjkabinett. Dersom kabinett fjernes, vil det være økt risiko for fukt i tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra fremkanten av badekaret til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm. Det er usikkert om fallforholdene videre inn mot sluk fra badekaret. Det tas derfor et spesifikt forbehold om at det ikke er motfall rundt sluket.

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Eventuelt lekkasjvann/bruksvann vil ikke ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes effektivt bort.

- Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

- Ikke tilrettelagt for vurdering av sluk samt tettesjikt rundt sluk, da deksel til badekar ikke kunne demonteres på befaringsdagen. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av sluk og tettesjikt, spesielt rundt sluket, når dette blir tilgjengelig.

- Det anbefales å benytte tett dusjkabinett for å redusere risikoen for lekkasjer, da tettesjiktets tilstand er usikker og forventet brukstid er overskredet.

- Jevnlig rensing av sluket er viktig for å unngå tilstopping og vannskader.

- Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov.

- Kostnadsestimatet gjelder kun for etablering av tilgang til sluk, og ikke for eventuelle avvik som måtte fremkomme ved inspeksjon. Det tas derfor et spesifikt forbehold om tilstanden rundt sluk og tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar m/dusj og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Det er påvist mindre svellinger i baderomsinnredningen på de utvendige overflatene, selv om det ikke er tegn til fuktighet. Dette kan være et resultat av slitasje eller mindre eksponering for fukt over tid, men det er foreløpig ingen indikasjon på større fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Selv om det er mindre svellinger på baderomsinnredningen, er det ikke behov for utbedring da det ikke er tegn til fuktighet. Svellingen er kosmetisk og påvirker ikke funksjonen. Over tid kan svellingen øke hvis innredningen blir eksponert for mer fukt, men det er ingen umiddelbar risiko for skader eller funksjonssvikt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, men det er foretatt fuktmåling i åpning i vegg i vaskerom mot bad (bak servant). Ikke påvist unormale verdier.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i 1. etasje (opprinnelig bod), med belegg på gulvet og malte plater på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning samt laminert benk med nedfelt vaskekum. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Vaskerommet ventileres via ventilasjon som er tilkoblet loftsvifte. Panelovn på veggen.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

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

- Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt i vaskerommet, og det er heller ikke etablert sluk. Det er opplyst at det skal installeres lekkasjesikring etter befaringsdagen. Dette kan redusere risikoen for potensiell lekkasje eller skade, men det lukker ikke avviket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt og sluk i vaskerommet for å sikre mot vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

- Manglende tettesjikt og sluk medfører økt risiko for vannskader, som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid på bygget.

- Selv om lekkasjesikring planlegges installert, vil dette ikke erstatte behovet for forskriftsmessig utførelse av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i åpning i vegg under vask, ikke påvist unormale verdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2022, type Kvik, og har slette fronter samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som 2 komfyrer, induksjonstopp, 2 oppvaskmaskiner samt 2 kjøle- og fryseskap. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjonstoppen og er ført ut gjennom veggen. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedfelt i benkeplaten. Belysning mellom skap.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rørføringer er av kobber.
Stoppekran og vannmåler er plassert under trapp.
Alder for røropplegg: Byggeåret.

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

- Kobberrørene er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og økt risiko for slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det anbefales å vurdere utskifting av vannrørene, da alder og slitasje medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.

- Ved oppgradering av våtrom bør utskifting av rør inngå i tiltakene for å redusere risikoen for plutselige skader og følgekostnader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger er av plast.
Alder for røropplegg: Byggeåret.

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

- Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller tilstopping.

- Regelmessig inspeksjon bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skader tidlig, slik at større fuktskader og kostnader kan unngås.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Tilluft via ventiler.

TG 1 Varmepumpe 1.etasje

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe i stue, fra 2022.
- Opplyst at service er utført jevnlig.

Årstall: 2022

TG 2 Varmepumpe 2.etasje

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe i 2. etasje (eldre).

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

- Det anbefales å utføre service på varmepumpen hvert 2. til 3. år for å sikre optimal funksjon og forlenge levetiden, som normalt er 12–15 år. Uten regelmessig service kan varmepumpens effektivitet reduseres, noe som kan føre til høyere energikostnader og kortere levetid.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken fra 2022, er plassert i kott under trapp og er på 200 liter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Manglende oppgradering kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Varmekabler i bad, entré, gang, soverom, kjøkken og stue i 1. etasje.
Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1996

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, men det er fjell og leire på eiendommen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjent drensfunksjon rundt boligen. Ikke påvist tegn til vannansamlinger mot ringmur. TG settes på bakgrunn av alder og vurderinger på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Ingen synlig drenering. Selv om boligen har støpt plate på mark og ikke kjeller, bør vannansamlinger rundt ringmuren følges opp. Videre tiltak vurderes ved tegn til fukt eller redusert avrenning.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert løs puss på muroverflater.

- Det er påvist løs puss samt noen sprekker i ringmuren rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør utføres lokal utbedring av løs puss og sprekker i ringmuren for å hindre at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader og redusert levetid på muren.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein mot vei.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Påvist noe skjevheter i mur mot veg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen av skjevhetene i muren. Dersom forholdene forverres, bør nødvendige utbedringstiltak iverksettes for å unngå ytterligere skade eller svekkelse av konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for setningsskader eller utglidning.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og har ikke fall bort fra ringmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende fall fra boligen og ut fra ringmuren for å lede vann bort. Manglende fall øker risikoen for fuktpåkjenning og skader på ringmur og konstruksjon.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1996. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting av ledningene som en del av langsiktig vedlikehold.

- Alderen på ledningene medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping og brudd, noe som kan føre til driftsavbrudd, vannskader og behov for kostbare reparasjoner.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Rekkverket bør forhøyes slik at det oppfyller dagens krav til sikkerhet, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og radonmålinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer innendørs.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar
Data fra www.eiendomsverdi.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med loft.
Bygningen er oppført på støpt plate.
Vegger i lettklinkerblokker og bindingsverk.
Takkonstruksjon i tre, type saltak, tekket med takstein.
Adkomst via to leddporter samt gangdør. En port med automatisk åpner.

Det presiseres at det ikke er foretatt en detaljert tilstandsvurdering av bygningen. Konstruksjonen bør derfor gjennomgås nærmere av fagkyndig for en grundigere vurdering av byggets tekniske tilstand og nødvendige tiltak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

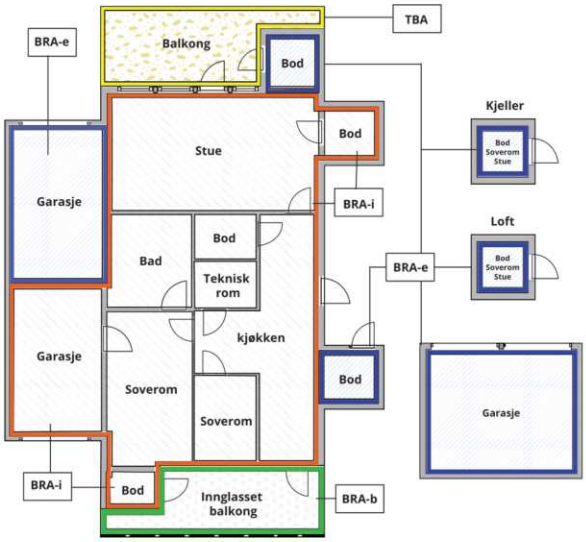
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. etasje	71			71	4	4	75
1. etasje	83			83	45		83
SUM	**154**				**49**	**4**	**158**
SUM BRA	**154**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue		
1. etasje	Entré, bad/vaskerom, bod, soverom, stue, kjøkken, vaskerom		

Kommentar

2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 75 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 71 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4 m².

Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO ved oppmåling av eiendommen. Skanneren registrerer ca. 420 000 laserpunkter per sekund og genererer en digital punkt-sky som danner en nøyaktig digital tvilling av bygningen. Dette gir et svært presist grunnlag for oppmåling, arealberegning og utarbeidelse av målsatte tegninger.

Skannedata for denne boligen kan også benyttes til en rekke andre formål, blant annet:
- utarbeidelse av målsatte plantegninger, snitt og fasader
- eksport av DWG- og andre CAD-filer for videre prosjektering
- grunnlag for arkitekt- og byggesøknader
- BIM-modellering og prosjektering
- dokumentasjon ved ombygging eller rehabilitering
- kontrollmåling av eksisterende bygg
- volum- og arealberegninger
- digital dokumentasjon for eiendomsforvaltning og drift

Dersom det er behov for DWG-filer, punkt-sky eller annet tegningsgrunnlag, kan dette leveres etter nærmere avtale.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Opprinnelig 3 soverom i 2.etasjen. Det er satt inn ekstra vindu i vegg og etablert ekstra soverom. Forhold er ikke meldt til Indre Østfold kommune. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert varmepumpe og varmtvannsbereder. Foreligger dokumentasjon.
Montert kjøkken i 2022.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		36		36		9	45

1. etasje		43		43			43
SUM		**79**				**9**	**88**
SUM BRA	**79**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Innredet loft	
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	837	34		0	676.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hjortestien 6B

Hjemmelshaver

Nicolaisen Ada Lie, Nyrud Per Martin Nicolaisen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en meget god beliggenhet ved Thonsåsen i Knapstad. Området er veletablert og populært. Det er ca. 700 m trygg gange til barnehage, barneskole og ungdomsskole. Ellers er det ca. 2 km til dagligvarehandel, frisør, lege, tannlege, Sushirestaurant samt togstasjon med påstigning for regelmessig tog som bruker ca. 30 minutter til Oslo S.). Det er ca. 5,5 km til Spydeberg sentrum, alternativt ca. 15 km til Askim eller ca. 19 km til Ski. Området er meget barnevennlig.

