



aktiv.

Låkedalsvegen 50 og 60, 2030 NANNESTAD

**Fin landbrukseiendom. Flere
boenheter, stabbur, skjul, seter i
Romeriksåsen. Almenningsrett.
Gode solforhold.**



Eiendomsmegler MNEF

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Glabakkgutua 22, 2070 Råholt. TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 400 000,-
Omkostn.: Kr 236 390,-
Total ink omk.: Kr 9 636 390,-
Selger: Solveig Anna Birkeland

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1700
BRA-i/BRA Total 472/620 kvm
Tomtstr.: 268112.6 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 3
Oppdragsnr.: 1206250155

Fin landbrukseiendom. Flere boenheter, stabbur, skjul, seter i Romeriksåsen.

Landlig og rolig beliggenhet med gode solforhold
Nærhet til natur, friluftsområder og rekreasjon
Perfekt for deg som ønsker et mer selvstendig og naturnært liv
Kort vei til tettsteder gir balanse mellom landliv og tilgjengelige tjenester
Almenningsrett
Tilgang til egen seter i Romeriksåsen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	61
Egenerklæring	162
Nabolagsprofil	220
Budskjema	231

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 472 kvm

BRA - e: 148 kvm

BRA totalt: 620 kvm

TBA: 112 kvm

Utleiebolig/kårbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 72 kvm Underetasje hoveddel: Bod og teknisk rom.

Underetasje hybelleilighet: Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom

1. etasje

BRA-i: 78 kvm Entré/gang med trapp, bad, bod, soverom 3, stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 42 kvm Gang med trapp, loftstue, uinnredet rom, soverom 1, soverom 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 kvm Terrasse

Hovedhus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 24 kvm Kjellerboder

1. etasje

BRA-i: 137 kvm Entré/gang 1, vaskerom, kjøkken, tv-stue, midt-stue, entré/gang 2 med trapp og stor-stue.

2. etasje

BRA-i: 119 kvm Gang med trapp, soverom 1, omklingsgarderobe, soverom 2, soverom 3, mellomgang, bad, soverom 4 og soverom 5.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

75 kvm Entréveranda, terrasser.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 148 kvm Låve med vedskjul. Stabbur.

Ikke målbare arealer

Deler av kjelleretasjen har deler av arealet som ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 280m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, omkleddingsgarderobe, soverom 2, soverom 3, mellomgang, bad, soverom 4 og soverom 5.

1.etasje: Entré/gang 1, vaskerom, kjøkken, tv-stue, midt-stue, entré/gang 2 med trapp og stor-stue.

Kjelleretasje: Kjellerbod 1 og kjellerbod 2.

BRA-e: 148m².

Låve med vedskjul.

Stabbur.

Sum BRA: 428m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, omkleddingsgarderobe, soverom 2, soverom 3, mellomgang, bad, soverom 4 og soverom 5.

1.etasje: Entré/gang 1, vaskerom, kjøkken, tv-stue, midt-stue, entré/gang 2 med trapp og stor-stue.

Kjelleretasje: Kjellerbod 1 og kjellerbod 2.

Låve med vedskjul.

Stabbur.

TBA: 75m².

1.etasje: Entréveranda, terrasse 1 og terrasse 2.

P-rom: 248m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, mellomgang, bad, soverom 4 og soverom 5.

1.etasje: Entré/gang 1, vaskerom, kjøkken, tv-stue, midt-stue, entré/gang 2 med trapp og stor-stue.

S-rom: 32m².

2.etasje: Omkleddningsgarderobe.

Kjelleretasje: Kjellerbod 1 og kjellerbod 2.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 2.12m - 2.37m.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.20m.

Målt takhøyde i kjelleretasje fra 1.32m - 2.24m.

Deler av kjelleretasjen har deler av arealet som ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde. Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Det gjøres oppmerksom på at det også finnes flere sekundære bygninger tilhørende eiendommen som ikke er oppmålt eller beskrevet i denne rapporten. For en fullstendig oversikt over eiendommens bygningsmasse anbefales det å innhente ytterligere informasjon og dokumentasjon. Det gjøres oppmerksom på at utleieboligen har egen rapport og oppmålinger som ikke er beskrevet i denne rapporten. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene. Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

268112.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Skrånet tomt med gruset ankomstområde, opparbeidet gressplen, natur- og landbruks tomt

Beliggenhet

Velkommen til en landbrukseiendom med naturskjønn beliggenhet i Låkedalen i Nannestad kommune. Området er kjent som en frodig dal med spredt gårdsbebyggelse og dyrket mark, og Låkedalsvegen fungerer som en viktig lokal ferdselsåre i bygda. Eiendommen ligger i rolige og landlige omgivelser med gode solforhold og nærhet til vakker natur. Her får man en attraktiv kombinasjon av

produktive jordbruksarealer og et tradisjonelt kulturlandskap – ideelt for både aktiv drift og videre utvikling av gårdsbruket.

Beliggenheten gir en landlig atmosfære samtidig som det er overkommelig avstand til servicefunksjoner, skoler og handel i nærliggende tettsteder. Eiendommen passer godt for deg som ønsker å satse på landbruk, kombinere drift med annen næringsvirksomhet, eller realisere drømmen om et liv på bygda. Gården ligger ca. 50–60 km nord for Oslo sentrum med kort avstand til lokale tettsteder, servicefunksjoner og Gardermoen flyplass.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Låkedalsvegen 50: Enebolig oppført i 2013, over 3 plan med hybelleilighet. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Låkedalsvegen 60: Gårdshus over 2 plan og kjeller, oppført i ca 1700 og tilbygg oppført i ca 1965 -1970. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament kun i kjelleretasjen, gråsteins grunnmur og LECA under tilbygget, laftømmer som er kledd med bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset (deler antatt behandlet med linoljemaling) trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Sammendrag selgers egenerklæring

Låkedalsvegen 50:

Boligen ble oppført i 2013. Den er forsikret hos Gjensidige. Boligen består av to selvstendige enheter, og dette er godkjent av kommunen. Selger kjenner ikke til problemer med blant annet: våtrom, vann/avløp, drenering eller fukt i kjeller, tak/fasade, pipe/ildsted, sprekker eller skjevheter, skadedyr eller skjeggkre.

Det er montert nytt sikringsskap og kontakt. Arbeidet er utført av Gardermoen Elektro, og samsvarserklæring foreligger. Tak: rettet opp lekter på mønet og ved gangtaket,

utført av Jos Bygg. Radon ble målt i 2025 med verdi 36 (lavt nivå).

Låkedalsvegen 60:

Selger har eid boligen siden 2013 (ca. 11 år og 10 mnd). Har bodd i boligen det siste året.

