PRIVATMEGLEREN

EKORNVEIEN 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

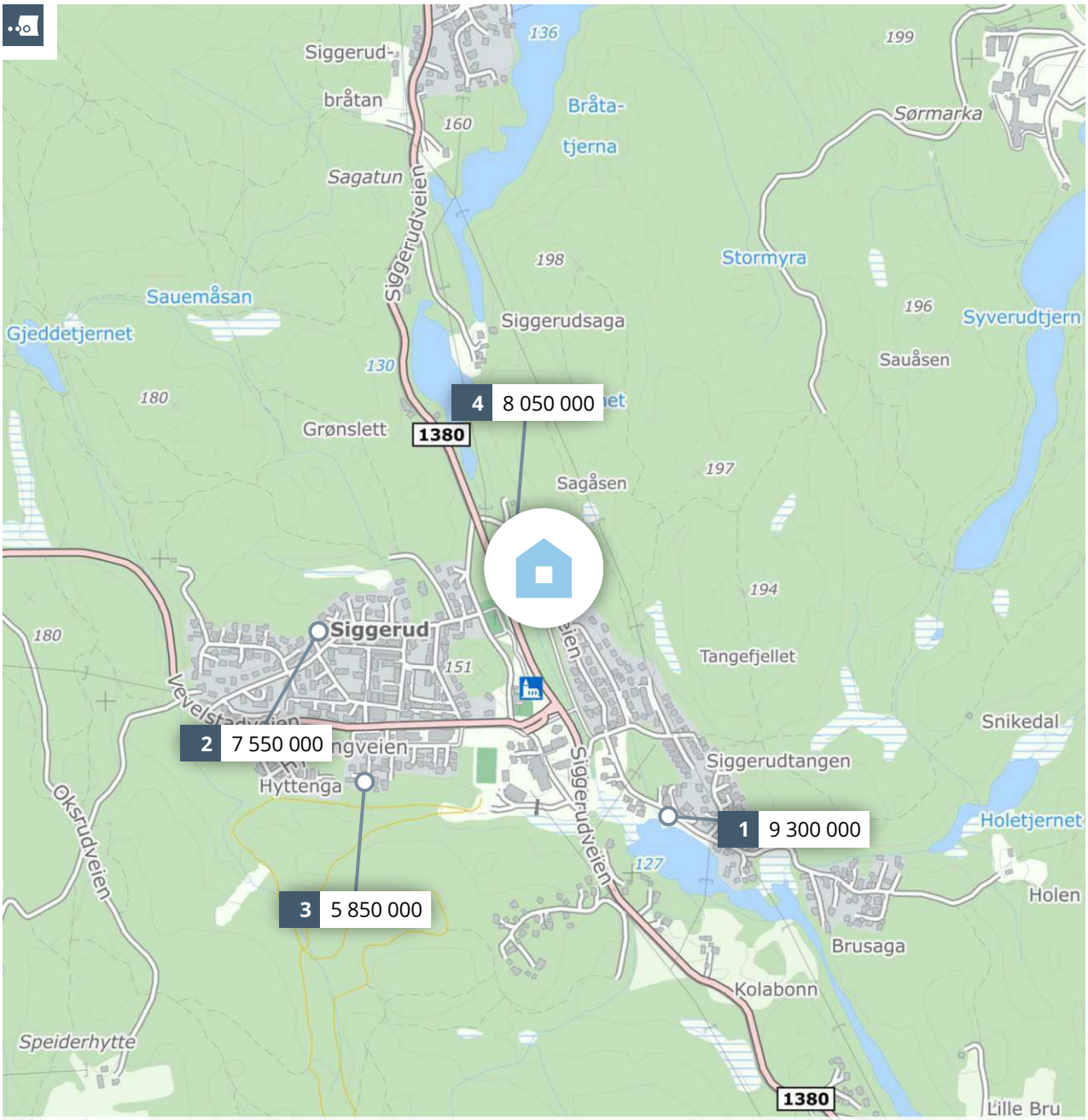
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

EKORNVEIEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 31.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ekornveien 12, 1404 SIGGERUD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 104 BNR 137 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Siggerudtangen

Verdivurdert til

5 980 000

-	5 980 000	32 324
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	185 m²	- m²	- m²	48 m²	- m²	- m²
Tomt					1 533 m²	
Byggeår					1966	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

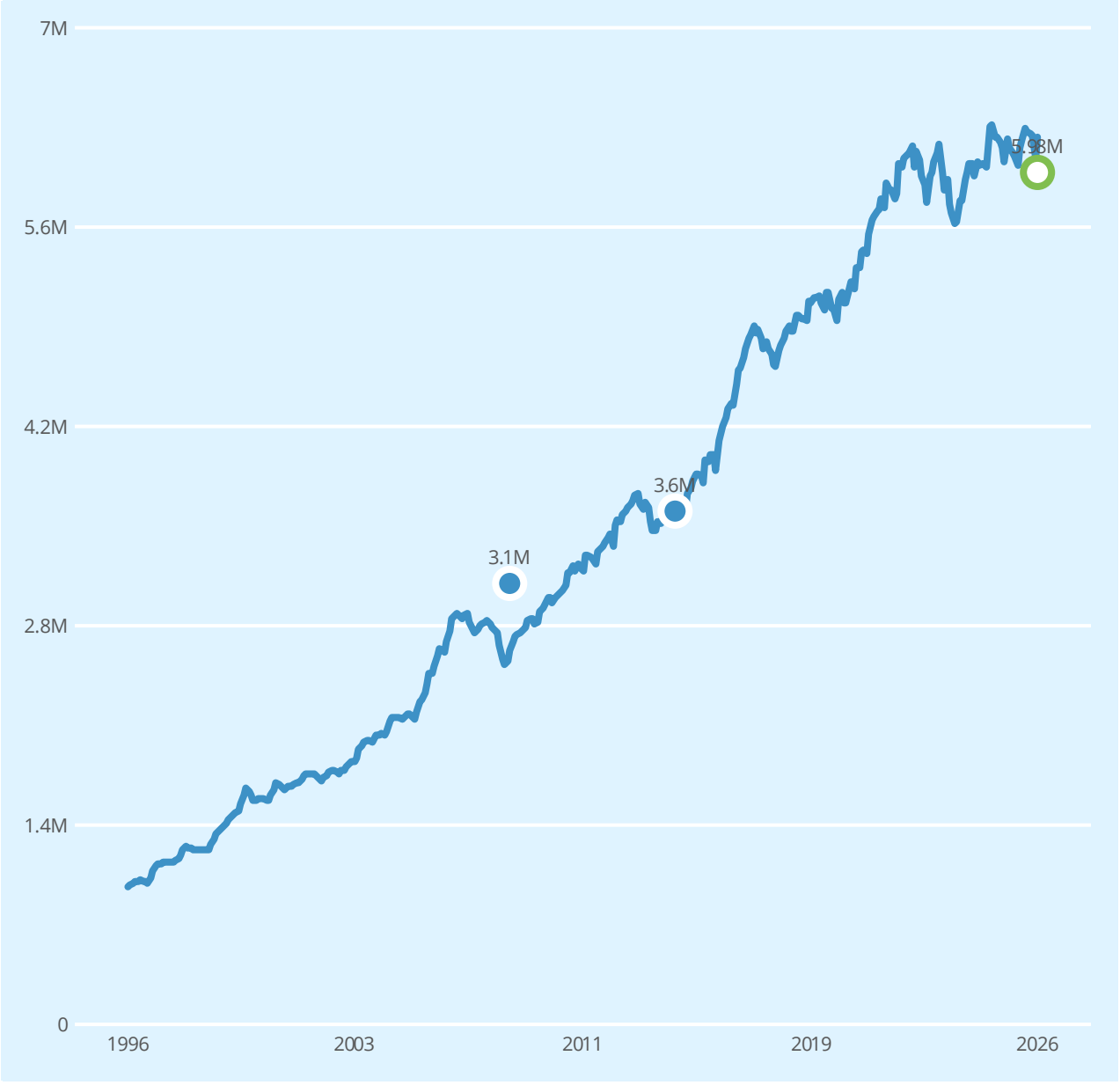
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brusagaveien 35				04.11.2025	9 650 000	**9 300 000**	0	9 300 000	**48 691**
	191 m²	1950	1 412 m²	4 sov						
2	Måltrostveien 45				16.09.2025	6 690 000	**7 550 000**	0	7 550 000	**38 718**
	195 m²	1969	1 116 m²	4 sov						
3	Hyttengveien 38				07.05.2026	5 500 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**38 235**
	153 m²	1970	936 m²	2 sov						
4	Ekornveien 6				14.11.2024	8 350 000	**8 050 000**	0	8 050 000	**34 255**
	235 m²	1964	2 357 m²	4 sov						

Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring hjemme hos dere, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.06.2014	25.08.2014	03.10.2014	3 690 000	3 600 000	0	3 600 000	
30.01.2009	16.02.2009	03.06.2009	3 130 000	3 100 000	-	3 100 000	
08.04.1997		08.04.1997	-	1 450 000	-	1 450 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1404 SIGGERUD nå

4
eneboliger til salgs

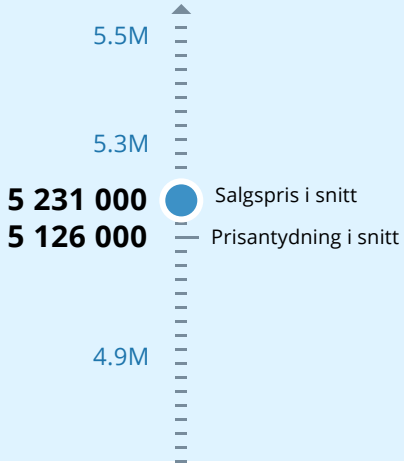


Annonsene har i snitt ligget ute i

83
dager

Eneboliger solgt i 1404 SIGGERUD siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

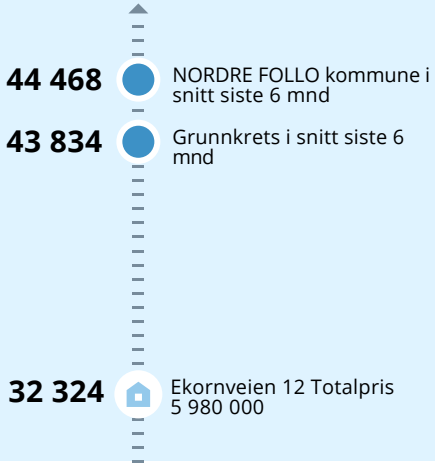


Solgt i snitt i løpet av

40
dager

for 2.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ski	Oppdragsnr.	327260109
Addresse	Ekornveien 12		
Postnr.	1404	Sted	SIGGERUD
Selgers navn	Nina Tyutcheva		
Selgers navn	Lukas Bem		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.10.2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

12 years

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

WaterCircles

Polise/avtalenr.:

101507483

Våtrom

Initialer selger:
N T
L B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

På badet i andre etasje ble det lagt opp vannforsyning til servantene.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Arbeidet ble utført av en rørlegger for over 10 år siden. Dokumentasjon er dessverre ikke tilgjengelig, og vi husker ikke navnet på firmaet som utførte arbeidet.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det ble installert én stikkontakt for over 10 år siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført av en autorisert elektriker for over 10 år siden. Dokumentasjon er dessverre ikke tilgjengelig, og vi husker ikke navnet på firmaet som utførte arbeidet.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Fire vinduer ble skiftet ut.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vinduene ble skiftet ut privat av eierne selv.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Hele det elektriske anlegget i boligen ble kontrollert av Norgesnett. Alle forhold som ble påpekt i rapporten, ble utbedret, og nødvendige komponenter ble skiftet ut. Dokumentasjon vedlegges.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Norgesnett - Kontrollrapport fra Norgesnett og dokumentasjon på utførte utbedringer.Efa - dokumentasjon på utførte utbedringer

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

NorgesnettLYSGLIMT ELEKTRO AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Rapporten er vedlagt.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Ventilasjonen på badet i andre etasje fungerer ikke.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Oljetank fjernet. Vannbåren gulvvarme med plastrør installert i 1. etg. To varmtvannsberedere satt inn, én til oppvarming og én til varmtvann. Vaskerom fjernet, soverom utvidet, ett rom delt i to. Nye gulv, fliser og maling.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble bygget og rehabilitert en terrasse foran huset, samt trapp opp til huset.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

Det ble installert en stikkontakt for lading av elbil. 24.04.2024

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

LYSGLIMT ELEKTRO AS

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Ja, de siste seks månedene.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 26.08.2026

Signert av *Nina Tyutcheva*

Signert av *Lukas Bem*

Initialer selger:
N T
L B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Ekornveien 12 , 1404 SIGGERUD

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 104, bnr. 137

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 26.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21750-1882 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** IS4675

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Anjum

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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Vegard Anjum

Vegard Anjum

vegard.anjum@tek-norge.no

400 96 057

Medansvarlig

Remy Ostuft

Remy Ostuft

remy.ostuft@tek-norge.no

900 24 048

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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

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 som minimum 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

Enebolig over 2 etasjer. Underetasjen : Entre, gang m/trapp, to soverom, bod, trimrom, bad og teknisk rom. 1.Etasje : Stue m/trapp, spisestue, kontor, to soverom, kjøkken og bad.