Adkomstvei

Privat siste del fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig kloakk, via private stikkledninger.

Regulering

Område for boliger med tilhørende anlegg.

Om tomten

Eiet tomt på 676,9 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.04.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	07.04.2026		Innhentet		Nei
Fra Infoland	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QM1284

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Indre Østfold

Oppdragsnr.
292260049

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ada Lie Nicolaisen	Per Martin Nyrud

Gateadresse
Hjortestien 6B

Poststed	Postnr
KNAPSTAD	1823

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 2169454

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 292260049

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forrige eier utbedret en vannlekkasje i en sveiseskjøt på et rør i veggen på badet i 2. etasje. Arbeidet ble utført i 2005 gjennom tidligere eiers eierskifteforsikring. Det ble skiftet ut rør samt nytt tak på badet i 1 etg og ny tapet på begge bad.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se forrige punkt.

Arbeid utført av: Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byttet varmtvannsbereder desember 2022. Lekkasje i gammel bereder førte til svertemerker/skjolder på vegg i bod under trapp. Utbedres før salg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble oppdaget skjeggkre oktober 2021, utbedret av Nokas Skadedyrkontroll gjennom forsikring.

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: stikkprøvekontroll av det elektriske anlegg utført den 22.02.2022 av Elsikkerhet Norge AS, på vegne av Elvia.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert av elektriker ifb med kjøp av el-bil

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292260049

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utvidet og bygd ny terrasse på 33 m2 med delvis overbygg.
Arbeid utført av	Privat

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble bygd en opplett (ark) i 2. etg av tidligere eier (Før 2005)

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se forrige punkt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292260049

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 292260049

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ada Lie Nicolaisen	ea8cc24e1a20ecdc62cd4 8dd10fece7a5610f013	16.04.2026 19:01:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Martin Nicolaisen Nyrud	577656090e4101d38a455 582e97737239e25bb60	16.04.2026 19:00:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 292260049

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

Hjortestien 6B

Nabolaget Knapstad - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Knapstad barne- og ungdomsskole (1...	7 min
359 elever, 17 klasser	0.5 km
Askim videregående skole	16 min
850 elever, 47 klasser	15.5 km
Mysen videregående skole	24 min
800 elever, 50 klasser	25.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hobøl ungdomsskole	7 min
Linje 410, 476	0.6 km
Knapstad stasjon	11 min
Linje R22	0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

BARNEHAGER

Bekkeblomen barnehage (1-5 år)	6 min
98 barn	0.5 km
Knapstad barnehage (0-5 år)	11 min
27 barn	0.9 km
Knoll og Tott barnehage (1-5 år)	5 min
14 barn	4.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Knapstad	15 min
Kiwi Tomter	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Tebosenteret Spydeberg	7 min
Vitusapotek Knapstad	15 min
Ytre Enebakk vinmonopol	13 min

SPORT

Knapstad barne-og	6 min
Tomter skole	5 min
Spydeberg Treningssenter	6 min
Askim treningssenter	13 min

«Familievennlig og usnobbete.»

— Sitat fra en lokalkjent

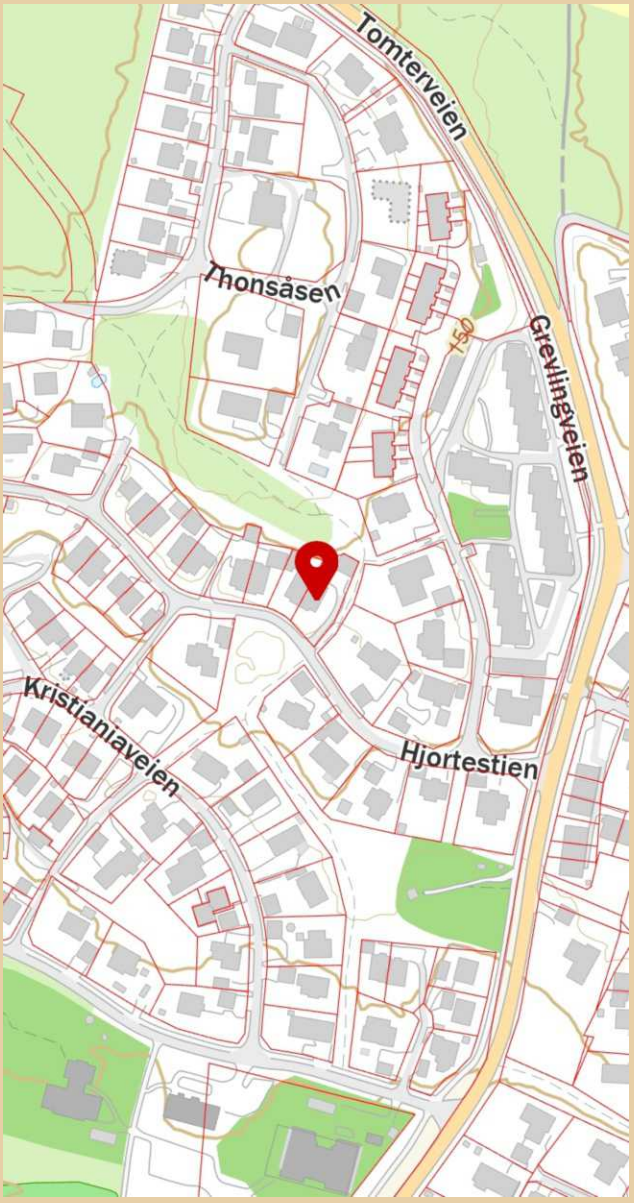
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Hjortestien 6B, 1823 KNAPSTAD**	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294422**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **14830332**
Gårdsnummer **837**	Bruksnummer **34**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1996**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **154,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **154,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **208,71 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **230,99 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 572 kWh**

Hjortestien 6B, 1823 KNAPSTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Hjortestien 6B, 1823 KNAPSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

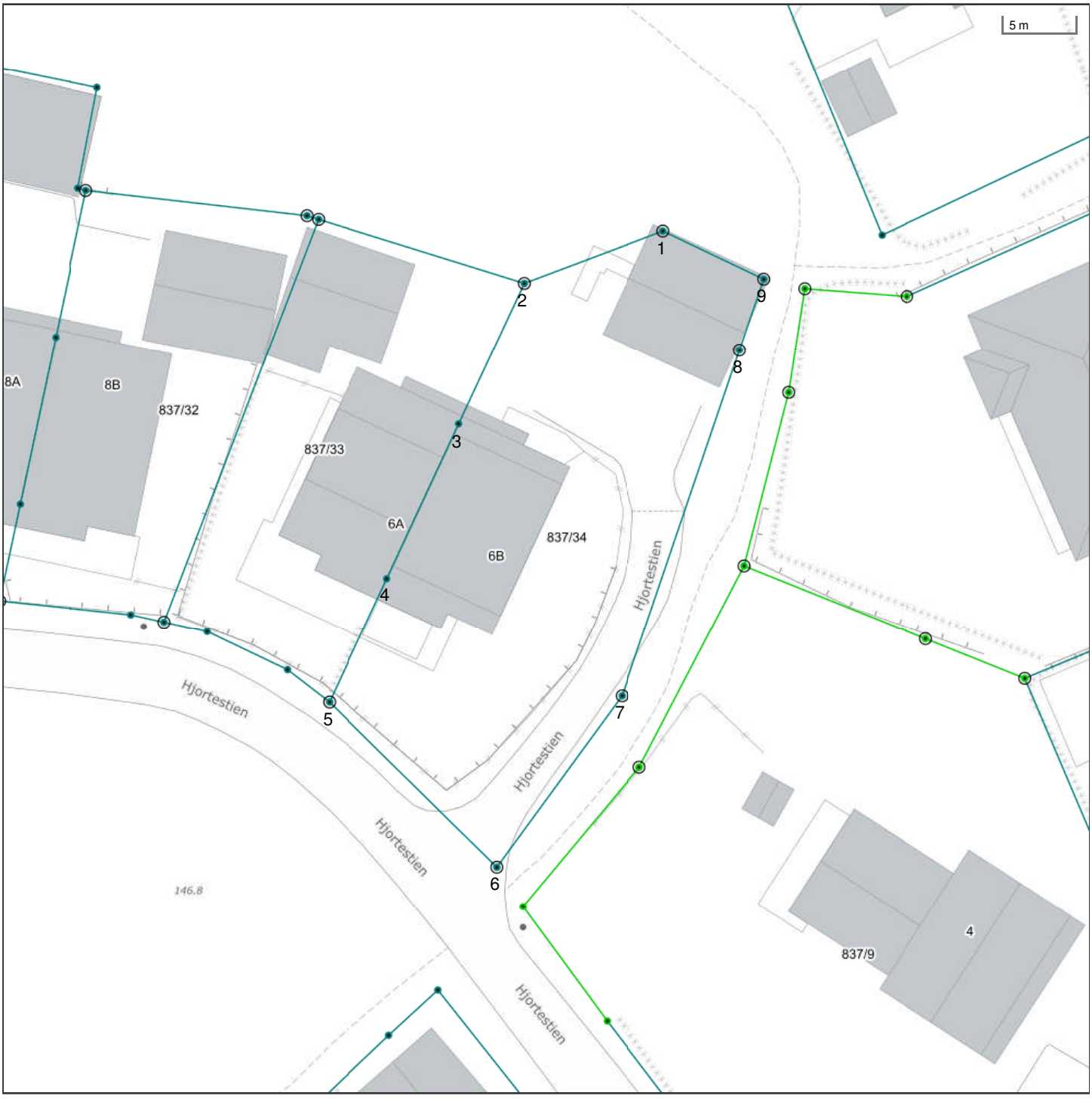
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 01.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3118 - 837/34//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	676,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6611826,68	**Øst**	614202,26	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6611850,82	614209,43	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,75	
2	6611846,91	614199,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,29	
3	6611837,04	614195,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,75	
4	6611826,19	614191,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,80	
5	6611817,51	614187,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,45	
6	6611806,46	614199,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,28	
7	6611818,56	614207,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,68	
8	6611842,74	614214,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,30	
9	6611847,71	614216,53	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,20	