Selger kjenner ikke til: Feil eller skader på bad/våtrom (lekkasje, lukt, råte, mugg osv.), problemer med drenering eller fukt i kjeller/underetasje. Utettheter i tak, fasade, terrasse eller garasje. Setningsskader, sprekker i mur eller skjeve gulv. Skadedyr, råte eller skjeggkre.

Pipe, ildsted og bygg: Ingen kjente problemer med pipe, ildsted eller skorstein

Bygningskonstruksjon generelt: Det er gjort arbeid på det elektriske anlegget: Nytt sikringsskap i teknisk rom, ny kontakt i skap over ovn i hovedetasje. Arbeidet er utført av Gardermoen Elektro. Det foreligger samsvarserklæring

Tak og ytterkledning: Rettet opp lekter på mønet og i knekk ved gangtak. Arbeidet er utført av Jos Bygg. Utført som egeninnsats/ufaglært (ikke fagbrev)

Utleiedel / bruk: Eiendommen består av to selvstendige boenheter som er godkjent av kommunen. Radonmåling av Låkedalsvegen 50 utført i 2025. Det er målt i både underetasje og hovedetasje. Resultat: 36 Bq/m³ (lav verdi – godt under grenseverdier)

Dokumentasjon og offentlige forhold: Ingen manglende ferdigattest eller brukstillatelser. Ingen kjente påbud, krav eller heftelser. Ingen kjente reguleringsplaner eller vedtak som påvirker eiendommen. Tilstandsrapport foreligger (oktober 2025)

Innhold

Låkedalsvegen 50:

2.etasje: Gang med trapp, loftstue, uinnredet rom, soverom 1, soverom 2.

1.etasje: Entré/gang med trapp, bod, soverom 3 og stue

Låkedalsvegen 60:

2.etasje: Gang med trapp, soverom, omklédningsgarderobe, 2 soverom, mellomgang, bad, 2 soverom.

1.etasje: Entré/gang 1, vaskerom, kjøkken, tvstue, midtstue, entré/gang 2 med trapp og storstue.

Kjelleretasje: Kjellerbod 1 og kjellerbod 2.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Låkedalsvegen 50:

Forhold som har fått TG2 i Låkedalsvegen 50

1.3 Terrengforhold

Terrengtet er skrånet på langsider, baksiden og tilnærmet flatt på fremsiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. Tiltak anbefales det å etablere tilstrekkelig fall fra grunnmur og å etablere drenggrøft som føres ut til en drenskum i nær fremtid. Dette vil bidra til å lede overvann bort fra bygget og redusere risikoen for fuktinntrengning mot grunnmuren. Et slikt tiltak bør ses i sammenheng med øvrig dreneringsarbeid og vurderes som en del av det helhetlige vedlikeholdet av eiendommen.

2.1 Yttervegger

Ytterkledningen fremstår med noe avflassing av maling på søyler i inngangspartiet, og det er synlig svertesopp på ytterkledningen på fremsiden av boligen. I tillegg har ytterkledningen et behov for grundig vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Dette er viktig for å bevare ytterkledningens holdbarhet og opprettholde et pent utseende, samt for å hindre utvikling av ytterligere skader som følge av fukt eller biologisk vekst.

3.1 Vinduer og ytterdører

Det er fuktsveller og merker i vindusforing på kjøkkenet i 1. etasje. Dette tyder på at det kan ha vært eller fortsatt er problemer med fuktinntrengning i området rundt kjøkkenvinduet. TG2 Det anbefales å ikke utsette vindusforingen med unødvendig fukt/vann og vurdere nødvendige tiltak for å hindre ytterligere skade. Det er stedvis små merker på gerikter og foringer.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er noe mose på taksteinen, mosen kan skade taksteinen over tid og det kan være skulte feil og mangler som ikke ble avdekket på befaringsdagen, yttertaket har behov for vask.

7.1.2 Bad i 1.etasje Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 20 mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, og deler av gulvet mellom wc og servant er mer eller mindre i vater. Kravet var 25 mm til sluk og 10 mm per meter på resterende gulvflate. Dette innebærer at gulvet ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav for fall mot sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og potensielle fuktskader.

7.2.1 Bad i underetasje Overflate vegger og himling

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand og vurderes til å ha normal

slitasje etter alder. Det gjøres oppmerksom på at malte LECA vegger er i dusjsonen som ikke tilfredstiller krav om membran i dusjsonen. Se punkt 7.2.3

7.2.2 Bad i underetasje Overflate gulv

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 15 mm høydeforskjell fra toppen av gulvet ved dusjkabinettet til toppen av membranen/belegget ved dørterskelen, og deler av gulvet mellom wc og dørterskel er mer eller mindre i vater. Kravet var 25 mm til sluk og 10 mm per meter på resterende gulvflate. Dette innebærer at gulvet ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav for fall mot sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og potensielle fuktskader.

8.1 Kjøkken i 1.etasje Kjøkken i 1.etasje

Vegger, gulv og tak/himling fremstår i grei stand, men det registreres fuktsveller i vindusforinger, termiske merker på vegg bak komfyr, slag merke i tak/himling og gjennom boring av en skrue i kjøkkenfronten under vasken. Dette vurderes som kosmetiske skader, men bør likevel utbedres for å opprettholde overflatens helhet og funksjon. Det anbefales å følge opp med nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til forverring eller ytterligere skadeutvikling.

8.2 Kjøkken i underetasje Kjøkken i underetasje

Vegger, gulv og tak/himling fremstår i grei stand, men det registreres fuktsveller i vegg bak kjøkkenkran. Dette vurderes som kosmetiske skader, men bør likevel utbedres for å opprettholde overflatens helhet og funksjon. Det anbefales å følge opp med nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til forverring eller ytterligere skadeutvikling.

9.1.2 Entre, stue, soverom, teknisk rom og bod. Gulvets overflate

Det er knirk og fuktsveller i laminatgulvet i entreen, noe som kan indikere fuktinntrengning eller bevegelse i underlaget. I tillegg er det registrert fuktmerker på vinylbelegget i teknisk rom. TG2. Ytterligere undersøkelser må gjøres for å avdekke årsaken og eventuelt forhindre ytterligere skadeutvikling.

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, og det ble registrert et gammelt avdrypp fra én bereder. Hjemmelshaver opplyser at dette er utbedret. Likevel anbefales det å gjennomføre jevnlig service på varmtvannsberedere for å sikre optimal drift og forlenge levetiden på anlegget. Regelmessig kontroll kan også bidra til å avdekke tidlige tegn på slitasje eller lekkasjer, noe som kan forhindre større skader og uforutsette utgifter. Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Dette er viktig for både sikkerhet og praktisk vedlikehold, da en slik løsning gjør det enklere å utføre service og reparasjoner uten å måtte slå av strømmen til hele boligen. Det anbefales å få installert fast koblingsboks med servicebryter av fagperson for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre trygg drift.