Boligen fremstår med behov for oppussing og modernisering. Flere bygningsdeler har oppnådd høy alder og det bør forventes oppgraderinger. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp.
Takrenner og nedløp er av plast.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft.
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse og har stående bordkledning.
Enkel kjellerdør i tre
Malt hovedytterdør
Skyvebalkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass
Utvendig trapp i betong, belagt med heller i inntrinn.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er utført med laminat, flis og betong.
Veggene har trepanel, malte glatte flater og tapet. Himlingene har malte flater og trepanel.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er i betong og trebjelkelag
Det er pipe i teglstein, peis med innsats og sotluke/feieluke.
Det er kryprom under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er malt tretrapp.
Det er formpressede innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad (Underetasje)

Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak. Innfelt downlights i innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har innredning med frittstående servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Bad (1Etasje)

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt, og det er elektriske varmekabler.
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr, samt oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør
Innvendige avløpsrør er av støpejern
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er to varmtvannstanker på ca. 300 liter
Vannbåren gulvvarme og radiatorer
Det er installert varmepumpe
Sikringsskapet er plassert i trapperom. Det er automatsikringer i sikringsskapet

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringen er fra 1964.
Grunnmuren er av betong.
Forstøtningsmuren er av betongstein og leca
Tomten er skrå, opparbeidet med plen og beplanting.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

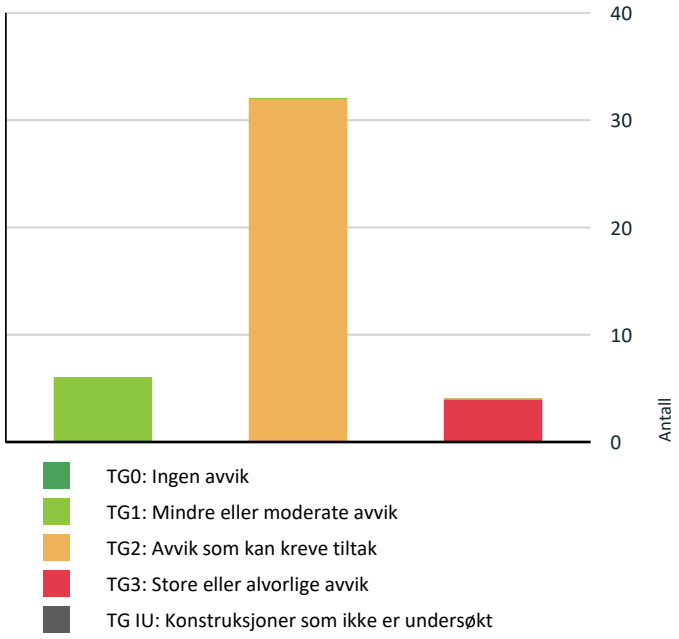
Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

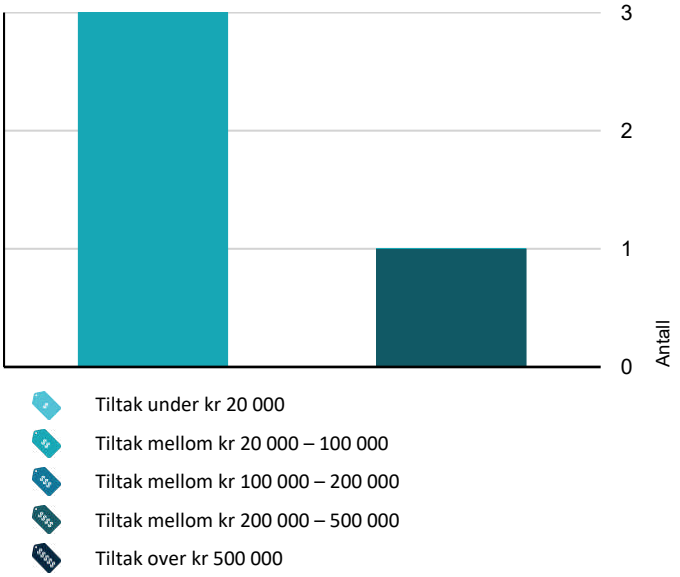
Sammendrag av boligens tilstand

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

-Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.
-Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.
-På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler.
-Enkelte opplysninger om alder på bygningsdeler er hentet fra tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport
-Eier/rekvirent plikter å gjennomgå rapporten for å avdekke eventuelle feil eller mangler før videre bruk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad (1Etasje) > Generell	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (Underetasje) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (Underetasje) > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (Underetasje) > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (Underetasje) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (Underetasje) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (Underetasje) > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (Underetasje) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad (1Etasje) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad (1Etasje) > Overflater, vegger og himling** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Avvik: Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. • Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1964

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er synlig mose på tekkingen.
• Tekkingen er synlig tæret.
• Vanntettsjiktet er over 18 år gammelt og har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fjerne mose fra taktekkingen og vurdere tilstanden til takstein og undertak nærmere, da synlig mose og tæring kan føre til redusert levetid og økt risiko for fuktinntrengning og skader på takkonstruksjonen.

• Siden vanntettsjiktet er over 18 år gammelt, bør det påregnes behov for vedlikehold eller utskifting for å unngå lekkasjer og følgeskader.

• Videre undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under sikre forhold, da begrenset adkomst kan ha medført at skader ikke er avdekket.



Det er synlig mose på tekkingen. • Tekkingen er synlig tæret.



• Vanntettsjiktet er over 18 år gammelt og har usikker fremtidig funksjon.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert et plastnedløp som er midlertidig tettet med tape.
• Det er registret misfarging i skjøter på takrenner/nedløp.
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Forholdet bør kontrolleres jevnlig. Ved lekkasje eller videre utvikling bør skadet del av nedløpet skiftes ut. Manglende tetthet kan medføre vannlekkasje og økt fuktbelastning på tilstøtende bygningsdeler.

• Skjøtene bør kontrolleres nærmere og ved behov bør skjøtene rengjøres, etterstrammes eller utbedres, eventuelt med utskifting av pakninger eller skadde deler.

Dersom skjøtene er utette, kan vann over tid renne på fasade eller mot grunnmur og medføre økt fuktbelastning og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

• Det må etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå risiko for fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Det er registret misfarging i skjøter på takrenner/nedløp.



Det er registrert et plastnedløp som er midlertidig tettet med tape

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft.

Vurdering av avvik:

• Lufterøret til avløpet er ført uisolert gjennom kaldt loft. Røret mangler kondensisolering i den kalde sonen.
• Det er registrert fuktskjolder ved pipen, men det ble ikke målt forhøyede verdier ved fuktmålinger.
• Det er enkelte isolerte skråtaksløsninger med ukjent oppbygning og uten dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å etterisolere lufterøret gjennom kaldt loft med egnet kondensisolasjon. Manglende isolering kan medføre kondensdannelse på røret i kalde perioder. Dette kan over tid gi fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner.

• Fuktskjolder ved pipen kan indikere tidligere eller periodisk fuktinntrenging, selv om det ikke ble målt forhøyede fuktverdier ved befaring. Det er viktig å følge med på utviklingen og undersøke om det er behov for utbedring av taktekning eller gjennomføringer rundt pipen for å hindre fremtidige lekkasjer

• For lukkede skråtak med ukjent oppbygning anbefales nærmere undersøkelser ved fremtidig takomlegging. Inntil dette utføres, bør konstruksjonen holdes under oppsikt og innvendige overflater kontrolleres jevnlig for tegn til fukt, kondens eller misfarging, spesielt etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting.

Isolerte skråtak med ukjent oppbygning regnes som en skadeutsatt konstruksjon. Den lukkede oppbygningen gir begrensede kontrollmuligheter og øker risikoen for at skjult fukt eller kondens ikke oppdages før skadeutvikling har oppstått.



Lufterøret til avløpet er ført uisolert gjennom kaldt loft. Røret mangler kondensisolering i den kalde sonen.



• Det er registrert fuktskjolder ved pipen, men det ble ikke målt forhøyede verdier ved fuktmålinger.



• Det er enkelte isolerte skråtaksløsninger med ukjent oppbygning og uten dokumentasjon

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse og har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er områder uten tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren.
• Bordkledningen er stedvis værslitt og oppsprukket i trevirke.
• Det er synlig råteskader på vindskier

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Ved utskifting av panel bør det etableres luftesjikt bak kledningen, da dette er det mest varige tiltaket for kontrollert lufting og redusert fuktrisiko. Mulighetene for å forbedre luftingen uten utskifting av kledningen vil ofte være begrenset av eksisterende konstruksjon og kledningens tilstand.

Ved lite lufting av kledningen er det økt risiko for kondens og fuktutfordringer, spesielt ved endringer i bygningsfysikken som etterisolering eller bruk av mer damptette materialer.

• Værslitt og oppsprukket bordkledning bør utbedres eller skiftes ut for å redusere risikoen for vanninntrenging og ytterligere forringelse av veggkonstruksjonen.

• Råteskadet trevirke må skiftes ut. Råteskader kan utvikle seg over tid og føre til at materialene svekkes. Dette kan gi økt risiko for videre spredning av råte og dyrere reparasjoner.



Det er områder uten tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren



Bordkledningen er stedvis værslitt og oppsprukket i trevirke.



• Det er synlig råteskader på vindskier

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk isolerglass

Årstall: 1966 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
• Det er synlig oppsprekking i trevirke på utvendige karmer/rammer
• Enkelte vinduer er vanskelig og åpne/lukke
• Det er registrert punktvise skader på materialet og/eller overflatebehandlingen på vinduene.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av vinduenes alder og generelle tilstand må utskifting påregnes i nær fremtid. Nødvendig vedlikehold og justering bør utføres frem til utskifting gjennomføres.

Videre aldring og slitasje kan medføre redusert funksjon, økt varmetap og risiko for punktering av isolerglass. Behovet for reparasjoner og vedlikehold vil normalt også øke med alderen.

Tilstandsrapport



• Det er registrert punktvise skader på materialet og/eller overflatebehandlingen på vinduene.



• Enkelte vinduer er vanskelig og åpne/lukke



Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.



Eldre koblede vinduer

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er registrert råteskader i treverket på vinduene i spisestuen. Det er også registrert utettheter ved utvendige beslag, med risiko for vanninntrengning i omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Vinduene bør skiftes ut innen kort tid. I forbindelse med utskifting bør tilstøtende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle fukt- og råteskader.

Konsekvensen: Råteskadene vil kunne utvikle seg videre, og utette beslag kan føre til fuktinntrengning og følgeskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet tar kun utgangspunktet i en utskifting av synlige råteskadede bygningsdeler

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er registrert råteskader i treverket på vinduene i spisestuen.



Det er også registrert utettheter ved utvendige beslag, med risiko for vanninntrengning i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 3

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Enkel kjellerdør i tre
Malt hovedytterdør
Skyvebalkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1987

Vurdering av avvik:

- Isolerglassruten i balkongdøren er eldre enn 35 år. Balkongdøren har dermed en usikker fremtidig funksjon.
- Balkongdøren er treg og åpne/lukke
- Det er registret utett overgang mellom karm og dørblad på inngangsdøren.
- Alle dørene har høy slitasjegrad med synlig oppsprekking i utvendig trevirke

Konsekvens/tiltak

- På grunn av dørenes høye alder og generelle slitasjegrad vurderes omfattende vedlikehold og reparasjoner som lite hensiktsmessig. Det må påregnes utskifting av dørene i nær fremtid. Frem til utskifting bør nødvendig vedlikehold og justering utføres for å opprettholde funksjonen.

Sprekker og slitasje i treverket kan føre til økt fuktopptak og videre nedbrytning. Utettheter kan medføre trekk og økt varmetap, og slitasje på beslag og lukkemekanismer kan føre til ytterligere redusert funksjon over tid.



Det er registret utett overgang mellom karm og dørblad på inngangsdøren.



Isolerglassruten i balkongdøren er eldre enn 35 år. Balkongdøren har dermed en usikker fremtidig funksjon.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Vurdering av avvik:

- Det er registrert enkelte løse og sprukne heller på den steinbelagte uteplassen.

Konsekvens/tiltak

- Løse og sprukne heller bør festes eller skiftes ut for å unngå snublefare og videre forringelse av uteplassen. Dette vil redusere risikoen for personskader og ytterligere skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Det er registrert enkelte løse og sprukne heller på den steinbelagte uteplassen.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong, belagt med heller i inntrinn.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert saltutslag på undersiden og stusstrinnene til den utvendige betongtrappen. Trappen er belagt med steinheller på oversiden. Saltutslagene indikerer fukttransport gjennom betongkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres tiltak for å begrense vanninntrengningen og sikre at nedbørsvann ledes effektivt bort fra trappen. Fuging, fall, overganger og avslutninger bør gjennomgås og utbedres etter behov. Saltutslag kan fjernes mekanisk med børste.

Ved fortsatt fukttransport kan det over tid oppstå utvasking av bindemidler, frostskader og gradvis nedbrytning av betongen. Dette kan føre til avskalling og redusert levetid for trappekonstruksjonen.



Det er registrert saltutslag på undersiden og stusstrinnene til den utvendige betongtrappen.

Utvendige trapper - (HMS)

Vurdering av avvik:

• Avvik: Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nødvendige tiltak for å utbedre avviket. Dersom avviket ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for personskade

Tilstandsrapport



Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med parkett, laminat, flis og betong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert knirk i stuegulvet i andre etasje, samt synlige glipper i enkelte skjøter på parketten. Det er ikke mulig å fastslå om knirken skyldes selve parketten eller forhold i undergulvet/bjelkelaget uten nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av parkettens generelle tilstand må utskifting påregnes. Ved utskifting bør undergulvet samtidig kontrolleres for ujevnheter, svikt eller løse plater, og eventuelle avvik bør utbedres før nytt gulv legges.