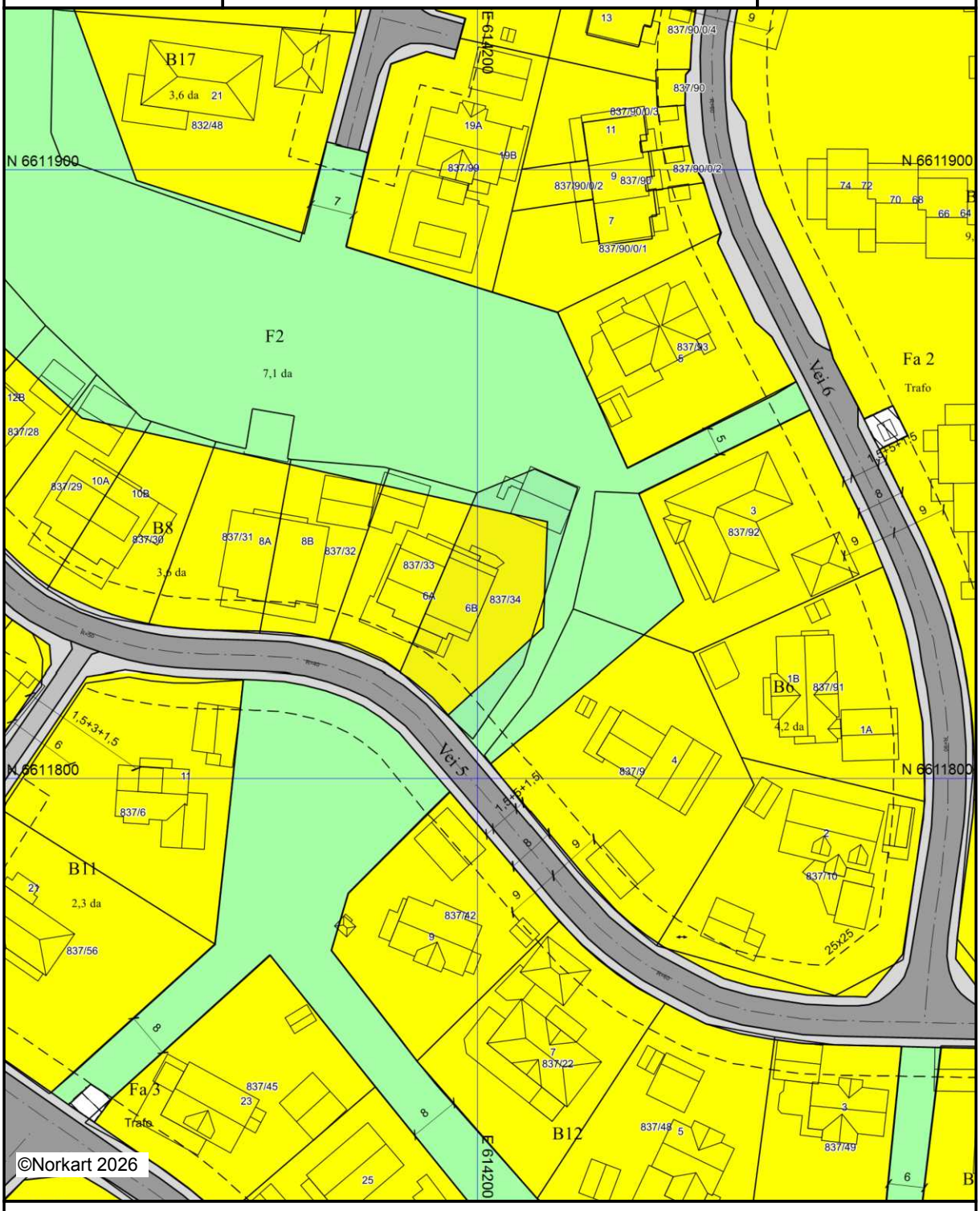
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 837/34
Adresse: Hjortestien 6B
Utskriftsdato: 01.04.2026
Målestokk: 1:1000

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Annet friområde
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Kjøreveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Friluftsformål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV THONSÅSEN
HOBØL KOMMUNE

BESTEMMELSER
02.02.88
REVIDERT I HHT. VEDTAK I
BYGNINGSRÅDET 22.11.93,
SAK 93/97
REVIDERT 16.05.94

I. GENERELLE FORHOLD

Planforslaget er datert 02.02.88.

Kommunestyrets vedtak av 20.06.88 i sak 53/88.

Disse bestemmelser gjelder for det området på planen vist med reguleringsgrense.

II. REGULERINGSFORMÅL (jfr. § 25)

1. Byggeområder
2. Offentlige trafikkområder
3. Friområder (lekeplasser, turveier)
4. Fareområder (trafokiosk)
5. Spesialområder (frisiktsone, fortidsminne)
6. Fellesområder (adkomst, lekeplass)

AREAL

1. Byggeområder

a) I områdene B1, B2, B9 og B10 skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje og anlegg.

b) I områdene B3 til og med B7 og områdene B11 til og med B17 skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende garasje og anlegg. Områdene B8 og B16 er foreløpig reservert.

2. Offentlige trafikkområder

a) Trafikkområdene skal nyttes til kjøreveier med skjæring og fyllinger, gang- og sykkelveier og parkering.

3. Friområder

a) Området F1, F2, F3 og F4 skal nyttes til lekeplasser, turstier og turområde. Bygg og anlegg som har tilknytning til bruken av området kan etter bygningsrådets skjønn innpasses.

4. Fareområder

a) Fareområdene er 3 avsatte tomter for trafokiosker.

5. Spesialområder

a) I området Sp1 er det fortidsminner som består av gravhaug. Området skal ikke benyttes som lekeplass og det er ikke tillatt å gjøre endringer eller foreta inngrep i området uten i samråd med de antikvariske myndigheter.

b) Områdene Sp2, Sp3, Sp4 og Sp5 skal nyttes til frisiktsoner og være fri for sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

6. Fellesområder

a) Området Fe2 skal nyttes til adkomst for Haugen nr. 2, 4, 6 og 8.

III. REGULERINGSBESTEMMELSER (jfr. § 26)

1. Byggeområder

1.1 Bebyggelsens karakter, utforming mv.

a) I byggeområdet B1, B2, B9 og B10 skal bebyggelsen utformes som konsentrert boligbebyggelse.

b) I byggeområdene B3 til og med B7 og områdene B11 til og med B17 skal bebyggelsen utformes som frittliggende boligbebyggelse.

c) Bygningenes takform fastsettes av bygningsrådet.

d) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe eller område får en harmonisk utforming. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

e) For bebyggelse i 1 etasje kan bygningsrådet tillate underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget etter rådets skjønn ligger til rette for det (sokkeletasje).

1.2 Bebyggelsens høyde, plassering mv.

a) All bebyggelse i området kan oppføres i maks. 2 etasjer. Underetasje (sokkeletasje) kan tillates for bygg i 1 etasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.

Sokkeletasje/grunnmur skal utformes og tilpasses naturen som et bindeledd mellom huset og terrenget omkring. Mønehøyden skal ikke overstige 7 m for hus i 1 etasje og 9 m for hus i 2 etasjer og for hus med underetasje (sokkeletasje).

b) Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av bygningsrådet. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

c) Garasje/uthus skal ved plassering på egen tomt være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for hovedbygget selv om de ikke skal oppføres samtidig. Garasje/uthus skal i dette tilfellet begrenses til 1 etasje og 50 m², og de skal være tilpasset hovedbygget mht. materialvalg, form og farge.

Hvert formål skal ha plass for den parkering og på- og avlessing som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for eiendommens bruk. Det skal avsettes plass til minst 1 bil pr. leilighet i tillegg til garasje.

d) Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning med hensyn til høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

1.3 Utnyttelse av tomtene

a) For boligbebyggelse må bygningenes grunnflate inkl. eventuelle garsjer, uthus, boder o.l. ikke være større enn 35% av tomtens nettoareal (2 etasjer eller 1 etasje med underetasje/sokkeletasje). Gjelder B3-B7 og B11-B17.

b) For områdene B1 og B10 kan utnyttelsesgraden være 40% av tomtens nettoareal. Gjelder B1, B2, B9 og B10. B8 holdes tilbake for en periode.

1.4 Ubebygde arealer

a) Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

b) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådet skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

c) Materialbruk, utforming og farge på gjerder, forstøtningsmurer, skilt, reklamebruk samt utvendig belysning må godkjennes av bygningsrådet.

d) Tørkestativ, oljefat og søppelbeholdere skal plasseres slik at de blir til minst mulig sjenanse for naboer.