Se også punkt 11

Forhold som har fått TG3 i Låkedalsvegen 50:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Knotteplast har stedvis sklidd ut fra klemlist, det mangler knotteplast rundt lysgrav ved rømmingsvinduet på gavlvegg. det er også noe skade på pusset grunnmur under knotteplasten og grunnmurene står dermed fuktutsatt. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader over tid, særlig dersom det ikke blir utbedret. Tiltak må gjøres for å hindre videre utglidning, skade og manglene knotteplast, for å beskytte konstruksjonen mot fukt. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassebordene har grønske, tørrsprekker og har et behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten. Det er råteskade på enkelte panelbord på rekkverket. TG3 Dette indikerer at panelbordene har vært utsatt for fukt over tid, og det anbefales å skifte ut skadede bord for å forhindre ytterligere nedbrytning og sikre rekkverkets funksjon og sikkerhet. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

7.2.3 Bad i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk

Det gjøres oppmerksom på at malte LECA vegger er i dusjsjonen. Dette innebærer at veggene ikke har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, da membran er en nødvendig barriere for å hindre vanninntrengning i våtrom. Manglende membran kan føre til økt risiko for fuktskader og påfølgende problemer som sopp, råte og dårlig inneklima. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å etablere forskriftsmessig membran på LECA-veggene i dusjsjonen, slik at våtrommets funksjon og sikkerhet ivaretas. Det er viktig å merke seg at selv om det er montert dusjkabinett i dusjsjonen, fritar ikke dette fra kravet om membran på veggene. Membran er fortsatt nødvendig for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og damp, da kabinettet også på sikt kan få lekkasjer eller ikke være helt tett mot veggene. Å unnlate membran kan dermed øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Forhold som har fått TG2 i Låkedalsvegen 60:

1.3 Terrengforhold

Terrengget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2 Tiltak anbefales det å etablere tilstrekkelig fall fra grunnmur og å etablere drengsrøft som føres ut til en drengskum i nær fremtid. Dette vil bidra til å lede overvann bort fra bygget og redusere risikoen for fuktinntrengning mot grunnmuren. Et slikt tiltak bør ses i sammenheng med øvrig dreneringsarbeid og vurderes som en del av det helhetlige vedlikeholdet av eiendommen.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er noe takstein som er litt ujevne i takmøne og det er noe mosevekster på taksteinene. TG2. Slike forhold kan føre til redusert levetid på taket, da ujevnheter og mose kan øke risikoen for vanninntrengning og frostsprengning ved norske værforhold. Det anbefales å gjennomføre vedlikehold med jevnlig fjerning av mose og kontroll av takstein for å opprettholde god funksjon og forhindre fremtidige skader. Takrenner og nedløp på deler av boligen (eldre del) bærer preg av værslitasje, misfarging og mindre deformasjoner enkelte steder. Dette kan føre til redusert funksjon, som i verste fall kan medføre lekkasjer eller at vann ikke ledes bort fra bygningen på en hensiktsmessig måte. Det anbefales å kontrollere og eventuelt utbedre eller bytte ut deler av takrennesystemet for å sikre god avrenning og beskytte bygningskonstruksjonen mot fuktskader. TG2 Nedløp i inngangsparti mangler utkast.

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er fuktskjolder på enkelte steder i undertaket og rundt skorstein, og det er også tegn på skade i undertaket ved skorsteinen. Slike forhold kan indikere på eldre lekkasjer eller utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer, noe som kan føre til ytterligere fuktskader og forringelse av takkonstruksjonen dersom det ikke utbedres. Det anbefales

å gjennomføre nærmere undersøkelser og nødvendige reparasjoner for å hindre at fuktproblemer utvikler seg og for å sikre takets levetid. TG2 Det gjøres oppmerksom på at undertaket er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte. Det er riss og sprekker innvendig brannmur iorstue og hull etter gammel rørrinnføring. Disse sprekkenes kan skyldes naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid, eller tidligere endringer og påkjenninger på brannmuren. Hull etter tidligere rørrinnføring bør også vurderes tett for å sikre at brannmuren opprettholder sin funksjon som brannskille og for å forhindre trekk, fukt eller skadedyr å komme inn i konstruksjonen. Hjemmelshaver opplyser om at det er satt inn ett stålrør i en av skorsteinene, men det fremlegges ingen dokumentasjon om tilsyn eller montering. TGIU

Det gjøres oppmerksom på at teglskorstein er innkledd på en eller flere sider i 1. etasje. Man må sørge for at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Hjemmelshaver opplyser om at 2 sider av pipen er tilgjengelig, den tredje har 10 cm til vegg og den fjerde kan besiktiges via åpning i tømmeret . Godkjent av feiervesenet i forbindelse med kontroll av stålrør. Hjemmelshaver opplyser om at begge piper er godkjent, ene pipen er rehabilitert av Piperep med innerrør. Har dokumentasjon. Deler av pipen ble revet når det var renovering av taket, har dokumentasjon og ble valgt etter helhetlig vurdering av kostnader. Pipe over tak ble murt opp nytt og montert innvendig stål pipe av PIPEREP i ene pipen. Brannmur og tilliggende kledning er kontrollert uten avvik. Pipe nr 2 er også murt opp ny over tak og begge pipene fikk nytt beslag. Vinteren 2024 ble det oppdaget glippe i ene beslaget, snø blåste inn på loftet, tinte og forårsaket ubetydelig vannskade i 2 etg. Reparert av firma i 2025 pluss ettersyn og noe vedlikehold på taket omkring.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det mangler tilstrekkelig lufting i gavlvegg, men det er andre krav til lufting ved oppføring av laftetømmer. Dette skyldes at laftet konstruksjon ofte gir naturlige åpninger mellom stokkene, som kan bidra til ventilasjon, men det er likevel viktig å vurdere om eksisterende lufting er tilstrekkelig for å hindre fukt og soppdannelse i konstruksjonen. Ved oppgradering eller vedlikehold bør det kontrolleres at dagens løsninger oppfyller gjeldende krav og standarder for laftede bygg, slik at bygget får et sunt innklima og god holdbarhet. Det er fuktskjolder på enkelte steder i undertaket og rundt skorstein, og det er også tegn på skade i undertaket ved skorsteinen. Slike forhold kan indikere på eldre lekkasjer eller utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer, noe som kan føre til ytterligere fuktskader og forringelse av takkonstruksjonen dersom det ikke utbedres. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og nødvendige reparasjoner for å hindre at fuktproblemer utvikler seg og for å sikre takets levetid. Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner. Det er noe museekskremitter på isolasjon og tegn til gamle vepsebol i undertaket. Hvis mus har forurenset eller skadet isolasjon, er det å anbefale å bytte ut isolasjonen. Ellers kan rusk og ekskrementer bli liggende igjen. Dessuten kan hull skaper fuktighet, noe som fører til mugg. Ytterligere undersøker må gjøres. Hjemmelshaver opplyser om at mye av de små sorte prikker skyldes dryss fra opprinnelige undertaket med rester av bark. Litt muse ekskrementer på gulvet der jeg har fellen. Jeg har meget aktiv og effektiv musesanering hver høst. Ingen mus inne i huset, kan av og til høres i en vegg, før de tiltrekkes til fellen.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Entré/veranda:

Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav,

og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten. Terrassebordene har grønske, tørrsprekker og har et behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Terrasse nr 1:

Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskrifts-krav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten.

Terrassebordene har grønske, tørrsprekker og har et behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Det mangler rekkverk på deler av terrassen og det mangler håndrekk i trappen. Det mangler rekkverk på deler av terrassen og det mangler håndrekk i trappen. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å montere rekkverk og håndrekk der hvor det mangler, for å ivareta sikkerheten.

Terrasse nr 2:

Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. Det mangler håndrekk i trapp ned til hagen. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, det anbefales å øke høyden å montere rekkverk i trapp for å ivareta sikkerheten. Terrassebordene har grønske, tørrsprekker og har et behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

7.1.1 Bad i 2.etasje Overflate vegger og himling

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand, men det mangler mansjett mellom rør og våtromsplate under vinduet på badet, dette medfører til at våtromsplate ikke er tilstrekkelig tett og fukt kan skade platene og bakvegg. Tiltak må vurderes, som å montere mansjett o.l i nær fremtid.

7.1.2 Bad i 2.etasje Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 3 mm høydeforskjell fra toppen av gulv ved dusjkabinett til toppen av gulv ved dørterskelen, og det vil si at gulvet er mer eller mindre i vater. Kravet var 25 mm til sluk og 10 mm per meter på resterende gulvflate. Dette innebærer at gulvet ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav for fall mot sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og potensielle fuktskader.

8.1 Kjøkken

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales å montere i nær fremtid. TG2 Kravet kom først i TEK 10 (2010). Vannstopper og Waterguard bidrar til å oppdage og stanse vannlekkasjer tidlig, noe som kan forhindre store skader på boligen. Komfyrvakt øker brannsikkerheten ved å overvåke komfyren og kutte strømmen ved fare for overoppheting eller uoppmerksom bruk. Vegger og tak/himling fremstår i normalt grei stand og vurderes å ha normal bruksslitasje etter alder. Furugulvet har stedvis knirk,

hakk og slitemerker på overflaten som er å forvente utifra alder og bruk. (Det ble ikke avdekket fuktskader på gulvet på befaringsdagen). Dette vurderes som kosmetiske skader, men bør likevel utbedres for å opprettholde overflatens helhet og funksjon. Det anbefales å følge opp med nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til forverring eller ytterligere skadeutvikling

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, og det ble registrert avdrypp fra bereder. TG2 Det anbefales å gjennomføre jevnlig service på varmtvannsberedere for å sikre optimal drift og forlenge levetiden på anlegget. Regelmessig kontroll kan også bidra til å avdekke tidlige tegn på slitasje eller lekkasjer, noe som kan forhindre større skader og uforutsette utgifter. Varmtvannsberedere er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Dette er viktig for både sikkerhet og praktisk vedlikehold, da en slik løsning gjør det enklere å utføre service og reparasjoner uten å måtte slå av strømmen til hele boligen. Det anbefales å få installert fast koblingsboks med servicebryter av fagperson for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre trygg drift. Se også punkt 11

10.5 Ventilasjon

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. Kjøkkenventilatoren har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Det behov for rens i avtrekkskanalen og i vinduspalter. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerommet.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Forhold som har fått TG3 i Låkedalsvegen 60:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Gråsteins grunnmur fra byggeår har ingen synlig fuktsikring (knotteplast) og LECA under tilbygget. Det er manglende og stedvis sprekker i fuger i gråsteinsmur, kombinert med skader på grunnmuren innvendig. Det ble også målt høye fuktverdier i kjelleren, synlig fukt og saltutslag på veggene og gulv som indikerer at det mangel på tettesjikt (plast) i grunnen samt manglende dreneringen. TG3 Det tilsier at det kreves tiltak av drenering og skader på grunnmur og i kjelleretasjen som må påberegnes å utbedres i nær fremtid. Se også punkt 9.1 - 9.1.3. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på

utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

2.1 Yttervegger

Ytterkledningen har råteskade på nedre del av panelkledningen på den eldre delen, svertesopp på øvrige del av ytterkledningen, noe avflassing av maling og manglende luftespalte under ytterkledningen. Dette kan føre til ytterligere forringelse av materialene, særlig dersom fuktproblematikken vedvarer over tid. For å forhindre videre

skader og sikre levetiden til ytterkledningen, må det utføres reparasjoner og utbedringer i nær fremtid. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av panelbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er

tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

3.1 Vinduer og ytterdører

Innedører har bruksslitasje, subber i karm og har passert mer sin forventet levetid.

Ytterdør har limmerker og skader på overflaten. Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2. Slike forhold kan føre til redusert funksjonalitet og estetisk forringelse, samt økt risiko for ytterligere skade ved daglig bruk. Det anbefales å vurdere

utbedring eller utskifting av de mest berørte dørene og listverket for å sikre god brukervennlighet. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at eldre vinduer har passert mer enn sin forventet levetid. Det ble registrert manglende kitt rundt vinduer som gjør de utette i stue og soverom på befaringsdagen, det ble også registrert råteskade på noen vinduer i 1.etasje og 2.etasje. Slike skader kan føre til redusert isolasjonsevne og økt varmetap, samt ytterligere forringelse av vindusrammene over tid. Det anbefales å utbedre eller bytte ut de skadde vinduene for å forhindre ytterligere skade og sikre tilfredsstillende innneklima. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-.