Knirk og glipper har i hovedsak bruksmessig og kosmetisk betydning. Dersom knirken skyldes forhold i undergulvet, vil problemet kunne vedvare dersom dette ikke utbedres i forbindelse med utskifting av gulvet.



Det er registrert knirk i stuegulvet i andre etasje, samt synlige glipper i enkelte skjøter på parketten.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel, malte glatte flater og tapet. Himlingene har malte flater og trepanel.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og tilstandsgrad er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis overflatene fremstår som vedlikeholdt, og det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er i betong og trebjelkelag

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer. Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.

Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Følgende rom er målt :
Underetasje : Gang / kjellerstue
1.etasje : Stue/spisestue

Radon

Beskrivelse

I henhold til Norsk Standard gis det ikke tilstandsgrad (TG) for radon. Vurderingen er utelukkende basert på forelagt dokumentasjon av eventuelle målinger, synlige tiltak for radonsikring, boligens oppbygging, og beliggenhet i henhold til det offentlige aktsomhetskartet for radon, vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS)

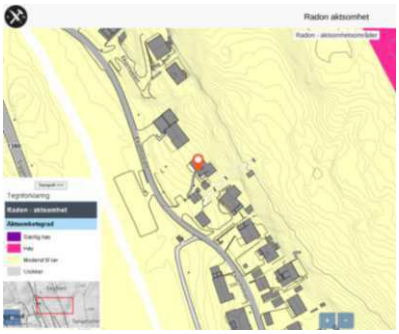
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.



I følge radonkartet fra NGU er det lave eller moderate mengder med radon i området ved boligen.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mindre riss og sprekker i fugene på teglskorsteinen ved kontroll fra kaldt loft. Skorstein og ildsted er fra byggeår 1966 og har høy alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på tilsyn fra brann- og feiervesenet utført i løpet av de siste 5 årene.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales kontroll av fagperson for vurdering av skorsteinens tilstand og behov for tiltak. På grunn av alderen må rehabilitering påregnes i nær fremtid.

Riss og høy alder gir økt risiko for utettheter og videre nedbrytning. Utettheter i skorsteinen kan medføre lekkasje av røykgasser og varme mot omkringliggende konstruksjoner, med økt risiko for brann.

Tilstandsrapport



Skorstein og ildsted er fra byggeår 1966 og har høy alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på tilsyn fra brann- og feiervesenet utført i løpet av de siste 5 årene.



Det er registrert mindre riss og sprekker i fugene på teglskorsteinen ved kontroll fra kaldt loft

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er utført med laminat, betong og fliser. Veggene er innvendige utforede vegger på grunnmur og betong/mur. Hulltaking er foretatt.

Det er utført hulltaking med fuktmåling på et aktuelt område uten å kunne påvise noen forhøyde verdier med fuktmålinger, men undersøkelsen må anses som en stikkprøvekontroll. Det kan derfor ikke utelukkes at det finnes skjulte skader eller fuktproblematikk i konstruksjonen som ikke ble avdekket under befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er utført hulltaking i utlektet yttervegg mot terreng. Det ble målt en fuktkvote på ca. 16 % i treverket, og det ble ikke registrert tegn til fuktskade ved kontrollpunktet.

Utforede trekonstruksjoner mot terreng med ukjent oppbygning har likevel økt risiko for skjulte fuktskader. Det vises også til kontrollpunktet ved badet i samme underetasje, hvor det ble målt forhøyet fuktkvote på ca. 23 %. Dette tilsier at fuktforholdene i konstruksjoner mot terreng bør følges spesielt opp.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene i konstruksjoner mot terreng. Ved økte verdier, lukt eller andre tegn til fukt bør årsaken undersøkes nærmere, herunder drenering og utvendig fuktsikring. Ved fremtidig renovering bør en mer fuktsikker konstruksjonsoppbygging vurderes.

Selv om det ble målt normale verdier i trimrommet, kan fuktforholdene variere med årstid og nedbør. Ved vedvarende fuktbelastning kan det utvikles skjulte mugg- og råteskader i utforede trekonstruksjoner.



Det ble målt en fuktkvote på ca. 16 % i treverket, og det ble ikke registrert tegn til fuktskade ved kontrollpunktet. (Trimrom)

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er kryprom under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Kryperommet ligger utsatt til med fjell og terreng som faller inn mot konstruksjonen. Takvann fra nedløp ledes gjennom kryperommet i en åpen renne og videre ut gjennom en åpning på motsatt side. Det er også registrert løsnet asfaltplate/vindsperre i stubbeloftet, med åpninger inn mot isolasjonssjiktet.

Konsekvens/tiltak
• Takvannet bør ledes kontrollert utenom kryperommet og bort fra bygningen. Det bør også vurderes tiltak for å begrense tilførsel av overflatevann fra terreng og fjell. Løsnet asfaltplate/vindsperre bør festes og åpninger mot isolasjonssjiktet tettes. Kryperommet bør kontrolleres jevnlig med tanke på fuktforhold, kondens og eventuell aktivitet av skadedyr.

Kryperom er generelt utsatt for fuktrelaterte problemer. Tilførsel av vann fra terreng og tak kan øke fuktbelastningen og over tid medføre mugg- og råteskader i trekonstruksjonene. Åpninger i stubbeloftet kan gi kald trekk, redusert effekt av isolasjonen og lettere tilgang for skadedyr.



Takvann fra nedløp ledes gjennom kryperommet i en åpen renne og videre ut gjennom en åpning på motsatt side.



Det er også registrert løsnet asfaltplate/vindsperre i stubbeloftet, med åpninger inn mot isolasjonssjiktet.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. • Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er formpressede innerdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Dette punktet omfatter en samlet vurdering av boligen med hensyn til skadedyr og fuktkrevende insekter, i henhold til NS 3600.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert spor etter mus på kaldt loft og i forbindelse med hulltaking i underetasjen.

Anticimex utførte skadedyrkontroll 28.08.2026 og fant kun et begrenset antall eldre spor. Det ble ikke registrert tegn til pågående aktivitet. Det er imidlertid registrert mulige inntrekksveier ved ventiler i grunnmur og under påbygg, hvor netting mangler eller er skadet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales fysisk sikring av boligens utvendige ventiler for å hindre fremtidig inntrekk av gnagere. Eier opplyser at ventilasjonsrister/gnagersikring allerede er innkjøpt, og at disse vil bli montert av eier på de aktuelle åpningene etter befaringen.

På bakgrunn av Anticimex sin kontroll og rapport, hvor det ikke ble registrert pågående aktivitet, er det per nå ikke vurdert behov for ytterligere skadedyrbekjempelse.

Dersom åpningene ikke sikres tilfredsstillende, kan mus på nytt få tilgang til boligen og skjulte konstruksjoner. Dette kan medføre tilsmussing, lukt og skader på isolasjon og andre materialer. Tidligere aktivitet kan også ha påvirket deler av konstruksjonen som ikke er tilgjengelige for visuell kontroll.



Det er registrert spor etter mus i form av muselort på kaldt loft.



Det er registrert spor etter mus i form av muselort i veggkonstruksjonen ved hulltakning på bad i underetasjen.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD (UNDERETASJE)

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2006 (Opplysning fra tidligere salgsoppgave)
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD (UNDERETASJE)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Under dette punktet gjennomgås og vurderes fremlagt dokumentasjon for våtrommet. I henhold til Norsk Standard kontrolleres det om det foreligger tilfredsstillende dokumentasjon på faglig god utførelse av det vanntette sjiktet (membranen), diffusjonstetting, samt tekniske og elektriske anlegg.

Omfanget av dokumentasjonen har direkte betydning for fastsettelse av tilstandsgrad og vurdering av våtrommets funksjonstid.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD (UNDERETASJE)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak. Innfelt downlights i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte sprukne fliser, riss i flisfuger og bom i fliskledningen nederst på yttervegg mot terreng. Årsaken til forholdet er ikke kjent. Det kan ikke utelukkes at fukttransport fra konstruksjonen mot terreng er en medvirkende årsak.

Hulltaking er ikke praktisk mulig da veggen ligger mot terreng. Det er utført ikke-destruktivt fuktsøk fra baderomssiden hvor det ble påvist noe forhøyde verdier.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av registrerte skader, forhøyde verdier ved fuktsøk og veggens plassering mot terreng bør området holdes under observasjon. Åpne riss og sprekker kan tettes lokalt som et midlertidig tiltak. Badet er fra 2006, og på grunn av alder må full renovering påregnes i nær fremtid. Omfattende lokale utbedringer vurderes derfor som lite hensiktsmessig.

Sprekker, riss og bom kan utvikle seg videre og føre til at flere fliser løsner. Dersom forholdet skyldes fukttransport fra terreng, kan dette over tid medføre ytterligere nedbrytning av flislim og overflater. Badets alder og usikkerhet knyttet til tettesjiktets gjenværende funksjon øker samtidig risikoen for fuktrelaterte skader.



Det er registrert enkelte sprukne fliser, riss i flisfuger og bom i fliskledningen nederst på yttervegg mot terreng.



Det er registrert enkelte sprukne fliser, riss i flisfuger og bom i fliskledningen nederst på yttervegg mot terreng.



Det er utført ikke-destruktivt fuktsøk fra baderomssiden hvor det ble påvist noe forhøyde verdier.

UNDERETASJE > BAD (UNDERETASJE)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• lekkasjevann ledes ikke til sluket
• Det er ikke tilfredsstillende fallforhold mot sluket ved dusjsonen i henhold til dagens krav.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet (TEK17) Det er målt mindre enn 1:100 fall på badegulvet

For å tilfredsstille forskriften må minst en av følgende løsninger tilfredsstilles:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av badets alder og forestående renovering vurderes det ikke som hensiktsmessig å utbedre forholdene separat nå. Ved renovering bør gulvoppbygging, fallforhold og overflater etableres på nytt.

Avvik i fallforholdene kan medføre dårligere avrenning av lekkasjevann til sluket og at bruksvann kan bli stående på gulvet utenfor dusjsonen.



lekkasjevann ledes ikke til sluket



Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet

UNDERETASJE > BAD (UNDERETASJE)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke registrert skjult eller synlig vanntett sjikt. Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. Årsaken er at utførelsen ikke oppfyller standardens krav til tilstrekkelig høydeforskjell (minst 25 mm)

• Våtrommet er fra 2006. Det er registrert synlig smøremembran ved enkelte rørgjennomføringer, men membranens tilslutning til sluket er ikke synlig og kan derfor ikke verifiseres. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen. Tettesjiktet har på grunn av alder usikker gjenværende funksjon.

Konsekvens/tiltak
• For å redusere risikoen for at vann renner ut av badet ved en eventuell tilstopping av sluket, bør sluket renses jevnlig for å sikre fri avrenning. Full utbedring av avviket krever ombygging av gulvet og bør vurderes i forbindelse med en fremtidig renovering av våtrommet.

• På grunn av alder og manglende dokumentasjon bør renovering av badet påregnes i nær fremtid. Frem til renovering anbefales det å begrense direkte vannbelastning på gulv og vegger, eksempelvis ved bruk av dusjkabinett. Eventuell dokumentasjon på utførelsen bør fremskaffes dersom dette er mulig.

Ved videre bruk er det risiko for at et eldre eller eventuelt utett tettesjikt kan føre til at vann trenger inn i bakenforliggende konstruksjoner og medfører fukt- og følgeskader. Risikoen er størst ved direkte vannbelastning på gulv og vegger.

Tilstandsrapport



Tettesjiktet har på grunn av alder usikker gjenværende funksjon.



Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning.

UNDERETASJE > BAD (UNDERETASJE)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med frittstående servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å lage en drensspalte eller inspeksjonsåpning.

Konsekvensen av manglende synliggjøring er at lekkasjer kan forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD (UNDERETASJE)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

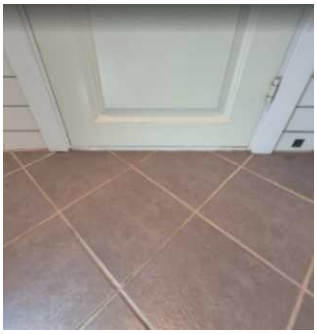
• Det er kun naturlig avtrekk i rommet.
• Det mangler spalte under døren for tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren.
Mekanisk avtrekk bør vurderes installert for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende tilluft og kun naturlig avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Tilstandsrapport



• Det mangler spalte under døren for tilluft.

UNDERETASJE > BAD (UNDERETASJE)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert ca 23 %.

Vurdering av avvik:

• Det er utført hulltaking fra tilliggende rom bak dusjsonen. Det ble målt en forhøyet verdi på ca. 23 % i konstruksjonstrevirket. Årsaken til det forhøyede fuktnivået er ikke avklart. Fuktigheten kan skyldes forhold ved våtrommet, men det kan heller ikke utelukkes at fukt trenger inn utenfra fra terreng/grunn mot konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Fuktnivået bør følges opp med nye målinger og eventuelt ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken. På grunn av badets alder og registrert fukt må renovering påregnes i nær fremtid. Frem til dette bør direkte vannbelastning begrenses, eksempelvis med dusjkabinett.