1.5 Trafikkareal, offentlig vei

a) Veiers stigningsforhold er angitt på plankartet og skal ikke overstige 1:10.

b) Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

FELLESBESTEMMELSER

1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

2. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

19.05.94
TNF/rd

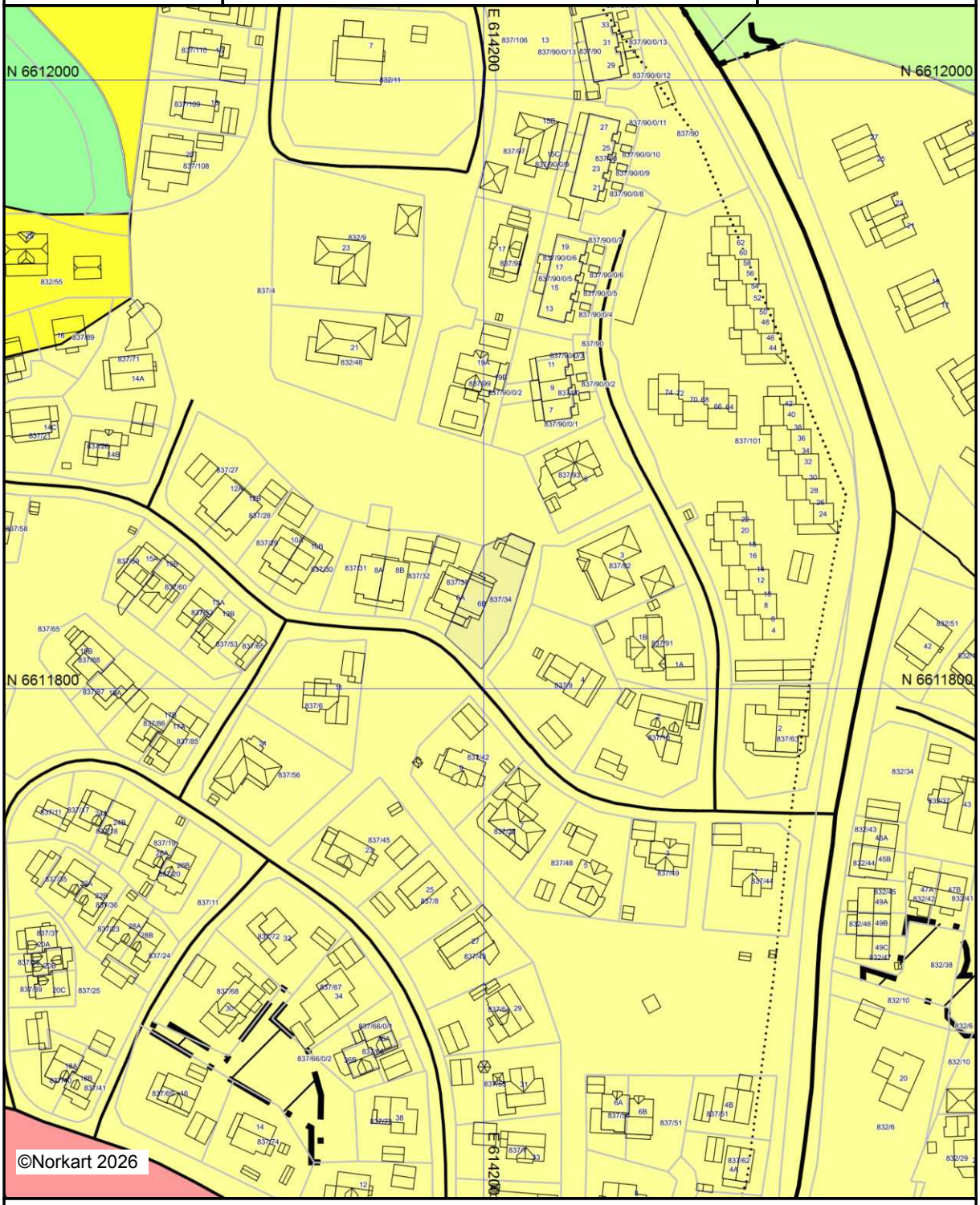
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 837/34
Adresse: Hjortestien 6B
Utskriftsdato: 01.04.2026
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Trykt på selvkopierende papir

Kommune: Hobøl

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse): Per Aamodt
1860 TRØGSTAD

Byggherre (navn, adresse): Anne-Jorunn Berg

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Hjortestien 6A	37	33		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
	Nybygg	Enebolig i par

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningsrådet	28.11.95	95/0062

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

[x] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Merknader

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Noe terrengarbeid gjenstår

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

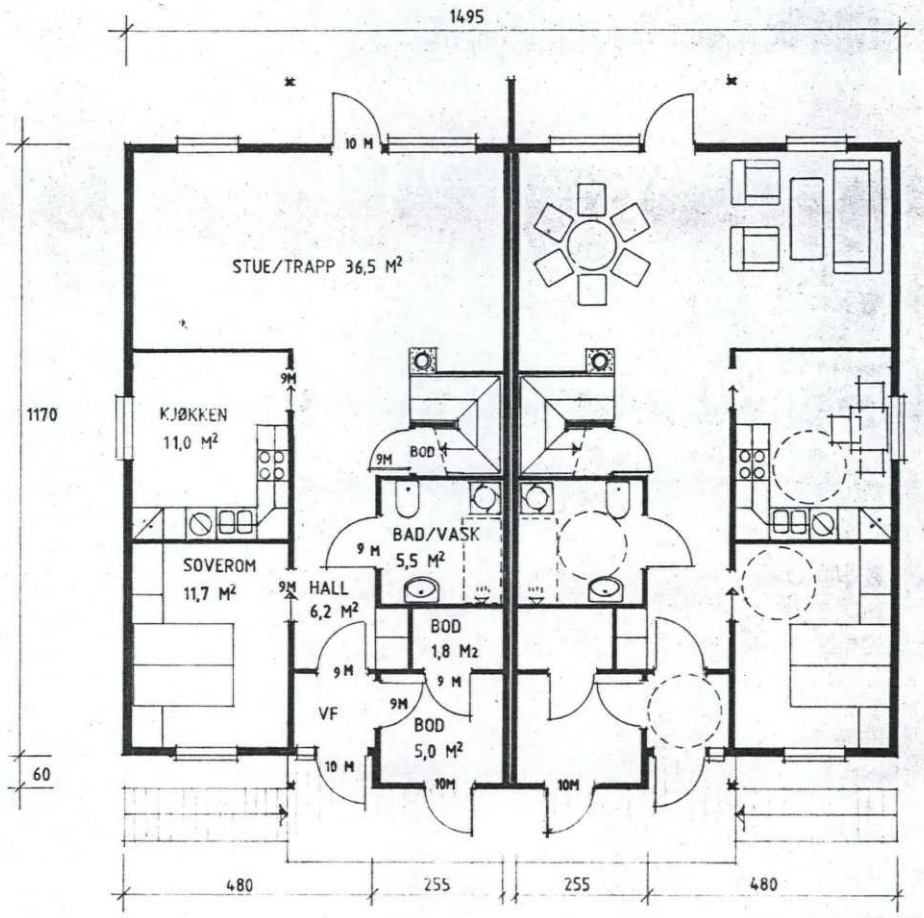
Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Hobøl	Reidar Fjøsne Terje N. Frydenlund
Dato: 02.05.96	Reidar Fjøsne teknisk sjef; Terje N. Frydenlund avd.ark.

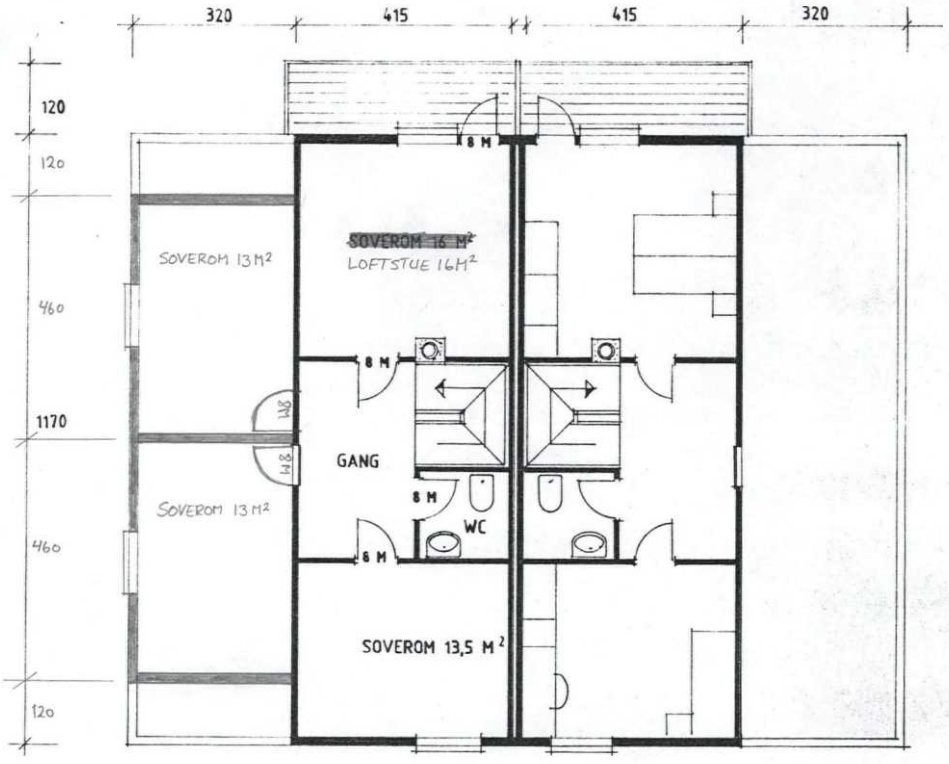
Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[x] ansvarshavende	Per Aamodt	
[x] andre	Ligningskontoret	1825 Tomter