9.1.1 Kjellerbod 1 og 2 Veggens og himlingens overflater

Det er større sprekker, avskalling av puss/overflate, synlig fukt- og saltutslag på nedre del av vegger. Dette er en indikasjon på dreneringsproblemet rundt boligen. Dette kan utgjøre større skader i konstruksjonen og innneklima på sikt. Tiltak må vurderes som

utbedringer av skader i kjelleretasjen og dreneringen. Se også punkt 1.1
Estimert kostnad er opplyst om under punkt 1.1

9.1.2 Kjellerbod 1 og 2 Gulvets overflate

Gulvene fremstår med setningssprekker, saltutslag og synlig fuktinntregning, dette indikerer manglede tettsjikt under gulvdekket og dreneringsvikt. Dette kan utgjøre større skade på konstruksjonen og inneklime på sikt. Tiltak må utføres ved utbedring eller ny drenering. Se også punkt 1.1 Estimert kostnad er opplyst om under punkt 1.1.

9.1.3 Kjellerbod 1 og 2 Fuktmåling og ventilasjon

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at er dreneringsvikt. Ytterligere undersøkelser må gjøres.
Se estimert kostnad under punkt 1.1.

Under kjøkken er det en skade i en bunnstokk. Her er det skåret ut et stykke av denne og erstattet med nytt. Bør utbedres ytterligere.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

- Oppført tilbygg ca i 1970
- Satt inn stålrør i skorstein
- Montert nye vinduer i 2018 - 2019 på deler av boligen

Parkering

Garasje/Uthus: Parkering på opparbeidet tomt

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjeldende forsikringsselskap, polisenummer

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har foretatt radonmåling av utleieenheten i 2025 og målinger viser en verdi på 36 Bq/m³.

Diverse

Det er en egen dam på eiendommen. Her er det gjerdeplikt. Ny eier kan enten tette dammen eller motta tilskudd som nåværende eier har fått og så ferdigstille arbeidet med å gjerde inn denne. Stolper er kjøpt inn av selger og ligger klare. Gjerde må anskaffes av ny eier.

Det følger almenningsrett med eiendommen. I Nannestad er det et aktivt Jeger- og fiskermiljø. Man får i tillegg rabatter på kjøp av materialer osv til bruk på gården.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Låkedalsvegen 60: Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på vaskerom og på bad, varmepumpe på stue, peisovn på stuer, gang og kjøkken, og panelovner på enkelte rom.

Låkedalsvegen 50: Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad og peisovn i stue i 1.etasje, og panelovner i enkelte rom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm for hovedenheten. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 9 400 000

Omkostninger kjøper

9 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

235 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

236 390 (Omkostninger totalt)

253 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

256 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 636 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 653 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 656 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 51 000 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunale avgifter 2025:

Låkedalsvegen 50: kr 34 000

Låkedalsvegen 60: kr 17 000

Formuesverdi primærbolig

Kr 199 703 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Jordbrukseiendom formuesverdsettes samlet med bygninger og rettigheter som hører til eiendommen. Våningshus på jordbrukseiendom verdsettes ikke særskilt, men inngår i den samlede verdien på jordbrukseiendommen. Formuesverdien på gårdsbruket/ jordbrukseiendommen skal ikke utgjøre mer enn 80 prosent av markedsverdi eller kostpris (inkludert grunn). Det gjelder en særskilt begrensning for fastsettelse av formuesverdi på våningshus. Formuesverdien på våningshus skal maksimalt utgjøre 25 prosent av markedsverdien. Ettersom formuesverdien av våningshus på gårdsbruk inngår i den samlede formuesverdien på gårdsbruket, må total markedsverdi og formuesverdi fordeles mellom våningshus med passende arrondert tomt (tomten som er knyttet til bolig/fritidsbolig) og resten av eiendommen.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Informasjon om vannavgift

Det er pliktig å installere vannmåler i Nannestad. Kostnad for vannforbruk faktureres og vannmåler leses av en gang pr år.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 3 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3238/9/3:

15.02.1854 - Dokumentnr: 903909 - Rettsbok

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1854 - Dokumentnr: 903910 - Utsifting

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1856 - Dokumentnr: 903601 - Utsifting

Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1919 - Dokumentnr: 900201 - Utsifting

Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1955 - Dokumentnr: 990215 - Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1958 - Dokumentnr: 6026 - Elektriske kraftlinjer

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1984 - Dokumentnr: 2258 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1995 - Dokumentnr: 1681 - Jordskifte

GRENSEREGULERING - SAK NR.3/91

Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1997 - Dokumentnr: 3168 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver NANNESTAD JEGER-OG FISKEFORENING

BESTEM. OM VEDLIKEHOLD AV VEG

Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2000 - Dokumentnr: 6863 - Erklæring/avtale

RETT FOR KOMMUNEN TIL OPPFØRING AV KLOAKKPUMPESTASJON M.V.

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2011 - Dokumentnr: 278445 - Jordskifte

Sak 0200-1979-0018 Bjertnes

Akershus og Oslo jordskifterett

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2015 - Dokumentnr: 886955 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:9 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2018 - Dokumentnr: 628888 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:9 Bnr:26

30.10.2025 - Dokumentnr: 1308711 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS
Org.nr: 926 743 023
Elektronisk innsendt

Dokumentnr: 900144 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

29.10.1962 - Dokumentnr: 4550 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3238 Gnr:9 Bnr:6

25.10.1995 - Dokumentnr: 8623 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3238 Gnr:9 Bnr:24

03.06.2015 - Dokumentnr: 488222 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3238 Gnr:9 Bnr:25

13.11.2017 - Dokumentnr: 1266474 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3238 Gnr:9 Bnr:26
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1228465 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0238 Gnr:9 Bnr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 227889 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3036 Gnr:9 Bnr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for Låkedalsvegen 50 datert 26/8-2013.

Låkedalsvegen 60: Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.08.2013.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen. Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK registeret, men ikke fredet etter Kulturminneloven.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Driveplikt

Det er plikt til å drive jorda.

Konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Odelsrett

Det hviler odel på eiendommen. Alle kjente odelsberettigede har fraskrevet seg odelsretten. For umyndige barn, hvis foreldre har bedt om odelsfraskrivelse, er erklæringene nå inne hos Statsforvalteren for samtykke. Dersom odelsløsning benyttes iht. odelsloven § 40 heves avtalen mellom partene så snart ev. dom på odelsløsning foreligger. Kjøper kan i så tilfelle kreve erstattet eventuell differanse mellom kjøpesum og løsningssum fra selger. Selger stiller odelsgaranti etter nærmere avtale.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7750,- og visninger kr 3000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

Ansvarlig megler bistås av

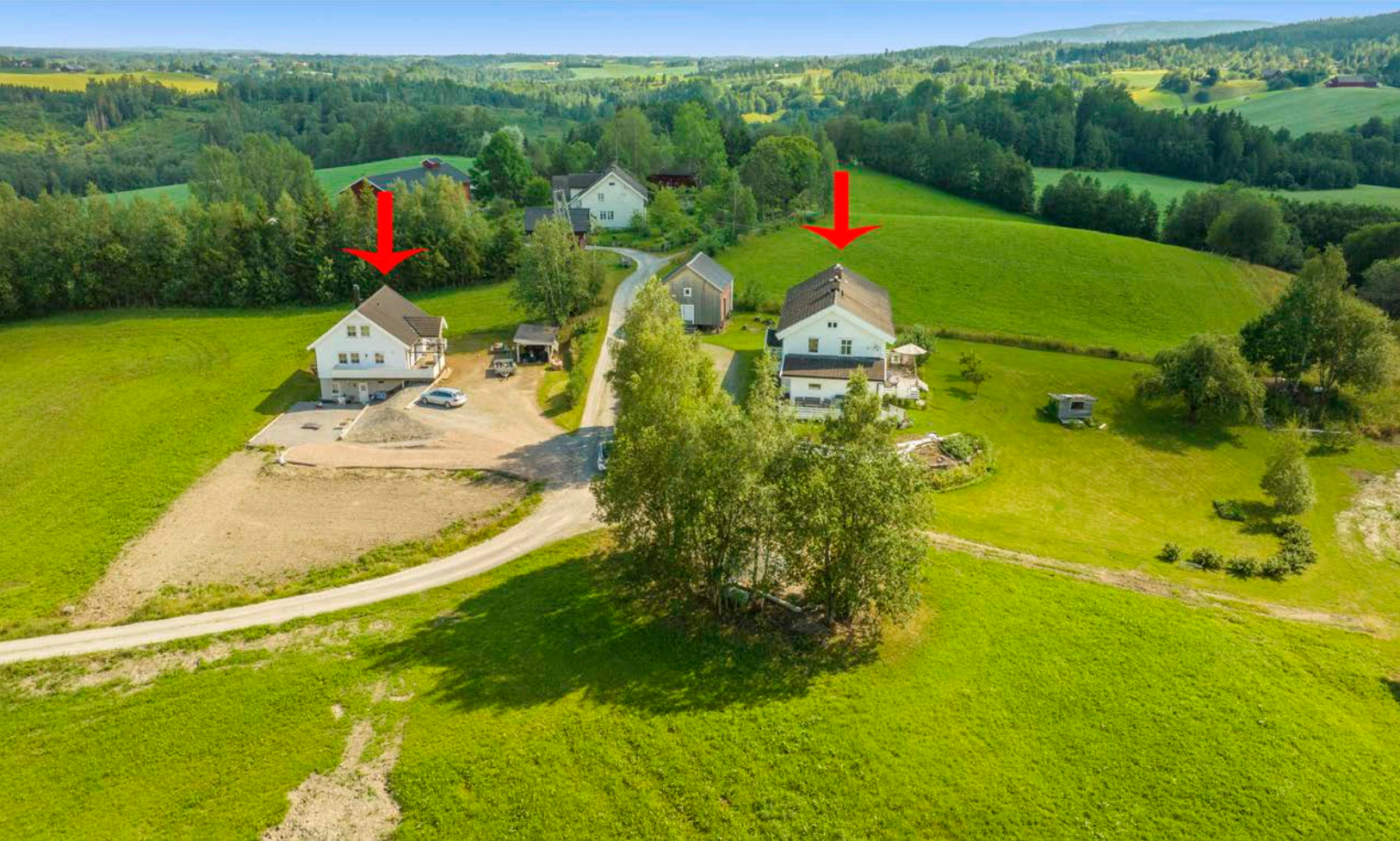
Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, organisasjonsnummer 926743023
Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt

Salgsoppgavedato

14.02.2026



















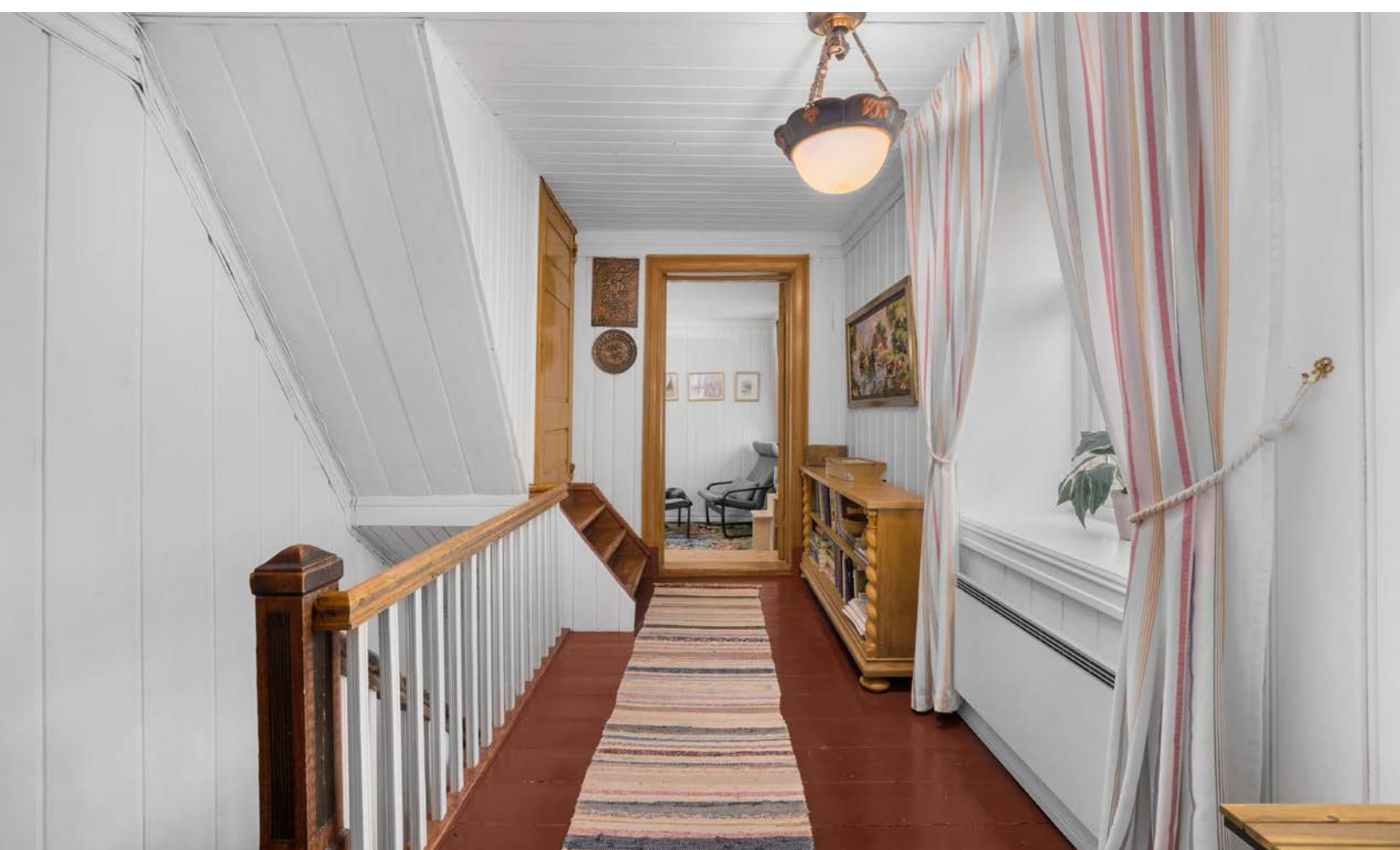




































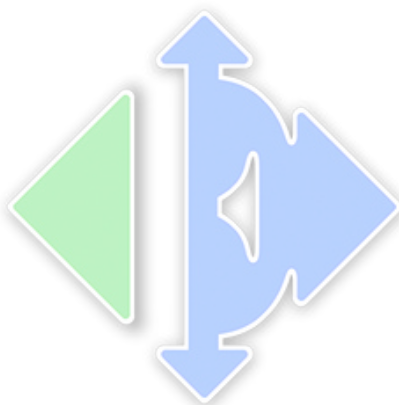






Vedlegg

Enebolig med hybelleilighet
Låkedalsvegen 50
2030 Nannestad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
3	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 30/12/2025

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg. Valg av tilstandsgrad (TG) er foretatt i samsvar med gjeldende forskrift til avhendingslova § 2-23, med kriterier fastsatt i Norsk Standard NS 3600. I overgangsperioden benyttes kriteriene i NS 3600:2018 der dette er tillatt etter forskriften. Rapporten bygger ellers på gjeldende bestemmelser i avhendingslova (tryggere bolighandel), og er særlig rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å oppfylle opplysningsplikten etter avhendingslova og gi kjøper og selger et saklig og forståelig beslutningsgrunnlag.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:9, Bnr: 3
Hjemmelshaver:	Solveig Anna Birkeland
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	268 112,6 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	LNRF
Offentl. avg. pr. år:	Kr 26 595,28 i 2024
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	2013

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

28.10.2025

Overskyet/regn og 12 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

På befaringsdagen var det noe begrenset tilkomst til å inspisere vegger og gulv, grunnet at noen av rommene ble benyttet til lagring og oppbevaring. Det kan være avvik på vegger, tak/himlinger og gulv som ikke ble avdekket på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Oppdragsgiver:

Solveig Anna Birkeland

Tilstede under befaringen:

Solveig Anna Birkeland

Fuktmåler benyttet:

MMS2 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med gruset ankomstområde, opparbeidet gressplen, natur- og landbruks tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 2013, over 3 plan med hybelleilighet. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i grei stand og ok vedlikehold på befaringsdagen, men det ble avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak som råteskade på rekkverk og skade på knoteplasten rundt grunnmuren. Det gis tilstandsgrader i.h.t. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad og peisovn i stue i 1.etasje, og panelovner i enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 28.10.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 12.11.2025
- Egenerklæringsskjema 01.11.2025
- Byggetegninger fra byggeår
- Ferdigatest 26.08.2013
- Samsvarserklæring utført av Moelven AS 27.07.2013

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Loftvegger: Uinnredet vegger, malte MDF plater.
 Lofttak/himlinger: Malte tak-ess plater og uinnredet tak.
 Loftgulv: Laminat og uinnredet gulv.

1.etasje vegger: Våtromsplater og malte MDF plater.
 1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater.
 1.etasje gulv: Vinylbelegg og laminat.

Underetasje vegger: Ubehandlet vegger, våtromsplater og malte MDF plater.
 Underetasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater og ubehandlet tak.
 Underetasje gulv: Laminat, vinylbelegg og ubehandlet betong.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Gang med trapp, loftstue, uinnredet rom, soverom 1, soverom 2.
 1.etasje: Entré/gang med trapp, bod, soverom 3 og stue:

Det gjøres oppmerksom på at rom som bad, kjøkken og rom under terreng ikke er vurdert under dette punktet, men har egne punkter lenger ned i rapporten.

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand og vurderes til å ha normal slitasje utifra alder. Det er små hull og merker etter gamle veggfester og bilder, og det er merker i takplater i underetasjen. TG1

Hjemmelshaver opplyser om at når det gjelder lite rom i 2.etasje er det klargjort for tilkobling av el og rør for å bli et lite bad med vask toalett og dusj. I dag brukes rommet som lager/bod.

Trapper, garderober, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. TGIU. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Montert nytt sikring skap i teknisk rom og kontakt i skap over oven i 1.etasje
- Rettet opp lekter på mønet og i knekk ved gangtaket
- Begge gavlveggene er vasket og malt av Bygdeservice sommeren 2025

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.etasje	42					
1.etasje	78			37		
Underetasje hoveddel	22					
Underetasje hybelleilighet	50					
SUM BYGNING	192	0	0	37		
SUM BRA	192					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

192m².

2.etasje: Gang med trapp, loftstue, uinnredet rom, soverom 1, soverom 2.

1.etasje: Entré/gang med trapp, bad, bod, soverom 3, stue og kjøkken.

Underetasje hoveddel: Bod og teknisk rom.

Underetasje hybelleilighet: Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

BRA-e:

0m².

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 192m².

2.etasje: Gang med trapp, loftstue, uinnredet rom, soverom 1, soverom 2.

1.etasje: Entré/gang med trapp, bad, bod, soverom 3, stue og kjøkken.

Underetasje hoveddel: Bod og teknisk rom.

Underetasje hybelleilighet: Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

BRA-e: 0m².

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 192m².

2.etasje: Gang med trapp, loftstue, uinnredet rom, soverom 1, soverom 2.

1.etasje: Entré/gang med trapp, bad, bod, soverom 3, stue og kjøkken.

Underetasje hoveddel: Bod og teknisk rom.

Underetasje hybelleilighet: Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

TBA: 37m².

1.etasje: Terrasse.

P-rom: 166m².

2.etasje: Gang med trapp, loftstue, uinnredet rom, soverom 1, soverom 2.

1.etasje: Entré/gang med trapp, bad, soverom 3, stue og kjøkken.