Vedvarende høyt fuktnivå kan medføre mugg-, råte- og følgeskader i trekonstruksjonene. Dersom fukten kommer fra terreng/grunn, kan det også bli nødvendig med tiltak på drenering og utvendig fuktsikring.



Forhøyde verdier påvist ved fuktmålinger, men ingen synlige skader i område

1.ETASJE > BAD (1ETASJE)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra 1997
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt, og det er elektriske varmekabler.
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for skjult og synlig vanntett sjikt, og sluket er av plast.
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet er fra byggeår 1997 og har passert forventet funksjonstid for tettesjiktet. Det er i tillegg registrert flere avvik, blant annet riss og bom i gulvfliser, mangelfullt fall mot sluk, utette overganger rundt rørgjennomføringer, dør og vindu i våtsone uten tilfredsstillende fuktsikring samt innebygd sisterne uten synlig drensåpning. Forholdene vurderes samlet under dette punktet.

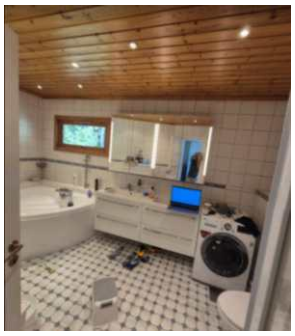
Konsekvens/tiltak
• Badet må totalrenoveres innen kort tid, med nytt vanntett sjikt, tilfredsstillende fall og fuktsikring av gjennomføringer og øvrige detaljer. Frem til renovering bør direkte vannbelastning på gulv og vegger begrenses, eksempelvis ved bruk av dusjkabinett.

Ved videre bruk av badet er det fare for at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjoner og medføre skjulte fukt- og følgeskader. Risikoen øker ved direkte vannbelastning på gulv og vegger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres



Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres

1.ETASJE > BAD (1ETASJE)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Under dette punktet gjennomgås og vurderes fremlagt dokumentasjon for våtrommet. I henhold til Norsk Standard kontrolleres det om det foreligger tilfredsstillende dokumentasjon på faglig god utførelse av det vanntette sjiktet (membranen), diffusjonstetting, samt tekniske og elektriske anlegg.

Omfanget av dokumentasjonen har direkte betydning for fastsettelse av tilstandsgrad og vurdering av våtrommets funksjonstid.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD (1ETASJE)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak. Innfelt downlights i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Ved inspeksjon fra kaldt loft er det registrert utettheter i dampsperren rundt downlights i baderomshimlingen. Dette gir mulighet for luftlekkasje fra badet til kaldt loft.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere kontroll av luft- og damptettingen rundt downlights og øvrige gjennomføringer. Utettheter bør utbedres med egnet løsning slik at luftlekkasje mot kaldt loft begrenses. Dette kan med fordel utføres i forbindelse med planlagt renovering av badet.

Luftlekkasjer fra et varmt og fuktbelastet bad til kaldt loft kan føre til kondens i takkonstruksjonen. Over tid kan dette øke risikoen for svertesopp, mugg og fuktskader på treverk og undertak.



Ved inspeksjon fra kaldt loft er det registrert utettheter i dampsperren rundt downlights i baderomshimlingen. Dette gir mulighet for luftlekkasje fra badet til kaldt loft.

1.ETASJE > BAD (1ETASJE)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Målingen er utført i bunnsvill. Hulltakning tatt i tilstøtende vegg mot våtrommet fra stuen. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.



Ingen forhøyede verdier påvist ved fuktmåling

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr, samt oppvaskkum av stål.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Tilstandsrapport

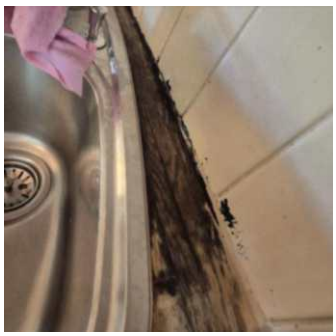
Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktskader på benkeplaten, og kjøkkenet har generelt en del bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Den fuktskadde benkeplaten må skiftes ut. I forbindelse med utskifting må oppvaskkum og blandebatteri demonteres og remonteres med tilfredsstillende tetting i overgangene.

Kjøkkenet har generelt en del bruksslitasje, og en mer helhetlig modernisering av kjøkkeninnredningen kan derfor vurderes. Kostnadsestimatet gjelder imidlertid kun nødvendig utbedring av det registrerte TG 3-avviket, dvs. utskifting av benkeplaten med nødvendige tilhørende arbeider.

Ved fortsatt fuktbelastning kan skadene i benkeplaten utvikle seg videre. Dersom vann trenger ned gjennom skadede områder eller utette overganger, kan det også oppstå fuktskader på underliggende kjøkkeninnredning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er registrert fuktskader med svelling og oppsprekking i benkeplaten, hovedsakelig rundt oppvaskkummen.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få vurdert tilstanden på de eldre kobberrørene og skjøtene av rørlegger, samt vurdere utskifting ved behov, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt.

Tilstandsrapport



Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG 2 Innvendige vannledninger - 2

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få vurdert tilstanden på de eldre kobberrørene og skjøtene av rørlegger, samt vurdere utskifting ved behov, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt.



Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern fra før 1990.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport



Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er registrert manglende tilluftsventiler i enkelte oppholdsrom/soverom. Det mangler også tilfredsstillende overstrømningsmulighet under enkelte innerdører. Begge bad har elektriske avtrekksvifter, og tilfredsstillende tilluft og overstrømning er nødvendig for at avtrekket skal fungere som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluftsventiler i rom hvor dette mangler, samt tilfredsstillende overstrømning mellom rommene, eksempelvis med luftespalte under dører eller annen egnet løsning. På sikt bør det vurderes å oppgradere ventilasjonen til en mer moderne og kontrollert ventilasjonsløsning.

Mangelfull tilluft og overstrømning kan redusere luftutskiftingen og avtrekkseffekten fra våtrommene. Dette kan gi dårligere inneklima og økt fuktbelastning, med risiko for kondens og svertesopp over tid.



Det mangler også tilfredsstillende overstrømningsmulighet under enkelte innerdører.



Det er registrert manglende tilluftsventiler i enkelte oppholdsrom/soverom.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er to varmtvannstanker på ca. 300 liter

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for varmtvannstankene, for å unngå risiko for varmgang og brann.

Tilstandsrapport



Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme og radiatorer

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst at det vannbårne varmeanlegget ble montert som egeninnsats for ca. 10 år siden. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, og det er heller ikke dokumentert regelmessig service eller kontroll av anlegget.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre skader ved befaringen, og eier opplyser at anlegget fungerer som normalt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at anlegget gjennomgås av kvalifisert VVS-fagperson for kontroll av generell tilstand, koblinger, regulering og tetthet. Videre behov for service eller tiltak vurderes på bakgrunn av kontrollen.

Manglende dokumentasjon og kontroll medfører usikkerhet rundt anleggets tekniske tilstand og utførelse. Eventuelle lekkasjer fra skjulte rørføringer kan være vanskelige å oppdage og kan over tid medføre fukt- og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Det er opplyst at det vannbårne varmeanlegget ble montert som egeninnsats for ca. 10 år siden.



Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, og det er heller ikke dokumentert regelmessig service eller kontroll av anlegget.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er installert en luft-luft varmepumpe fra 2015. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført service på anlegget i løpet av de siste 5 årene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å få utført og dokumentert ordinær service på varmepumpen av kvalifisert fagperson.

Det er ikke registrert konkrete funksjonsfeil ved befaringen. Manglende dokumentert service medfører imidlertid usikkerhet knyttet til anleggets vedlikeholdstilstand. Regelmessig service kan bidra til å opprettholde normal funksjon og levetid.



Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført service på anlegget i løpet av de siste 5 årene.

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Det er nyere automatsikringer i sikringsskapet men det foreligger ingen dokumentasjon på at anlegget er totalt rehabilitert hvor anlegget er fullstendig utskiftet fra inntakssikringer og videre
Sikringsskapet er plassert i trapperom

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales en teknisk vurdering av el-anlegget fordi det ikke foreligger kontroll eller eltilsynsrapport i nyere tid, og fordi det er utført arbeider på anlegget som ikke kan verifiseres med samsvarserklæring.

Uten fullstendig dokumentasjon eller kontroll av anlegget er det usikkerhet knyttet til anleggets utførelse, noe som kan medføre økt risiko for feil, brann eller personskade. Vurdering/kontroll bør utføres av en sakkyndig elektrofagmann, fortrinnsvis en NEMKO-sertifisert el-takstmann.



Sikringsskapet er plassert i trapperom

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Det er ikke mulighet for kontroll av byggegrunnen og stabilitet i massene uten vesentlige inngrep. Opplysninger om grunnen er antagelser eller basert på opplysninger fra eier. Det bemerkes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er stedvis synlig grunnmursbeskyttelse. Dreneringen er fra 1964.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikringen og dreneringen bør oppgraderes eller fornyes på sikt for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fuktsikring er økt risiko for fuktskader på grunnmur og innvendige konstruksjoner, noe som kan føre til redusert levetid og behov for omfattende utbedringer på sikt.



Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Grunnmur og fundamenter er vurdert på bakgrunn av alder og eventuelle synlige symptomer, som for eksempel setninger. Fundamentene er naturlig skjult, og store deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon grunnet terreng, kledning eller innvendige konstruksjoner. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige deler.

Vurdering av avvik:

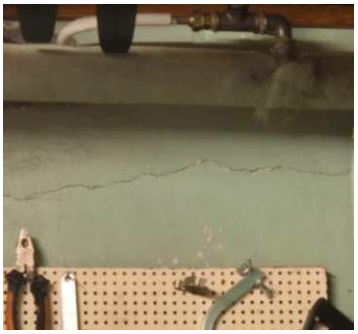
• Det er registrert mindre, spredte riss utvendig i grunnmuren. I bod under terreng er det også registrert en horisontal sprekk i murkonstruksjonen. Horisontale riss/sprekker kan være tegn på belastning fra jordtrykk. Det er ikke registrert synlig utbøyning eller deformasjon av muren ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Rissene bør tettes for å hindre vann- og fuktinntrenging, som kan føre til videre utvikling av skader eller nye skader i konstruksjonen. Videre bør det følges med på omfanget over tid for å oppdage eventuell forverring.

• Det anbefales å overvåke den horisontale sprekken for å avklare om det er stabilt eller i utvikling, eksempelvis med rissmåler. Ved videre utvikling bør grunnmuren undersøkes nærmere av fagperson. Forholdet bør også ses i sammenheng med terreng, drenering og utvendig fuktsikring.

Konsekvensen: Dersom risset er i utvikling, kan det over tid oppstå ytterligere sprekkdannelser og deformasjoner i grunnmuren. Riss kan også bidra til økt fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng.



I bod under terreng er det også registrert en horisontal sprekk i murkonstruksjonen



Det er registrert noen riss utvendig i grunnmur.



Det er registrert noen riss utvendig i grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betongstein og leca

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør utføres for å forhindre at skadene utvikler seg.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for ytterligere sprekker, skjevheter og redusert stabilitet i muren.



Det er påvist sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tilstandsrapport

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrå, opparbeidet med plen og beplanting.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tiltak som hindrer at overflatevann ledes inn mot grunnmuren, for eksempel ved å justere terrengfallet bort fra bygningen. Infiltrasjon nær bygningskroppen bør unngås for å redusere fuktpåkjenning. Utilstrekkelig bortledning av vann kan over tid øke risikoen for fuktbelastning og skader på konstruksjoner mot grunnen

Det gjøres særlig oppmerksom på at det i økende grad kommer styrtregn med store overvannsmengder. I den sammenheng er fall på terreng gjeldende for å unngå unødvendig fukttrykk mot grunnmur.

Løsninger må kartlegges før nøyaktig kostnadsestimat kan beregnes. Kostnader tar kun utgangspunktet i rådgivning fra fagperson. Ytterligere kostnader bør forventes

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Septiktank

Beskrivelse

Etter eiers opplysning er det ingen nedgravd septiktank på eiendommen

Oljetank

Beskrivelse

Etter eiers opplysning er det ingen nedgravd oljetank på eiendommen

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:

• Avvik: Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

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

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. • Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nødvendige tiltak for å utbedre avviket. Dersom avviket ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for personskade

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales en teknisk vurdering av el-anlegget fordi det ikke foreligger kontroll eller eltilsynsrapport i nyere tid, og fordi det er utført arbeider på anlegget som ikke kan verifiseres med samsvarserklæring.

Uten fullstendig dokumentasjon eller kontroll av anlegget er det usikkerhet knyttet til anleggets utførelse, noe som kan medføre økt risiko for feil, brann eller personskade. Vurdering/kontroll bør utføres av en sakkyndig elektrofagmann, fortrinnsvis en NEMKO-sertifisert el-takstmann.