K-blankett **5138** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-89



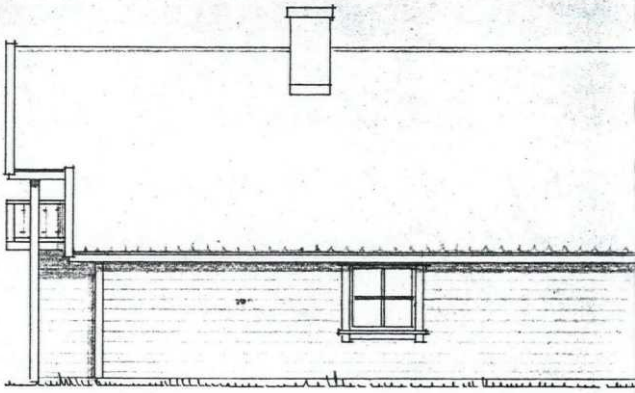
HOVEDETASJE



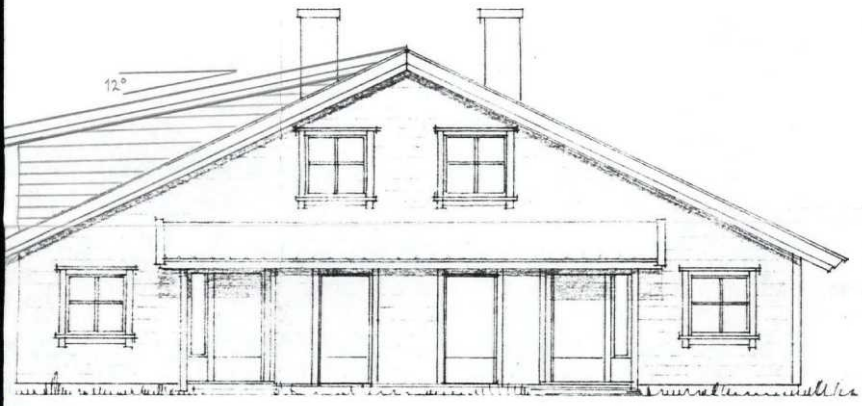
2. ETASJE



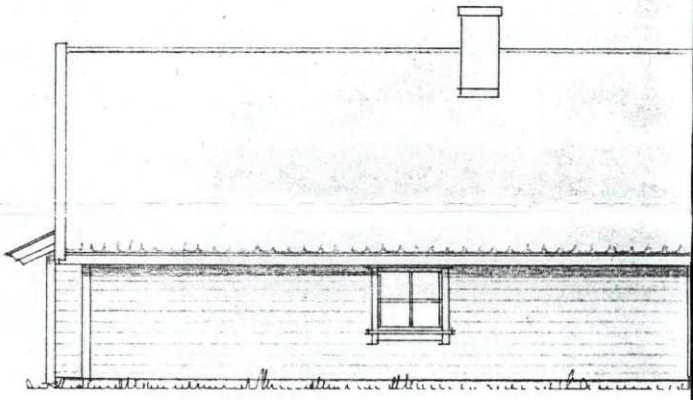
FASADE MOT SSV



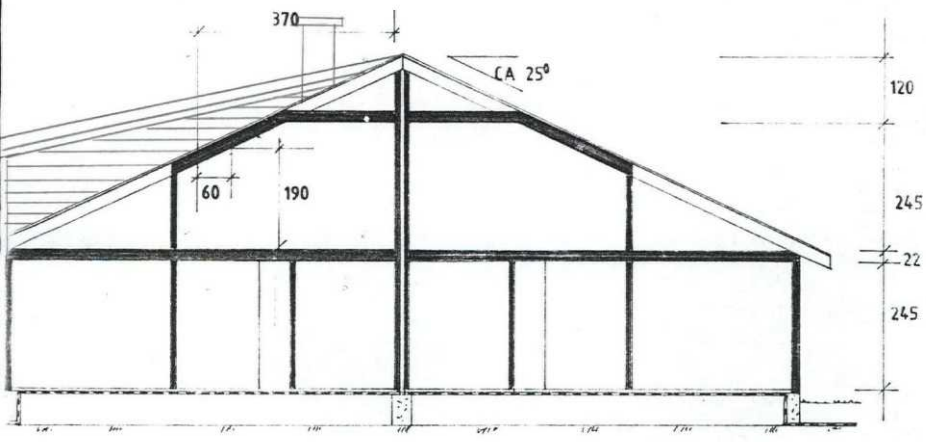
FASADE MOT ØSØ



FASADE MOT NNØ



FASADE MOT VNV.



SNITT

GODKJENT
Dato: 21/8-96 Sak nr. 9
Hobøl Bygningsr

AREALER PR. BOLIG:	ETASJE	BRA	KOF.
	1	83,52	1
	2	42,18	0,6
	SUM	125,70	

TOMANNSBOLIG TYPE LIVSLANG 01

PER AAMODT, 1860 TRØGSTAD

BYGGETOMT: KV. B-8, THONSÅSEN. 4

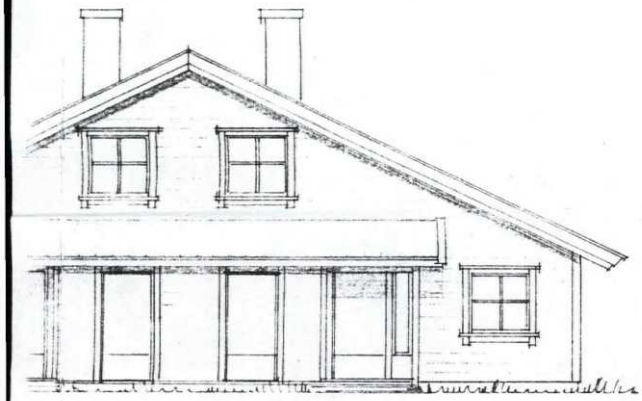
BYGGHERRE:
PER AAMODT.

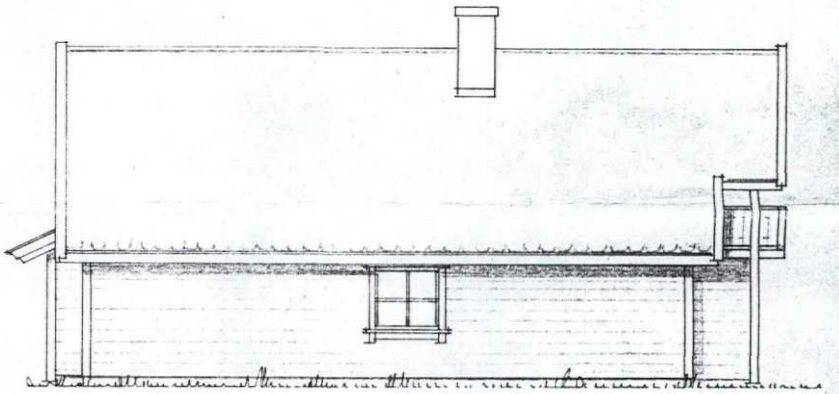
1



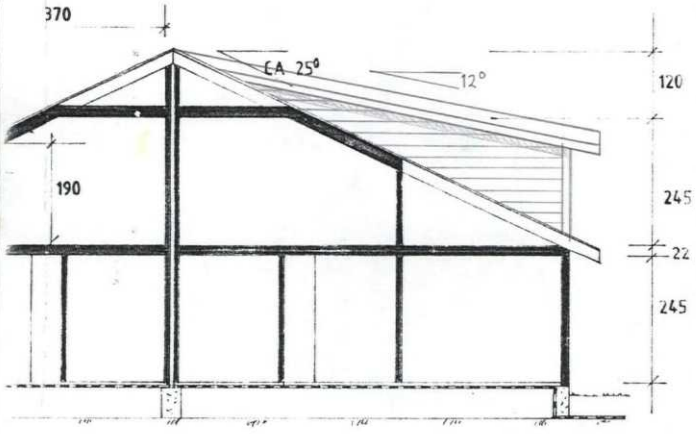


FASADE MOT ØSØ





FASADE MOT VNV.



GODKJENT
Dato: 21/8-95 Sak nr 95/62
Hobøl Bygningsråd

AREALER PR. BOLIG:

ETASJE	BRA	KOF.	BA
1	83,52	1	83,52
2	42,18	0,6	25,31
SUM	125,70		108.83

TOMANNSBOLIG TYPE LIVSLANG 01

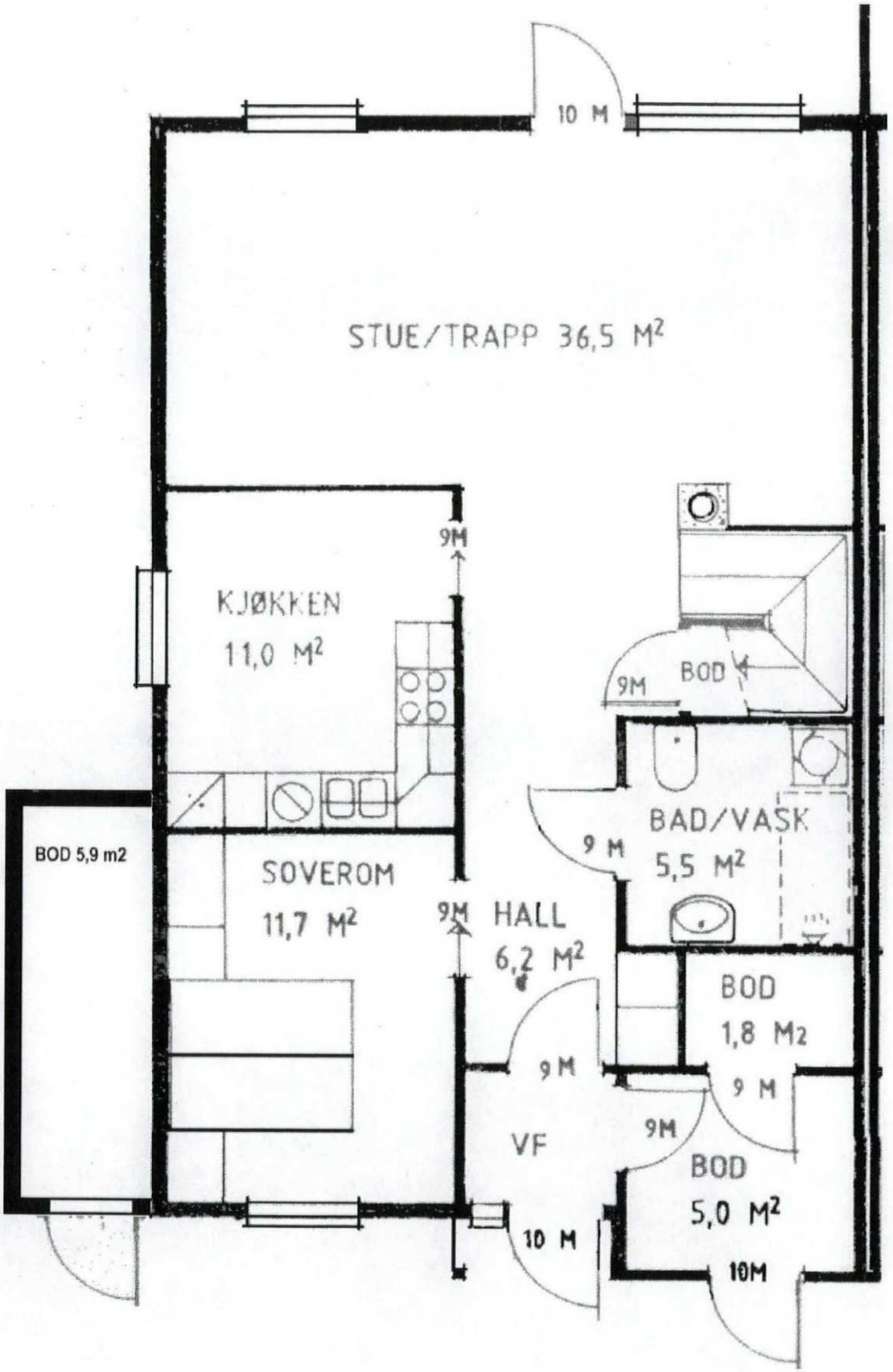
PER AAMODT, 1860 TRØGSTAD

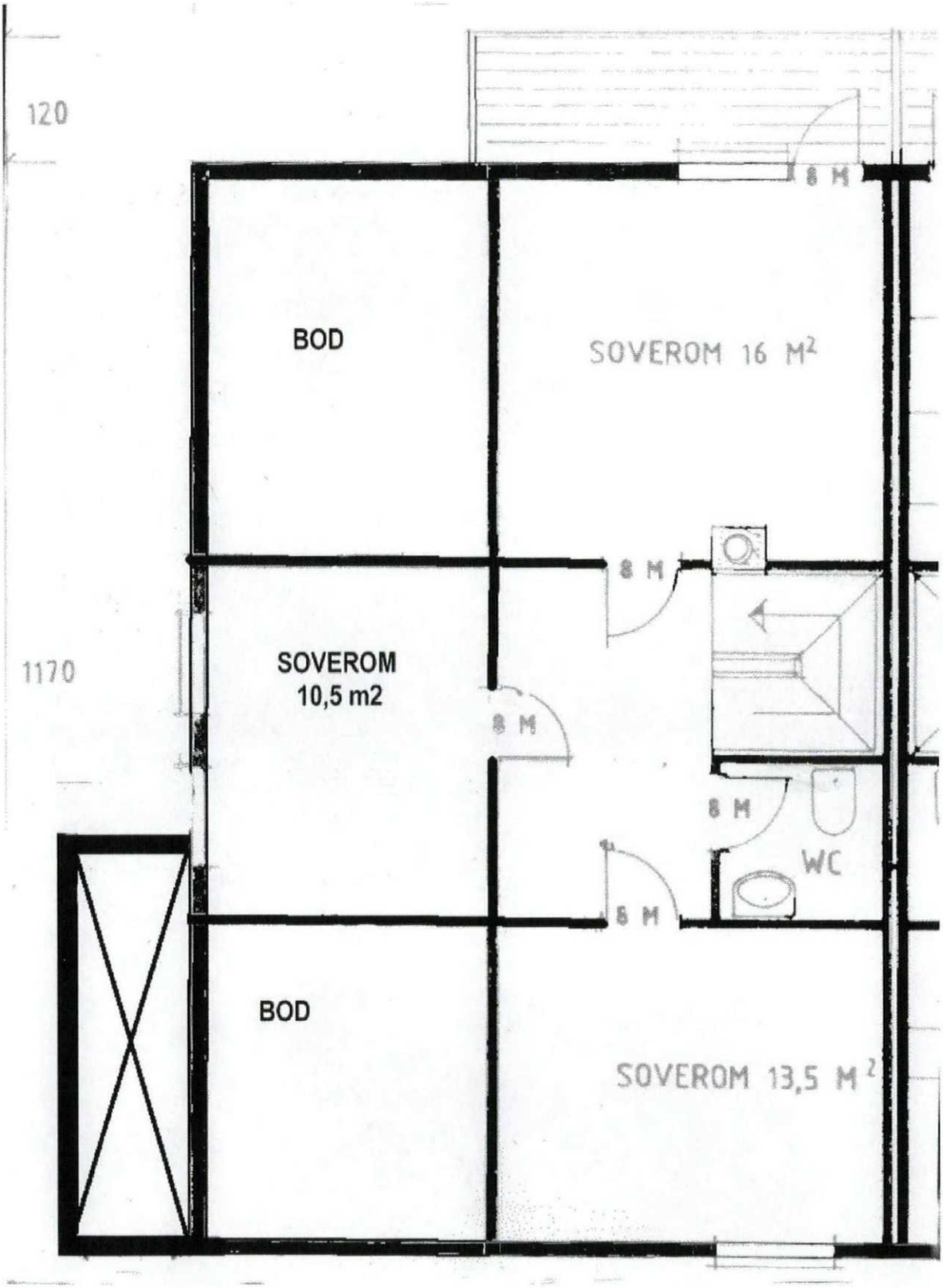
BYGGETOMT: KV. B-8, THOMSÅSEN . HOBØL

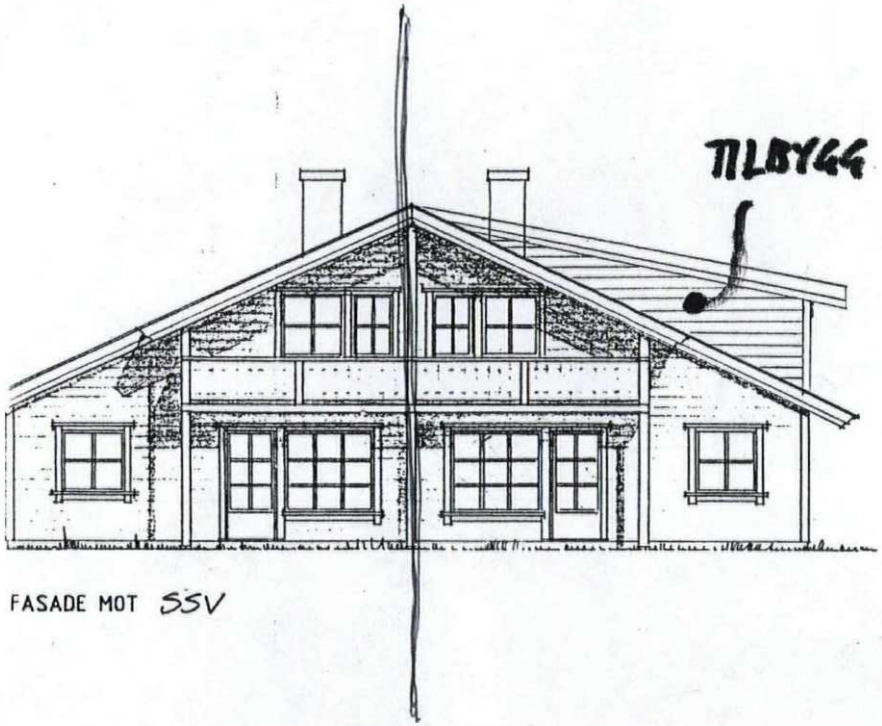
BYGGHERRE:
PER AAMODT.