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

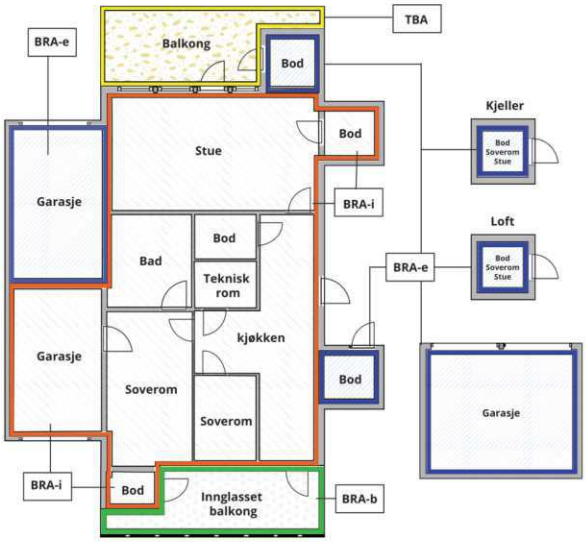
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	73			73	48
1.Etasje	112			112	
SUM	**185**				**48**
SUM BRA	**185**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bod, entré, bad (underetasje), trapperom, teknisk rom, trimrom, soverom, soverom 2		
1.Etasje	Stue m/trapp, spisestue, kontor, bad (1etasje), kjøkken, soverom, soverom 2		

Kommentar

Steinbelagt uteplass er oppmålt og medtatt som Terrasse- og balkongareal (TBA)

Den frittstående fellesgarasjen er ikke inkludert i rapportens arealtabell (BRA-e). På befaringstidspunktet forelå det ikke dokumentasjon som avklarer om garasjeplassen er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen, eller om det kun foreligger bruksrett til garasjeplass på fellesareal. Bruksrett på fellesareal skal ikke medtas i arealtabellen, men beskrives som en rettighet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2026	Vegard Anjum	Takstingeniør
	Nina Tyutcheva	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	104	137		0	1533.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ekornveien 12

Hjemmelshaver
Bem Lukas, Tyutcheva Nina

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.08.2026		Gjennomgått		Nei
BESØKSRAPPORT SKADEDYR	28.08.2026	Anticimex	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Ekornveien 12

Nabolaget Siggerud - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Siggerud skole (1-10 kl.) 393 elever, 23 klasser	6 min 0.6 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	14 min 10.2 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	15 min 13.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Siggerudhallen - Nordre Follo komm...	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Siggerud gård Linje 515, 517	3 min 0.3 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	10 min 7.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 18.2 km
Oslo Gardermoen	47 min

BARNEHAGER

Siggerud barnehage (1-5 år) 76 barn	6 min 0.6 km
Siggerud Gård barnehage (1-6 år) 64 barn	8 min 0.7 km
Vevelstadsaga barnehage (1-5 år) 67 barn	10 min 7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Siggerud	10 min
Joker Langhus	7 min

FINN 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

Langhus Nærsenter	11 min
Boots apotek Rett Hjem	9 min
Mortensrud Vinmonopol	12 min

SPORT

Siggerud Idrettspark	7 min
Siggerudhallen	10 min
PULS Bøleråsen	10 min
Puls Langhus	12 min

«Nær skogen. Svært gode turmuligheter. Masse skimuligheter. Kort vei til Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

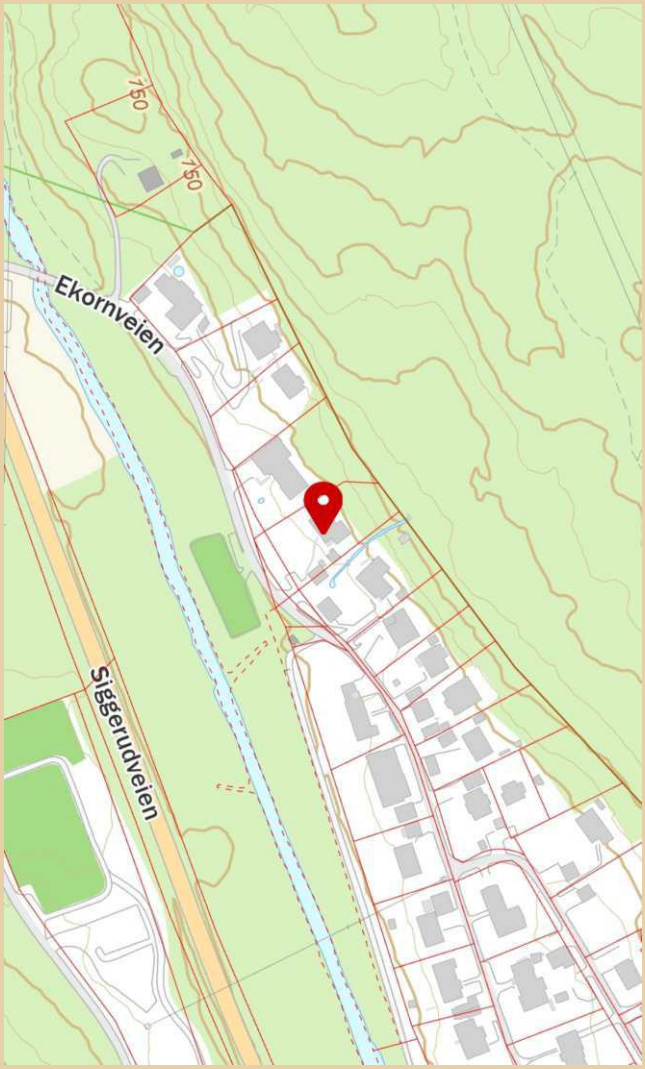
Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

Trafikk
Lite trafikk 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN 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 **Ekornveien 12, 1404 SIGGERUD**	
Dato for energimerking **28.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-340398**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **148847908**
Gårdsnummer **104**	Bruksnummer **137**
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 **1966**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **184,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **171,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, 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 **279,28 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **322,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **55 173 kWh**



Ekornveien 12, 1404 SIGGERUD

Detaljering

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

Ekornveien 12, 1404 SIGGERUD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 20: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 22: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: 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 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 26: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 27: 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 28: 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 29: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 30: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 31: 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.

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.

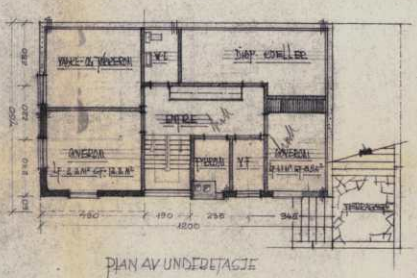
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

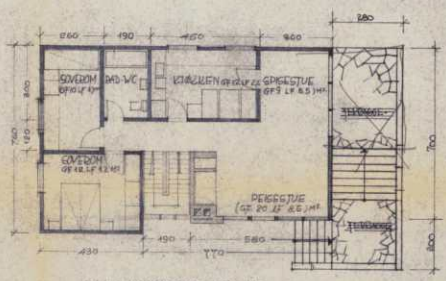
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

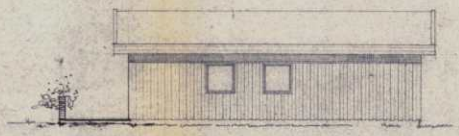
https://www.enova.no



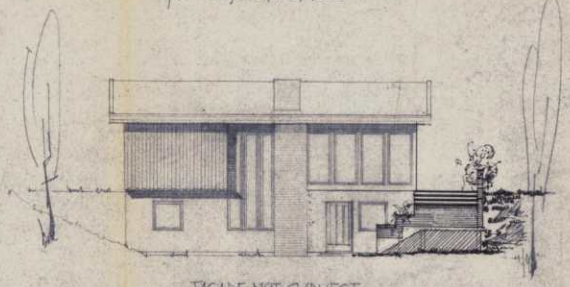
PLAN AV UNDERETASJE



PLAN AV FØRSTE ETASJE



FASADE MOT NORDØST

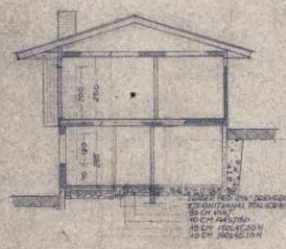


FASADE MOT SYDVEST

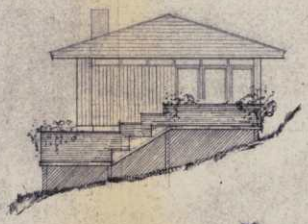
BYGN. JOURNAL NR. 242/63

26 APR. 1966

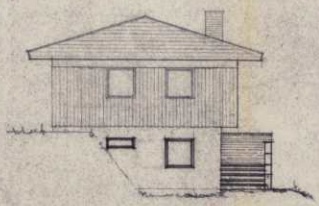
SAK NR I MØTE 127



SNITT



FASADE MOT SYDØST



FASADE MOT NORDVEST

ANMELDESESTEGNING TIL ENE-BOLIG. SIGGERUDTANGEN ...12.15	ARBEIDS NO.	RETTET 8/25
	TEGN. AV. VD.	
GNR. BNR. PARSELL	MÅLESTOKK 1:100	
PLANER. SNITT OG FASADER.	DATO 14/8/65	
THORUP OG THORUP ARKITEKTER KIRKEGATEN 6IV OSLO TELF 42317 77	TEGNING NO. I	

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

Stensby

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Ekornvegen 12, 1404 Siggerud			104/137	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
tilbygg	bolig	28.4.82	27.5.82	ref.
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Tor Lind		Ekornvn. 12, Siggerud		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
" "				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Jan Lerbak		Karlsrud, Siggerudvn., 1400 Ski		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

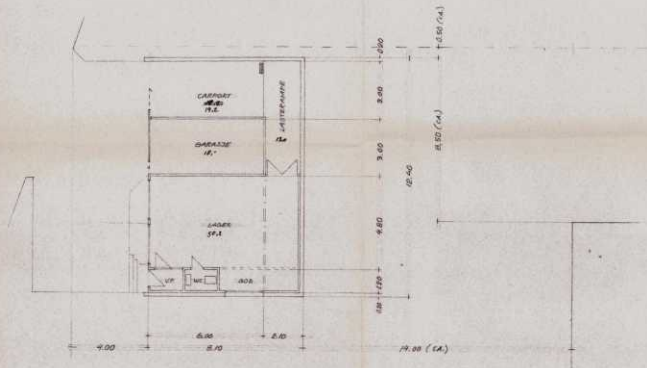
Det monteres beslag under dør fra stue og rekkverk til trappen.

Sted og dato	Ski, den 5. juli 1983	Stempel	SKI BYGNINGSVESEN
Leif Solheim, bygn.kontr.		Tore P. Stensrud, avd.ing	
Leif Solheim		Underskrift Tore P Stensrud	

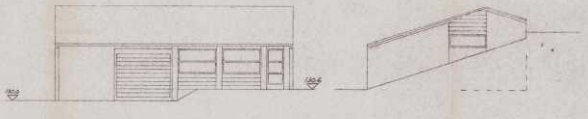
Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

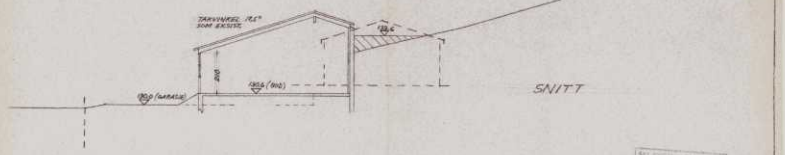


PLAN



FASADE

GAVL



GARASJE/LAGER FOR TOR LIND, EKORNVEIEN 12 - MÅLESTOKK 1:100 - 24. JUNI 1981

6.7.81
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

27.5 82.

Ark. B 104/137
Ref. BS/KH

Tor Lind
Ekornvegen 12

1404 Siggerud.

Søknad om byggetillatelse for oppføring av garasje/lager på eiendommen Ekornvegen 12, Siggerud.

Det vises til Deres byggemelding dat. 2. juli 1981 med tegninger stemplet 6.7.81 samt situasjonskart stemplet 30.4.82 for oppføring av garasje/lager med gr.fl. 100 m2.

Det foreligger kvittering for at nabovarsel er sendt rek. 3.7.81 til to naboer samt påtegning fra to andre naboer.

Det foreligger erklæring dat. 22. april 1982 fra eier av gnr. 104/117, Per Henriksen, om at naboen er inneforstått med at eventuell bygging på egen eiendom gnr. 104/117, ikke kan skje nærmere enn 8 meter fra planlagte nybygg. Erklæringen er tinglyst ved Indre Follo Sorenskriverembete 29.4.1982.

Det vises forøvrig til utskrift av møtebok for Ski bygn.råd i møte 10.11.1981, sak R- 73/81 hvor det framgår at bygningsrådet har fattet følgende vedtak:
"Bygningsrådet finner i prinsippet å kunne tillate oppført garasje/lager på inntil 100 m2 på gnr. 104/137,478 på følgende vilkår:

1. Bygningen må plasseres innenfor de fastsatte byggegrenser for området og tilpasses de tekniske anlegg og eksisterende boligmiljø.
2. Bygningen må kun nyttes til hensetting av private eiendeler og hjemmekontor for eieren/leieren av gnr. 104/137,478. Bygningen kan ikke nyttes til verksted eller utsalgssted. Lagervirksomhet i, eller fremleie av lokalene til andre enn hjemmekontoret er ikke tillatt.
3. Bygningen kan ikke oppføres før byggetillatelse er gitt.
4. All bebyggelse skal medregnes i eiendommens utnyttingsgrad. Unntatt fra dette er 36 m2 til garasje."

Det vises forøvrig til brev dat. 28. april 1982 fra Tor Lind med ny situasjonsplan og situasjonsskisse vedr. plassering av bygget.

Bygningssjefen har drøftet saken pånytt med reg.vesenet som mener at det i dette tilfelle bør opprettholdes byggeavstand på 12,5 meter fra midte av veg.