1 : 100

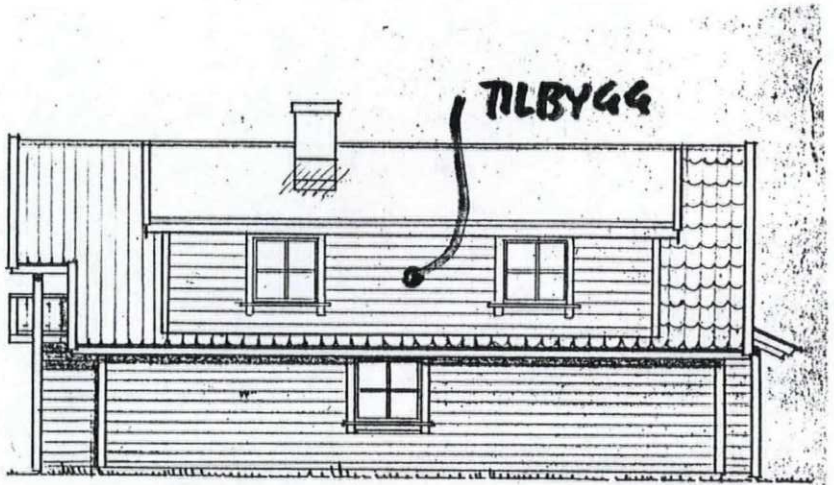
10.07.92


10 M
STUE/TRAPP 36,5 M²
9M
KJØKKEN
11,0 M²
BOD
9M
BAD/VASK
5,5 M²
9 M
BOD 5,9 m2
SOVEROM
11,7 M²
9M
HALL
6,2 M²
BOD
1,8 M2
9 M
9 M
9M
VF
BOD
5,0 M²
10 M
10M

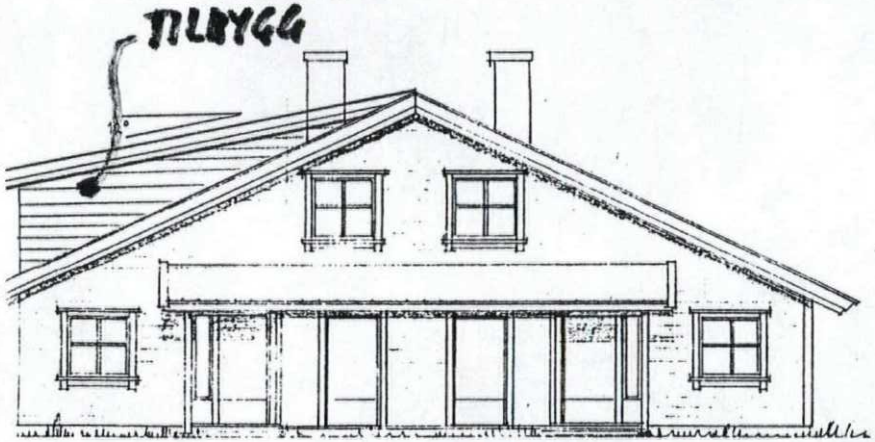

120
1170
BOD
SOVEROM 16 M²
8 M
SOVEROM
10,5 m2
8 M
8 M
WC
8 M
BOD
SOVEROM 13,5 M²



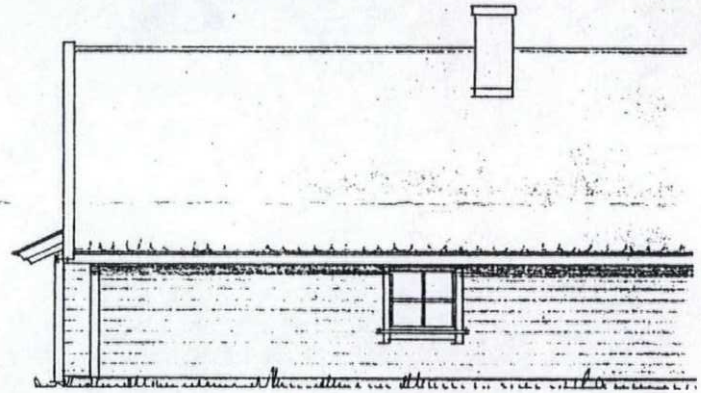
FASADE MOT SSV



FASADE MOT ØSØ



FASADE MOT NNØ



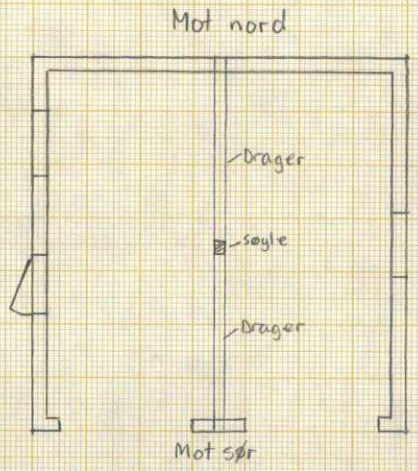
FASADE MOT VNV.

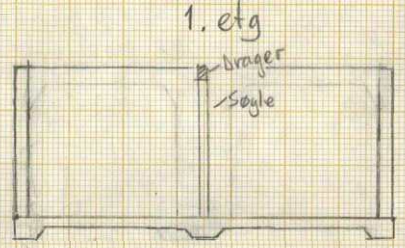
JOHN HØLLORP
TILBYGG BOLIG
37/54, HJORTESTIEN 6

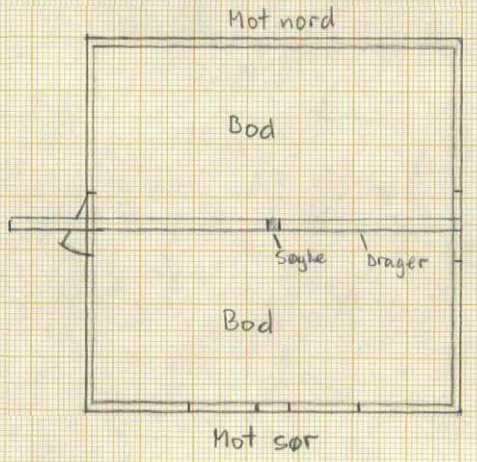
GODKJENT
Dato 98/27-8 Sak nr. 0042-98
Hobøl kommune - Hovedutvalg for næring og miljø

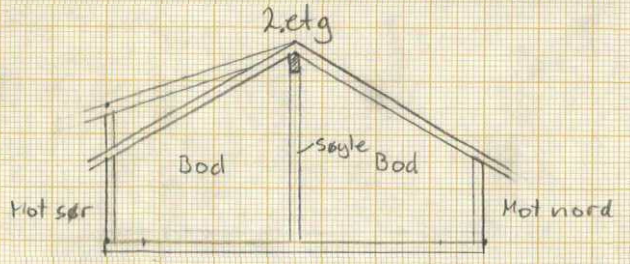
Vedlegg D. 2.

PLANTEGNING









Garage Hjortestien 6B

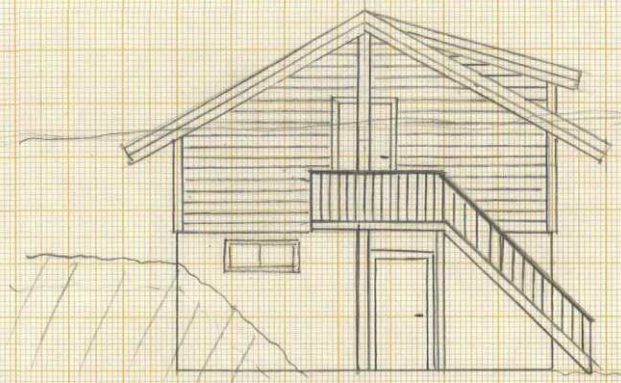
Målestokk 1:100

R.A. nr. 920.