På bakgrunn av Ski kommunes vedtekt til bygn.lovens § 14 om delegering av myndighet bestemmes:
I h.h.t. bygn.lovens § 93 gis byggetillatelse for oppføring av garasje/lager i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

1. Ansvarshavende for de bygn.messige arbeider må godkjennes etter søknad på skjema for ansvarsrett.
2. Gravemelding må påtegnes av byggherre, entreprenør, el-verket televerket, ing.vesenet og oppm.vesenet.
3. Rørleggeranmeldelse må innsendes av aut. rørlegger og godkj. av ing.vesenet.
4. Bygget må registreres hos fylkeskommunen. Melding må sendes via kommunens boligkontor.
5. Garasje og carport skal ha friskluftinntak og utsugningsåpning hver med et areal på minst 10 cm2 pr. m2 golvflate. Friskluftinntaket skal plasseres nede på veggen eller under garasjeporten, og utsugningsåpninger skal plasseres ved taket i garasjens motsatte side.
6. Utvendig farge av bygget må godkjennes av bygn.vesenet.
7. Kommunens ingeniørvesen må godkj. minsteavstand til hovedledning etter at utgraving har funnet sted.
8. Bygget skal plasseres minst 12,5 meter fra midte av veg. Unntak fra dette er hvis byggherre får godkjenning fra Ski reg.vesen for redusert avstand.
9. Bygningen må kun nyttes til hensetting av private eiendeler og hjemmekontor for eieren/leieren av gnr. 104/137,478. Bygningen kan ikke nyttes til verksted eller utsalgssted. Lagervirksomhet eller fremleie av lokalene til andre enn hjemmekontoret er ikke tillatt. Jfr. pkt. 2 i bygn.rådets vedtak i sak R-73/81 i møte 10.11.81.
10. All bebyggelse skal medregnes i eiendommens utnyttingsgrad. Unntatt fra dette er 36 m2 til garasje. Jfr. pkt. 4 i bygn. rådets vedtak i sak R-73/81 i møte 10.11.81.
11. Bygget må ikke tas i bruk før det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i samsvar med bygn.lovens § 99.
12. Byggetillatelsen er gyldig 1 år.
13. Alt byggearbeid må utføres etter bygningslov med vedtekter og forskrifter.
14. Når pkt. 1,2,3,4 og 8 er etterkommet, bygningsgebyret innbetalt og varselkort for bygningskontroll utstedt, kontrolleres byggets beliggenhet og høyde av Ski oppmålingsvesen etter anmodning fra ansvarshavende, og byggearbeidet kan igangsettes.

Det opplyses forøvrig om at det i h.h.t. kommunens forskrifter om vann- og kloakkavgifter ikke må settes i gang bygge- eller gravearbeid før tilknytningsavgiften er innbetalt.
Det gjøres oppmerksom på 3-ukers klagefrist i h.h.t. bygn.lovens og forvaltningslovens bestemmelser.

SKI BYGNINGSVESEN

Bernt Stadven
bygn.sjef

Kopi:
Bygn.rådet
Bygn.kontrollen
Ing.vesenets avg.kontor
Boligkontoret
Arb.tilsynet
El-verket

Møtebok

for Ski Bygningsråd
i møte 10.11.1981
av 7 medlemmer var 6 tilstede

Sak R-73/81 - Ark. B 104/137.

Søknad om oppføring av garasje/lager på ca. 100 m2 på gnr. 104/137,478 - Ekornvegen 12, Siggerud.

Saksbehandler reg.ing. C. C. Østby.

Bygningssjefen har ved ekspedisjon av 13.7.1981 oversendt byggemelding for garasje/lager på gnr. 104/137,478, stemplet 6.7.1981, og med følgeskriv fra Tor Lind dat. 2.7.1981.

Det omsøkte bygg ligger i uregulert strøk, men bygningsrådet har i møte 21.8.1959 som sak 249/59 godkjent et forslag til "Reguleringsplan for del av Siggerudtangen " med tilhørende reguleringsbestemmelser. Eiendommen er i planen forutsatt utnyttet til boligformål. Reguleringsbestemmelsene har ingen bestemmelse vedr. utnyttelsesgrad.

Det omsøkte bygg måler 100,4 m2, og er en blanding av garasje og lager med overdekket lasterom/carport. Søkeren angir i sitt følgeskriv at lageret (ca. 50 m2+ rampe) skal nyttes i tilknytning til søkerens familiebedrift - se følgeskriv av 2.7.1981.

Bygningen er anmeldt utenfor byggegrensen langs Ekornvegen i en avstand av 8 m fra senter veg (4 m fra gjerdelinje). Regulert byggegrenseavstand er 12,5 m målt fra senter veg.

Undersøkelser hos ingeniørvesenet viser at kommunens vann- og avløpsanlegg passerer eiendommen på en slik måte at bygninger ikke kan plasseres utenfor den fastsatte byggegrense. Videre ligger ledningsanleggene meget grunt - ca. 1,5-2 m over eks. vegbane på stedet slik at hverken avkjørsel eller bygning kan plasseres som omsøkt. Man står derved tilbake med et prinsipielt spørsmål om hvorvidt en garasje/lager av denne størrelsesorden kan tillates plassert på eiendommen.

Ski reguleringsråd godkjente den 22.4.1976 som sak R-41/76 et tilbygg/garasje på naboeiendommen - gnr. 104/117 - med grunnflate på ca. 150 m2. Reguleringsrådet fant den gang ingen hjemmel for å nekte tilbygget/garasjen, men satte som vilkår at:

> "Bygningen må kun nyttes til hensetting av private eiendeler for eieren/leieren av gnr. 104/117 slik som private biler, båt, campingvogn og annet løsøre. Bygningen kan ikke taes i bruk til verksted, lager o.l.. Tinglyst erklæring vedr. dette fremlegges."

Reguleringssjefen finner det på dette grunnlag vanskelig å gå imot den innsendte søknad under forutsetning av at samme klausul legges til grunn.

Når det gjelder plasseringen av et såvidt stort bygg, er det klart at det ikke kan legges etter bestemmelsen om garasjebygg (inntil 36m2), men må plasseres innenfor de fastsatte byggegrenser. Redusert avstand til nabogrense må tinglyses.

./2

Likeledes må bygget tilpasses terrenget og eksisterende boligmiljø.

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet finner i prinsippet å kunne tillate oppført garasje/lager på inntil 100 m2 på gnr. 104/137,478 på følgende vilkår:

1. Bygningen må plasseres innenfor de fastsatte byggegrenser for området og tilpasses de tekniske anlegg og eksisterende boligmiljø.
2. Bygningen må kun nyttes til hensetting av private eiendeler og hjemmekontor for eieren/leieren av gnr. 104/137,478. Bygningen kan ikke nyttes til verksted eller utsalgssted. Lagervirksomhet i, eller fremleie av lokalene til andre enn hjemmekonotret er ikke tillatt.
3. Bygningen kan ikke oppføres før byggetillatelse er gitt.
4. All bebyggelse skal medregnes i eiendommens utnyttingsgrad. Unntatt fra dette er 36 m2 til garasje.

Enstemmig vedtak:

Reguleringssjefens forslag tiltres.

Rett utskrift bekreftes
for SKI BYGNINGSRÅD

Karin Hellerud

Sendes:

Tor Lind , Ekornvn. 12, 1404 Siggerud
Bygn.sjefen

Møtebok

for Ski reguleringsråd
i møte 22. april 1976
av 9 medlemmer var 9 tilstede

Sak 41/76 - Jnr. 467/71 - Gnr 104/117.

Oppføring av tilbygg på 153 m2 til gnr. 104/117, Siggerudtangen.

Saksbehandler: reg.ing. C. C. Østby.

Man har fra Asbjørn Engbråten mottatt søknad datert 13/11-1975 om oppføring av garasje m/bod på eiendommen gnr. 104/117. De innsendte tegninger viser en bygning med 153 m2 på ett plan med direkte utkjøring til Ekornvegen.

En bemerker:

Eiendommen ligger i uregulert strøk, men det foreligger for området et forslag til "Reguleringsplan for del av Siggerud-tangen" med tilhørende vedtekter, godkjent av Ski bygningsråd 21/8-1959 som sak 249/59. Reguleringsforslaget viser ingen løsninger for garasjeplassering på eiendommen og de gjeldende vedtekter for området sier at ".. garasjer/uthus skal ikke være over 1 etg."

Ski bygningsråd har den 18/4-1972 som sak 78/72 godkjent et garasjebygg på eiendommen med grunnflate 50 m2. Det godkjente bygg er på tegningen vist med omtrent samme plassering som det nå anmeldte, men med 4.0 m avstand til nabogrense og noe lenger fram mot Ekornvegen. Det foreligger ikke naboerklæring som godkjenner at det omsøkte bygg kan plasseres i nabogrense.

Reguleringsvesenet har befart området den 11/11-75. Det om-rådet som ønskes bebygget består i dag av et juv inn i terrenget like nord for huset. Det aktuelle område er i dag meget bratt, utrivelig og mørkt og minner mest om et steinbrudd. Det forbedrer heller ikke inntrykket at hr. Henriksen i 1971 ulovlig sprengte av en del av kantene for å gi plass til garasje. Plassen ligger lavt i lendet og nokså avskjermet fra den øvrige bebyggelse i området.

Den omsøkte garasje på 153 m2 må utvilsomt kunne sies å være noe uvanlig i strøket, men såvidt jeg kan se er det ikke hjemmel hverken i vedtekten eller reguleringsplanen for å mot-sette seg et slikt bygg. P.g.a. byggets dimmensjoner har man funnet at det ikke kan betraktes som frittstående garasjebygg, men må sees som et tilbygg til bestående hus, og derved gå på tomtens utnyttingsgrad. Det er for feltet ikke oppgitt noen fast utnyttingsgrad, men det viser seg ved beregninger av tomten, at 20% av netto tomt og u=0,15 gir sammenfallende verdier. En har derfor valgt 20% av netto tomt for å ha en konkret referanseverdi.

Areal gnr. 104/117	1878,6 m2	
" av tillegg mot Ekornvegen	99,4 m2	
Sum areal/ u=20%	1978,0 m2	395,6 m2
+ boligareal best. hus		215,6 m2
Resterende flate		180,0 m2

Som det fremgår av ovenstående tabell vil det omsøkte tilbygg på 153 m2 kunne gå inn under denne utnyttingsgrad.

Slik byggegruben idag ligger, er det plass til et bygg på 99 m2 hvis det bygges helt ut til nabogrense. For å få plassert de resterende 54 m2 må det sprenges ut et tilsvarende areal i det bakenforliggende fjellparti. En slik utsprengning vil danne en noe høyere skjæring enn den nåværende p.g.a. stigende terreng, men vil neppe få noen vesentlig estetisk betydning. Det vesentlige i denne saken blir derfor byggets fasade og hvorvidt man kan tillae et stort tilbygg av denne karakter eller ikke. Om det er 11 eller 17 m. langt med tilsvarende grunnflate (99 m2-123 m2) burde være av underordnet betydning.

Forslag til vedtak:

Reguleringsrådet viser til gjeldende plan for del av Siggerudtangen med tilhørende vedtekter, godkjent av bygningsrådet 21/8-1969 finner ikke å kunne motsette seg at det på gnr. 104/117 oppføres et tilbygg på ca. 150 m2 på følgende vilkår:

1. Det må fra nabo i nord foreligge tinglyst erklæring som gir tillatelse til å oppføre det omsøkte bygg helt fram til nabogrensen.
2. Det må framlegges dokument som sikrer rett til direkte avkjørsel fra tilbygget til Ekornvegen, (jfr. pkt. 4 i bygn.rådets godkjenning av 18/4-1972).
3. Bygningen må kun nyttes til hensetting av private eiendeler for eieren/leieren av gnr. 104/117 slikt som private biler, båt campingvogn og annet løsøre. Bygningen kan ikke taes i bruk til verksted, lager o.l. ~~med mindre det søkes bygningsrådet om bruksendring, jfr.~~ bygningslovens ~~§ 93.~~ Tinglyst erklæring vedrørende dette fremlegges.
4. Bygningsrådets godkjenning må foreligge.

Enstemmig vedtak:
Reguleringssjefens forslag tiltres.

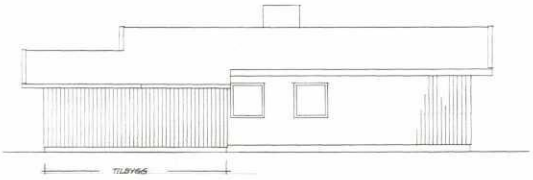
For SKI REGULERINGSRÅD

Finn Carlsen
Reg.sjef

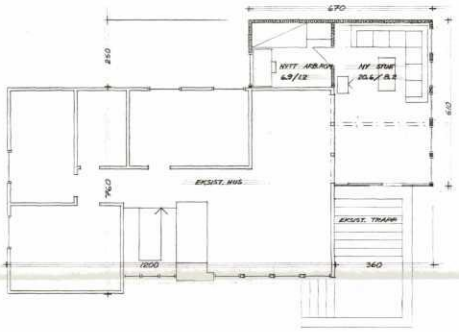
Sendes:
Asbjørn Engbråten, Markvn. 30, Oslo 5
Ski bygningsråd



FASADE SYDVEST



FASADE NORDØST

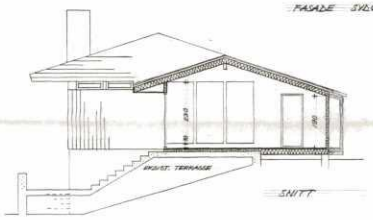


PLAN 2. ETG.

TER. LIND, EIKORNVEIEN 12
TILBYGG TIL ENEBOLIG
MÅL 1:100 22.4.82



FASADE SYDØST



SNITT

660.

Se byggemelding
tilleggopplysninger.

SKI FYGN. – ESG. – OG
OPPT. VESTF.
DAT. 26. V. 82.
AKK.NR. B 10/117

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Ski Bygningsråd

24/6-1964

6 5

Sak 221/64 - jnr. 242/64 - Parsell nr. 15 - Gnr. 104/137 Arne Gjevik, Siggerudtangen.
Byggeanmeldelse og tegninger av enebolig i tre - 120 m2. gr.fl.

Vedtak:

Byggeanmeldelse go tegninger godkjennes med følgende bemerkninger og i henhold til kommunestyrets vedtak. Ansvarshavende for byggearbeidet må innsendes og godkjennes. Rørleggeranmeldelse må innsendes av aut. rørlegger og godkjennes. Ing. Chr. F. Grøners skriv av 15. juni 1964 og med følgende tegninger dat. 3/9-63 tegn.nr. 466-001 og 002 må tas tilfølge, samt kom.ing. skriv av 18. juni 64. Husplassering og høyder må foretas av oppmålingsvesenet. Nabovarsel må innsendes.

Rett utskrift bekreftes
for SKI BYGNINGSRÅD

K. Ellefsen

Kaare Ellefsen
Bygn.sjef

Sendes: Ark. Thorup & Thorup, Kirkegt. 8, Oslo I.

Ski Bygningsråd

4/3- 1965.

6 5

Sak 65/65- jnr. 242/63- gnr. 104/137- Korrigerte tegninger av 8/2-1965 fra ark. Thorup & Thorup, Kirkegt. 8.v, Oslo for enebolig 120 m2. Byggemelding er tidligere godkjent av bygningsrådet iflg. sak 221/64 i møte 24/6-64.

Fung. Bygn sjef foreslår slikt vedtak:
"De korrigerte tegninger av 8/2-65 godkjennes."

Vedtak:
Bygningssjefens forslag tiltres.

Rett utskrift bekreftes
for SKI BYGNINGSRÅD

Knaare Eliefsen
bygn. sjef.

Sendes: Thorup & Thorup,
Kirkegt.8.v.Oslo.

242/63

U t s k r i f t

av møtebok for Ski Bygningsråd
i møte den 11. mai 1965
av 6 medlemmer var 5 tilstede

137

Sak 184/65 - Jnr. 355/63 - Gnr. 104, ~~bnr.6.~~

Det er innkommet muntlig spørsmål fra overrettsakfører Ruenes og kjøper av parsell nr. 16 Dag Follestad om innflytting i oppførte boliger på parsell nr. 16 og 23 på Siggerudtangen.
Befaring på Siggerudtangen ble foretatt den 7/5-65 hvor kommuneingeniør Røijen, avd.ing. Rasmussen, rørleggermester K. Pedersen, Arne Gjevik og avd.sjef B. Stadven var tilstede.
Rapport fra befaring dat. 7/5-65 utarb. av avd.ing. Rasmussen.

Bygningssjefen foreslår slikt vedtak:

I flg. rapport må følgende ting utføres før innflytting kan skje i husene på parsell 15, 16 og 23:- 140

1. Vann- og kloakkledningene må føres fram etter planen og pumpekum A monteres. Dette gjelder parsellene 15 (137) og 16. (133)
2. Vann til husene blir å montere permanent fra hovedledningen.
3. Det anordnes tørrklosetter og vanlig klosettskål monteres ikke før renseanlegget er ferdig.
4. Vanlig skyllevann fra vasker, bad m.v. samles til pumpekum B for sedimentering og føres herfra midlertidig til spredegr. i terreng.
5. Kloakkledning til pumpekum B skal tettes av rørleggeren og inspiseres av ingeniørvesenet.
6. Alle bygningsmessige arbeider må utføres i henh. til bygningslov og forskrifter.
7. Når renseanlegget er ferdig skal all klosett tilknyttes dette.

Vedtak: Bygningssjefens forslag tiltres.

Rett utskrift bekreftes
for SKI BYGNINGSRÅD

Knare Ellefsen
Bygn.sjef

Sendes: O.r.sakf. Ruenes, S. Vollgt. 7, Oslo.
Herr Dag Follestad, Storgt. 28, Oslo

Utskrift av notebok

for Ski Bygningsråd
i møte 1o. mai 1966.
Av 7 medlemmer var 7 tilstede.

Sak 127/66 - Jnr. 242/63 - Gnr. 104/137.

Søknad om utv. av terrasse.

Søknad dat. 21/4-66 med tegninger fra ark. B. Thorup om tillatelse til utvidelse av terrasse for enebolig på parsell nr. 15 på Siggerudtangen.

Bygningssjefen foreslår slikt vedtak:

Søknaden innvilges.

Vedtak:
Enst.: Bygningssjefens forslag tiltrådt.

Rett utskrift bekreftes:
for SKI BYGNINGSRÅD
Kaare Ellefsen
Bygn.sjef.

Sendes: Ark. Thorup & Thorup, Wm. Thranesgt. 1o, Oslo.

Utskriftsdato: 21.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 104/137//



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	1 533,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6630065,23	**Øst**	605976,09	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6630039,15	605963,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	58,34	
2	6630064,39	605945,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	31,09	
3	6630090,4	605979,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,08	
4	6630091,02	605995,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,70	
5	6630079,08	606006,26	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,01	

Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 104/137
Adresse: Ekornveien 12
Dato: 21.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

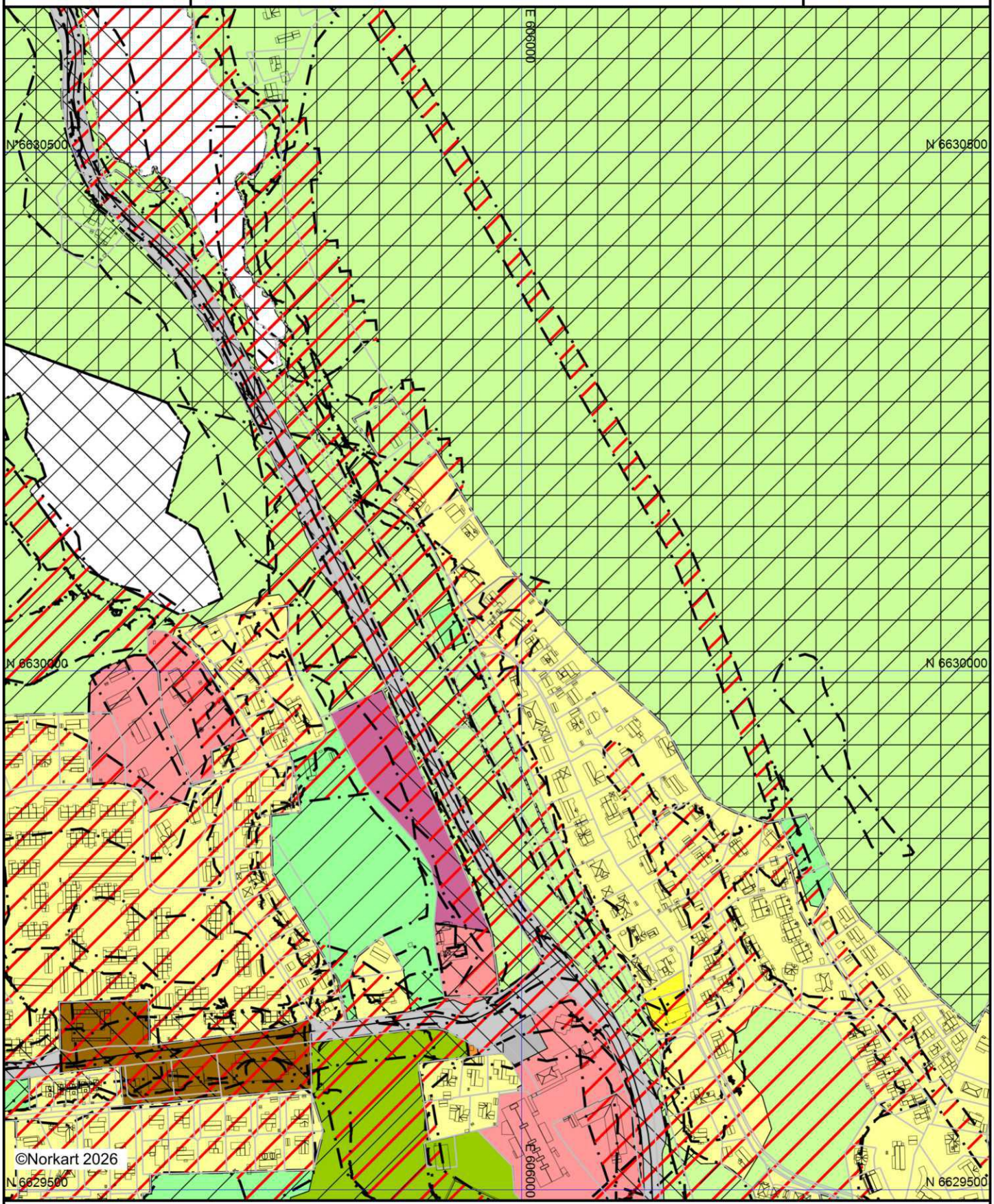
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/137
Adresse: Ekornveien 12
Dato: 21.08.2026
Målestokk: 1:5000

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

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Infrastrukturgrense
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Båndlegginggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Båndleggingsone - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Veg - nåværende
- Parkering - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Vann- og avløpsledninger

Vårt kartverk inneholder informasjon om offentlige vann- og avløpsledninger. Private vann- og avløpsledninger kan være mangelfulle og usikre i enkelte områder.
Utbygger er selv ansvarlig for å gjøre nødvendige undersøkelser på/ved byggetomten for å avklare nøyaktig beliggenhet/høyde av vann og avløpsledninger. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering av ledninger i de digitale kartdataene i forhold til virkelig plassering i bakken.

Nedgravde oljetanker

Registreringene viser tanker som er registrert i bruk eller tatt ut av bruk, men ikke forskriftsmessig fjernet eller renset og gjenfylt. Registreringene baserer seg på opplysninger fra tankeier som er ansvarlig for å gi riktige opplysninger til kommunen. Plasseringen av symbolet er ikke i samsvar med riktig plassering på eiendommen. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering eller opplysninger på tanken.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

(+47) 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 104/137

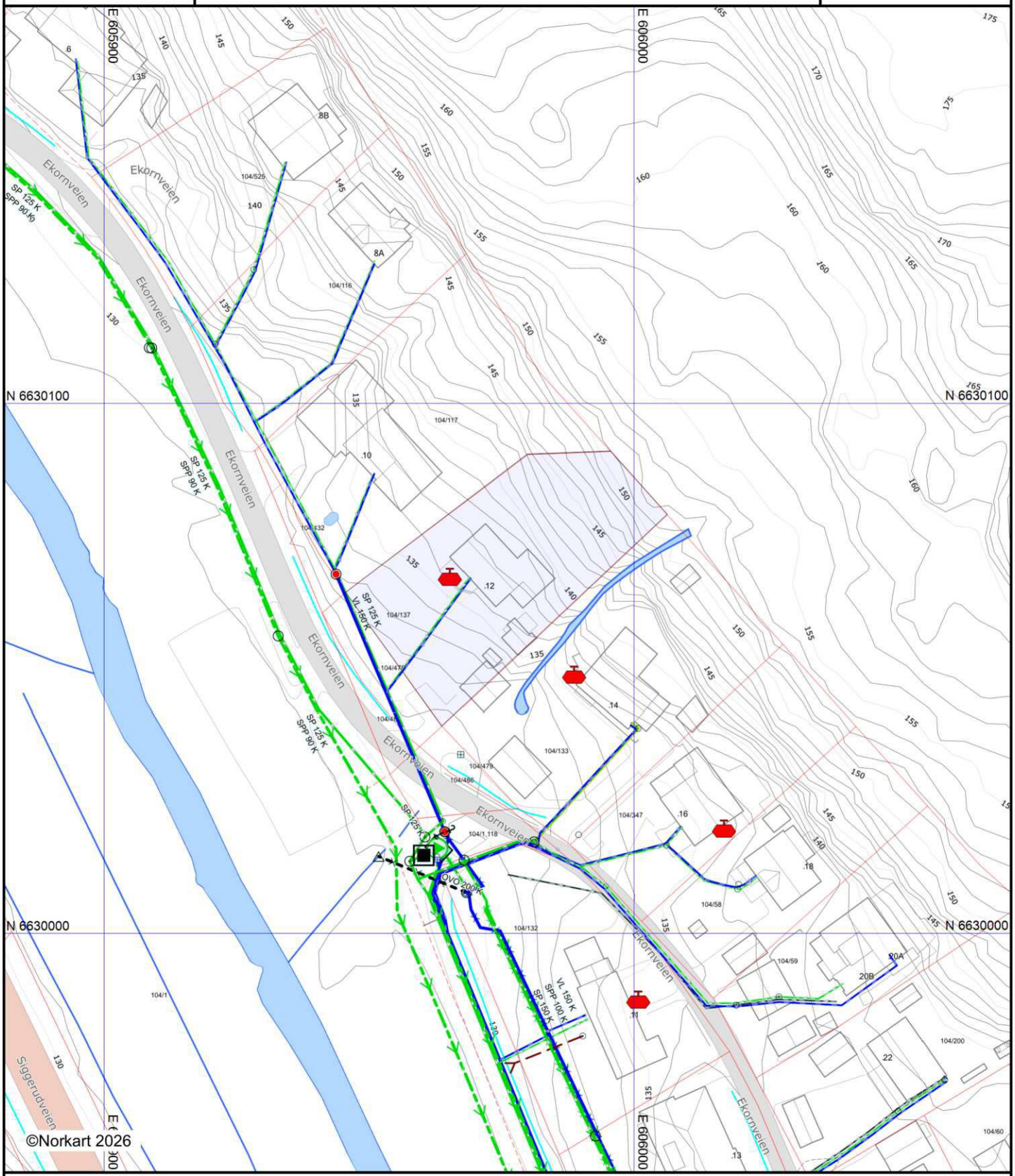
Adresse: Ekornveien 12

Dato: 21.08.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

- Innsjø
- Innsjøkant
- Elv
- Elvekant
- Kanal/Grøft
- Kanal/Grøft under bakken
- Kanal/Grøft
- Kanalkant
- Veggrøft åpen