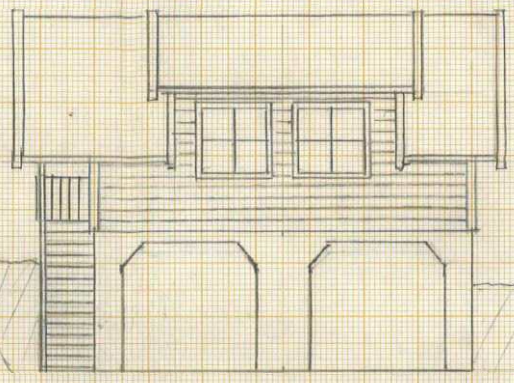
Vedlegg D. 1

FASADEPLAN m/inntegnet terranghøyde

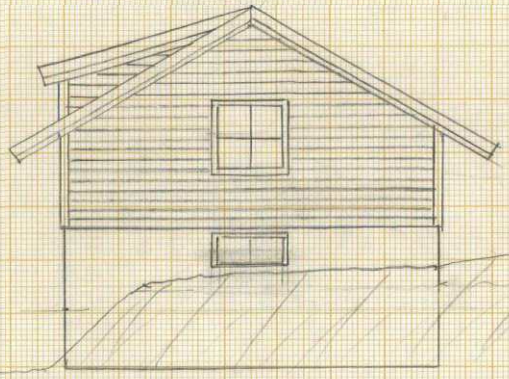
Mot vest



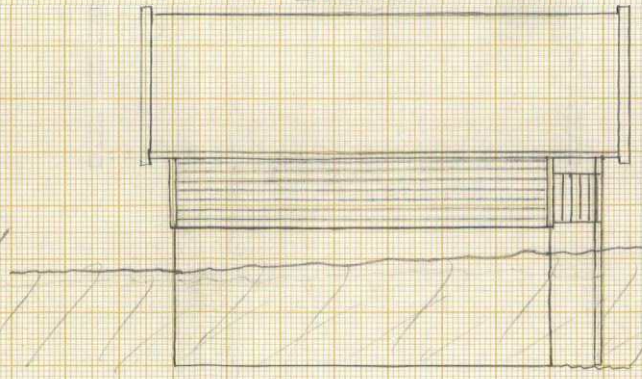
Mot sør



Mot øst



Mot nord

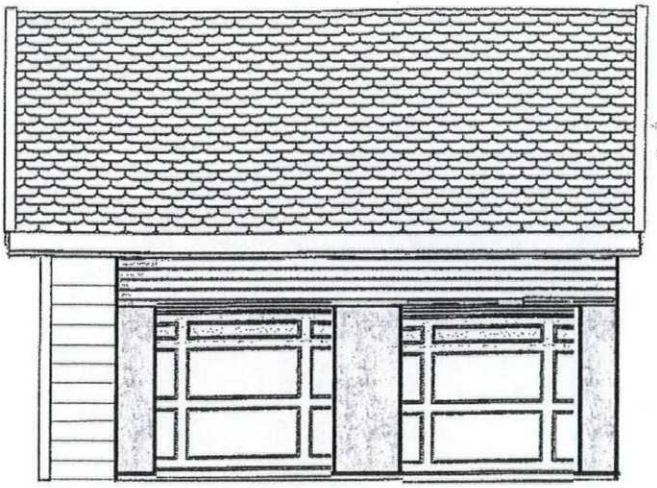


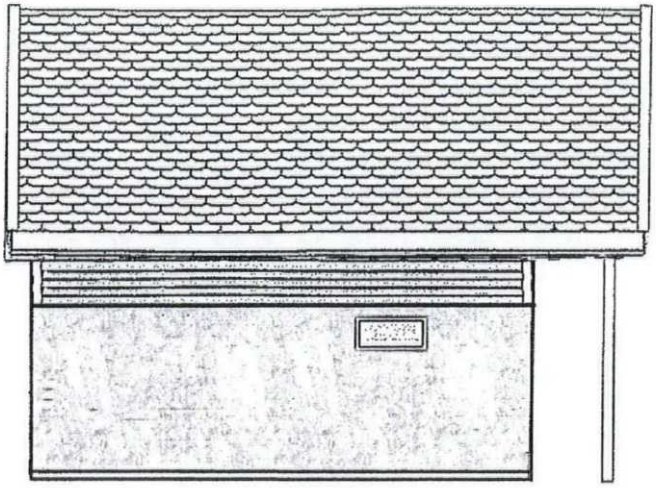
Garage Hjortestien 6 B

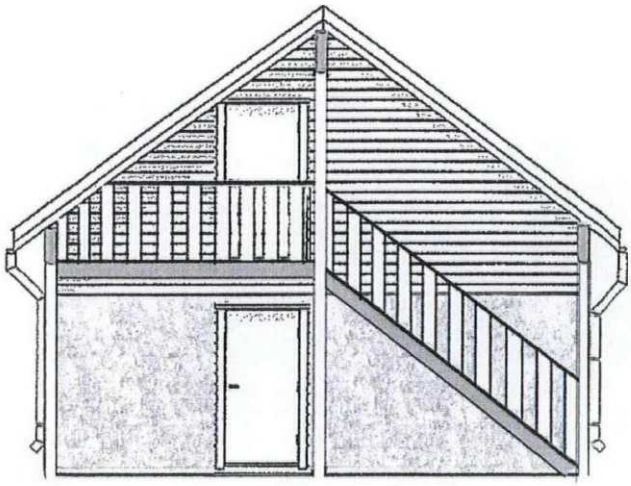
MÅLESTOKK 1:100

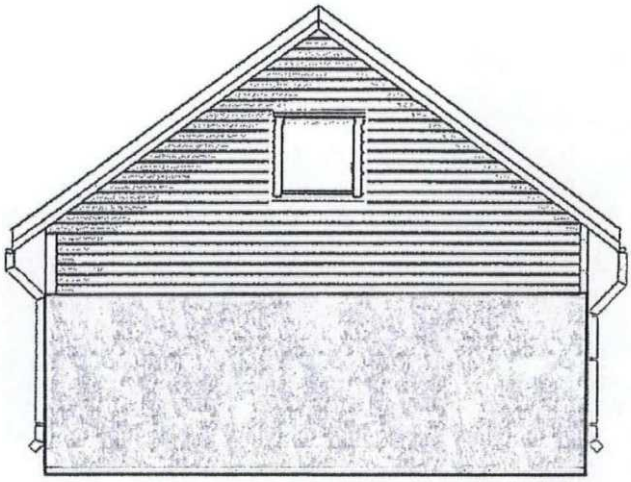
R.A. nr 920.

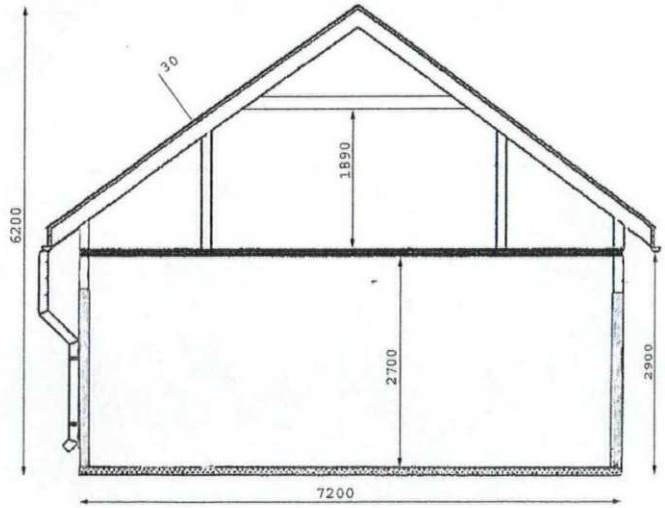
Mottatt 6/7-04. 37/34 John Mollerup

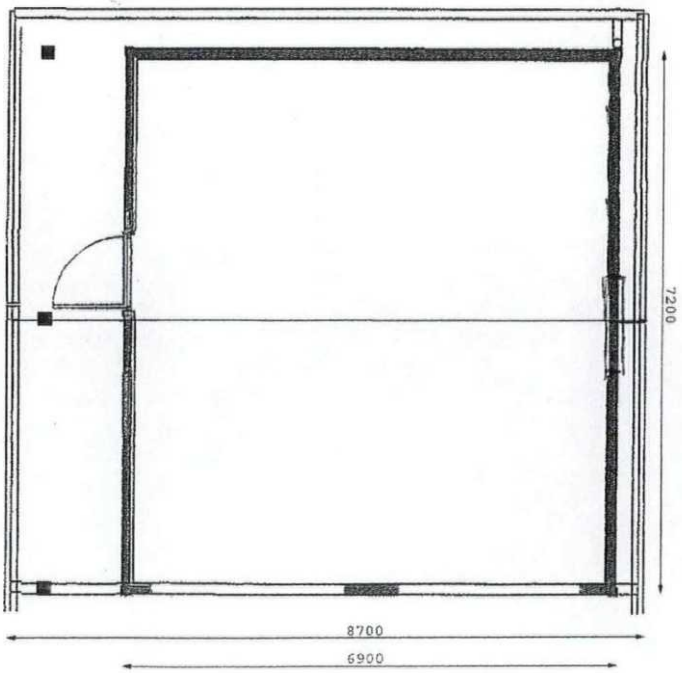












GODKJENT
Dato 6/7-04 Saksnr 04/00386
Utsjok kommune - Hovedutvalg for næring og miljø

Returneres til:

TINGLYST
14 MAI 1996
MOSS BYRETT
DAGBOKNR. 3583

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0138	Hobøl	37	33			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☐ Nei

Beskaffenhet:
☐ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
☐ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 690.000,-

Utlyst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype:
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 49.500,- Første gangs innflytting - tomteverdi kr. 49.500,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
	Hobøl Kommune	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
26 10 68 [redacted]	Anne Jorunn Berg	

Doknr: 3583 Tinglyst: 14.05.1996 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gnr 37, brnr 33 står solidarisk ansvarlig med gnr 37, brnr 34 når det gjelder vedlikehold og drift av inntaksledninger av vann og kloakk.

Denne eiendom har adkomstrett over gnr 37, brnr 34 og har solidarisk ansvar med denne for vedlikehold og drift av felles innkjørselsvei.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-95

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato: Knarstad 12/5-96

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
p Anne-Jorun Berg	ANNE-JORUN BERG

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen eller medundertegne som utsteder

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Hobøl, 13/5-96

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Simen Gjølsjø	SIMEN GJØLSJØ

HOBØL KOMMUNE
Ordføreren

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Hugo S. Jensen	Hugo S. Jensen
Adresse: 1827 Hobøl	
2. vitneunderskrift	**Gjentas med maskin eller blokkbokstaver**
Anna Skarpnord	ANNA SKARPNORD
Adresse: 1827 Hobøl	1827 HOBØL

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Rett gjenpart bekreftes
Mina Kristiansen
ERLING TANGERUD
– Statsaut. eiendomsmegler –

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hjortestien 6B, 1823 Knapstad
Gnr. 837, Bnr. 34, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292260049

Meglerforetak: PrivatMegleren Indre Østfold

Saksbehandler: Susanne Anette Haugli Stone

Telefon / Mobil: 69 88 50 00 / 458 00 852

E-post: susanne.anette.haugli.stone@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.