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takplatå
- Takkant
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Vegg frittstående

Gatenavn

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

- Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

- Fiktiv eiendomsgrense
- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

- Oljetank

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-104/137

Norkart
Utskriftsdato: 21.08.2026 16:11

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	P 15	Beregnet areal	1533.3
Etablert dato	22.12.1961	Historisk oppgitt areal	1568
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	104/137
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	104/137
Skylddeling Skylddeling	22.12.1961			104/6 (-1568), 104/137 (1568)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6630065.23	605976.09	0	Ja	1533.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BEM LUKAS F010883*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	EKORNVEIEN 12 1404 SIGGERUD	Bosatt (B)
TYUTCHEVA NINA F080981*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	EKORNVEIEN 12 1404 SIGGERUD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ekornveien 12

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1404 SIGGERUD	Kirkesogn	02100302 Siggerud
Grunnkrets	105 Siggerudtangen	Tettsted	511 Siggerud
Valgkrets	3 Siggerud	Skolekrets	4 Siggerud

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148847908		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1964
2	148847916		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

3	148847924		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 148847908: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1964

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1964	28.11.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ekornveien 12	H0101	104/137	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 148847916: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		28.11.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	104/137	-	-	-	-	-

3: Bygning 148847924: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		28.11.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	104/137	-	-	-	-	-

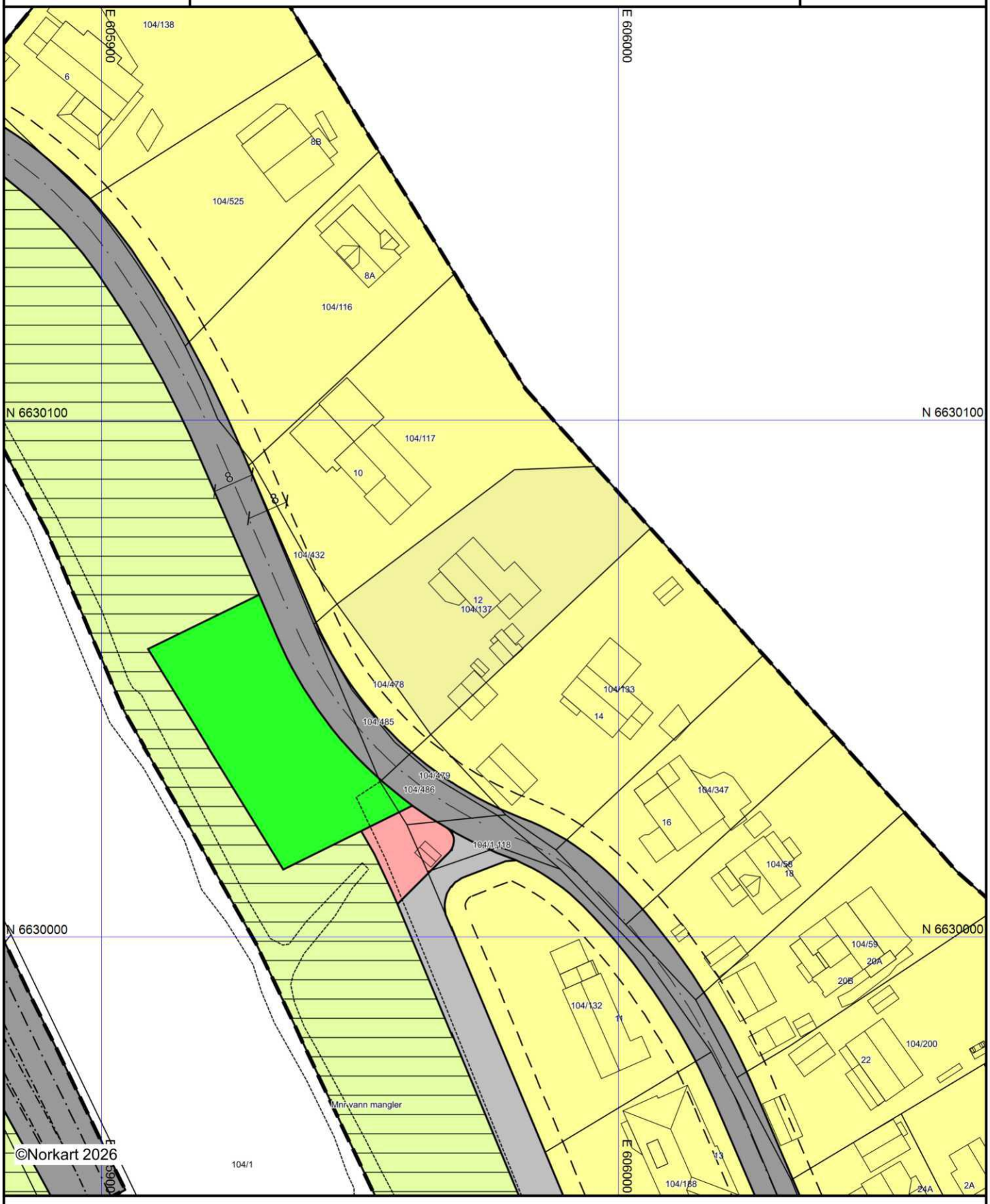
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 104/137
Adresse: Ekornveien 12
Dato: 21.08.2026
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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Friluftsområde (på land)
- Grav- og urnelund
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	137	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ekornveien 12, 1404 SIGGERUD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf
Delarealer	**Delareal** 76 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_1 **KPFare** Flomfare
	Delareal 195 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_3 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 1 533 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	1 177 m^2
KPHensynsonenavn	H320_2
KPFare	Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	175 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=175)
Navn	SIGGERUDTANGEN NORD
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.09.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/3134/175_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 533 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	201906 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201906)
Navn	VEVELSTADVEIEN 109_111_113
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Utskriftsdato: 21.08.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	137	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ekornveien 12, 1404 SIGGERUD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
44363796	1559	03.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	132

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordre Follo
kommune

KOMMUNALE GEBYRER 2026

Kommunale eiendomsgebyr faktureres månedlig med forfall den 20. hver måned. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

Det er pålagt å ha installert vannmåler når man er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløpsnett.
For boliger med vannmåler beregnes gebyrene for vann og/eller avløp etter målt forbruk. Dersom det ikke er mulig å installere vannmåler kan kommunen fastsette et stipulert forbruk. Kommunale eiendomsgebyrer avregnes kun i forbindelse med årsavlesning (ca. 15. desember hvert år)

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del.
For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m^3 multipliseres med m^3 pris.

Det foretas ikke avregning av kommunale eiendomsgebyrer ved eierskifte. Megler plikter å opplyse størrelsen på det mellomværende beløp på overtakelsestidspunktet slik at partene (kjøper og selger) selv kan foreta oppgjør seg imellom.

Kommunen har for **2026** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m^3	per. år
Vann pr. m^3	Kr 47,17	
Avløp pr. m^3	Kr 49,02	
Abonnementsgebyr vann - Boenhet		Kr 2607,00
Abonnementsgebyr avløp - Boenhet		Kr 3520,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 4081,00
Helårsrenovasjon større		Kr 5305,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2857,00
Fellesrenovasjon		Kr 4081,00
Renovasjon nabodeling		Kr 3265,00
Feiing per bruksenhet m/skorstein		Kr 105,00
Tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet		Kr 283,00

Komplett liste over alle gebyrer: Gebyrliste

LEGALPANT

Kommunen opplyser her om det per dato er noe utestående eller ikke. Eiendommer skal ved eierskifte være heftelsesfrie. Ved overtagelse bestilles igjen «Legalpant» for opplysninger om evt. det utestående beløp. Dersom ikke kommunale eiendomsgebyrer gjøres opp ved overtagelse, vil restansene bli overført ny eier.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

Utskriftsdato: 21.08.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	137	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ekornveien 12, 1404 SIGGERUD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	10 818,16 kr
Feiing	710,00 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	10 959,88 kr
Sum	**26 308,08 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	66 m3	56.54	1/1	0 %	3 731,47 kr	3 731,47 kr
Forbruk vann i fjor	15%	66 m3	52.01	1/1	0 %	3 432,96 kr	3 432,96 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	66 m3	42.34	1/1	0 %	2 794,28 kr	2 794,28 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	66 m3	38.95	1/1	0 %	2 570,73 kr	2 570,73 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-70.5 m3	56.54	1/1	0 %	-3 985,89 kr	-3 985,89 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-70.5 m3	52.01	1/1	0 %	-3 667,02 kr	-3 667,02 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-70.5 m3	42.34	1/1	0 %	-2 984,80 kr	-2 984,79 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-70.5 m3	38.95	1/1	0 %	-2 746,00 kr	-2 746,00 kr
A konto forbruk vann i år	15%	133 m3	47.17	1/1	0 %	6 274,01 kr	4 182,69 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	133 m3	49.02	1/1	0 %	6 520,26 kr	4 346,82 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 737,97 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	2 346,64 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	2 720,70 kr
Feiing per bruksenhet m/skorstein	0%	1 Bruksenhet	105.00	1/1	0 %	105,00 kr	52,50 kr
Tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet	0%	1 Bruksenhet	283.00	1/1	0 %	283,00 kr	141,50 kr
					Sum	**22 536,00 kr**	**14 674,56 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordre Follo kommune

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

BEM LUKAS
EKORNVEIEN 12
1404 SIGGERUD

Fakturanummer	100836636
Kundenummer	609593
Fakturadato	20.07.2026
Forfallsdato	**20.08.2026**
Bankkonto	**1506 23 73404**
KID	**00609593100000388**
Fakturabeløp NOK	**1916,86**

Utsteder	Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer	922092648MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	02178
Deres ref.	

Eiendom 104/137/0/0/7908 - Ekornveien 12
Eier BEM LUKAS

Kommunale gebyrer august 2026

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
A KONTO FORBRUK VANN I ÅR	133,00	m3	41,02	1/1	010826-310826	454,64	15%
A KONTO FORBRUK AVLØP I ÅR	133,00	m3	42,63	1/1	010826-310826	472,48	15%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2266,96	1/1	010826-310826	188,91	15%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3060,87	1/1	010826-310826	255,07	15%
HELÅRSRENOVASJON STANDARD	1,00	Stk	3264,80	1/1	010826-310826	272,07	25%

Netto	**1643,17**
MVA	**273,69**
Øreavrunding	**0,00**
Å betale NOK	**1916,86**

Grunnlag MVA middel sats: 1371,10, MVA: 205,67
Grunnlag MVA høy sats: 272,07, MVA: 68,02

Spørsmål til fakturagrunnlaget for de kommunale avgiftene rettes til dialog.va@nordrefollo.kommune.no
Spørsmål om e-faktura/avtalegiro rettes til egen bank. Øvrige spørsmål om faktura rettes til:
Utfakturering@nordrefollo.kommune.no
Ved for sent betalt faktura påløper inkassogebyr og forsinkelsesrente.

IBAN NO0215062373404 BIC DNBANOKKXXX eFakturareferanse 00609593 AvtaleGiroreferanse 00609593100000388

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 7542 1976 22/10

E R K L Æ R I N G

Undertegnede Tove og Tor Rind

eier av gnr. 104, bnr. 137

på Siggerudtangen i Ski kommune,

gir herved Ski kommune nødvendige rettigheter for fremtidig adkomst, tilsyn, vedlikehold og fornyelse av ledningsanleggene som går over/langs min eiendom, slik det fremgår av "Oversiktskart nr. 1" utarbeidet av Siggerud Byggeselskap A/S og datert 15.09.1976.

Denne erklæring tinglyses på min eiendom.

Ski, 4/10 1976

Tove Rind Tor Rind

Herved bekreftes at ovennevnte

egenhendig har undertegnet foranstående erklæring.

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:
Ekornveien 12, 1404 Siggerud
Gnr. 104, Bnr. 137, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
327260109

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

Saksbehandler: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink

Telefon / Mobil: 66 80 44 04 / 480 51 220

E-post: henrik.borchgrevink@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.