Underetasje hybelleilighet: Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

S-rom: 26m².

1.etasje: Bod

Underetasje hoveddel: Bod og teknisk rom.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 0.78m - 2.40m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.23m - 2.40m.

Målt takhøyde i underetasje 2.40m.

2.etasje i eneboligen har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

GUA oppgis kun som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 42m² + AHL 11m² = GUA 53m².

Det gjøres oppmerksom på at gulvarealet inne på kneloft/blidloft ikke er lagt til i GUA.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l.

GARASJE / UTHUS:

Parkering i carport og på gruset tomt.

Carporten er ikke oppmålt, vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven og i NS 3940. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. TGIU. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

30/12/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internett siden til NGU.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Grunnmur i pusset LECA fra 2013.

Knotteplast har stedvis sklidd ut fra klemlist, det mangler knotteplast rundt lysgrav ved rømmingsvinduet på gavlvegg. det er også noe skade på pusset grunnmur under knotteplasten og grunnmurene står dermed fuktutsatt. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader over tid, særlig dersom det ikke blir utbedret. Tiltak må gjøres for å hindre videre utglidning, skade og manglene knotteplast, for å beskytte konstruksjonen mot fukt.TG3

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen. Det anbefales allikevel å spyle/rense drenerør i forbindelse med eierskifte for å sikre god funksjon og hindre opphopning av avleiringer som kan føre til vanninntrengning. Dette er et forebyggende tiltak som kan bidra til å redusere risikoen for fuktskader på grunnmuren over tid, og bør vurderes som en del av vedlikeholdet ved overdragelse av bolig.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drencsystem med drencsledninger er 2- 5 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av knotteplast/grunnmursplast er opptil ca 50 år.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypkjeller. Se punkt 9.1 om rom under terreng.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng er skrånet på langsider, baksiden og tilnærmet flatt på fremsiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Tiltak anbefales det å etablere tilstrekkelig fall fra grunnmur og å etablere drensgrøft som føres ut til en drenskum i nær fremtid. Dette vil bidra til å lede overvann bort fra bygget og redusere risikoen for fuktinntrengning mot grunnmuren. Et slikt tiltak bør ses i sammenheng med øvrig dreneringsarbeid og vurderes som en del av det helhetlige vedlikeholdet av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold til fukt/kondens.

Merknader: Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel fra 2013 antatt isolert etter TEK 10 krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Isolasjonen og mengde i yttervegger og tak kan ikke konstanteres uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ytterkledningen fremstår med noe avflassing av maling på søyler i inngangspartiet, og det er synlig svertesopp på ytterkledningen på fremsiden av boligen. I tillegg har ytterkledningen et behov for grundig vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Dette er viktig for å bevare ytterkledningens holdbarhet og opprettholde et pent utseende, samt for å hindre utvikling av ytterligere skader som følge av fukt eller biologisk vekst. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at gavlveggene er nymalt, ble vasket og malt av Bygdeservice sommeren 2025.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2012 og 2013.

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringsdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik. Det er fuktsveller og merker i vindusforing på kjøkkenet i 1. etasje. Dette tyder på at det kan ha vært eller fortsatt er problemer med fuktinntrengning i området rundt kjøkkenvinduet. TG2 Det anbefales å ikke utsette vindusforingen med unødvendig fukt/vann og vurdere nødvendige tiltak for å hindre ytterligere skade. Hjemmelshaver opplyser om at fuktmerker på innvendig vindusforing skyldes vannsøl fra oppvaskkum på kjøkken. Ellers fremstår vinduer og terrassedør i normalt grei stand.

Ytterdører med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert samme år som vinduer.

Innvendige malte fyllingsdører antatt produsert samme år som vinduer.

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Malte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, dør inn til uinnredet rom subber noe i karm. Men ellers fremstår dører i normalt grei stand.

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med takstein fra 2013.
 Befaring ble utført fra bakkeplan fra takluke opp til krypeloft.
 Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Det er noe mose på taksteinen, mosen kan skade taksteinen over tid og det kan være skulte feil og mangler som ikke ble avdekket på befaringsdagen, yttertaket har behov for vask. TG2

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 2013.
 Det er ikke registrert noen vesentlige nedbøyninger.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking yttertak er 5 - 15 år



TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
 Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
 Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
 Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
 Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med takstein og undertak i trekonstruksjon fra 2013

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.

Da kryploftet er for trangt, vanskeliggjør det inspeksjonen av hele undertaket og da denne konstruksjonen anses som en risikokonstruksjon anbefales det ytterligere undersøkelser. Likevel fremstår tak/himling innvendig i 2. etasje og undertaket i den synlige delen av kryploftet i grei stand. Det er likevel viktig å merke seg at begrenset adkomst kan medføre at enkelte skjulte avvik ikke avdekkes, og derfor bør det vurderes å gjennomføre mer omfattende undersøkelser dersom det oppstår mistanke om fukt eller andre skader over tid. TGIU

Skorstein fra 2013 er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorstein fremstår i god stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon tilsyn. TGIU

Peisovn fra 2013 i stue i 1. etasje.

Peisovner fremstår i grei stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på montering eller utført feiing. TGIU

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

5. Loft

TGIU 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller krypeloft.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Krypeloft med adkomst via tak/himlingsluke i gang 2. etasje og kneloft via veggluke på soverom.

Da kryploftet er for trangt, vanskeliggjør det inspeksjonen av hele undertaket og da denne konstruksjonen anses som en risikokonstruksjon og det er satt tilstandsgrad TGIU på undertaket anbefales det ytterligere undersøkelser. Likevel fremstår den synlige delen av kryploftet i grei stand. Det er likevel viktig å merke seg at begrenset adkomst kan medføre at enkelte skjulte avvik ikke avdekkes, og derfor bør det vurderes å gjennomføre mer omfattende undersøkelser dersom det oppstår mistanke om fukt eller andre skader over tid. TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Terrasse i 1.etasje på 37m2, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde på 91cm.

Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten. Det er råtskade på enkelte panelbord på rekkverket. TG3 Dette indikerer at panelbordene har vært utsatt for fukt over tid, og det anbefales å skifte ut skadede bord for å forhindre ytterligere nedbrytning og sikre rekkverkets funksjon og sikkerhet.

Terrassebordene har grønske, tørrsprekker og har et behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



7. Våtrom

7.1 Bad i 1.etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2013 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghegt speilskap
- WC med innebygd susterne
- Vegghegt dusj med 1-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1

Badet fremstår i normalt grei stand og vurderes å normal slitasje utifra alder. TG1

Det gjøres oppmerksom på at det baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. TGIU. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.

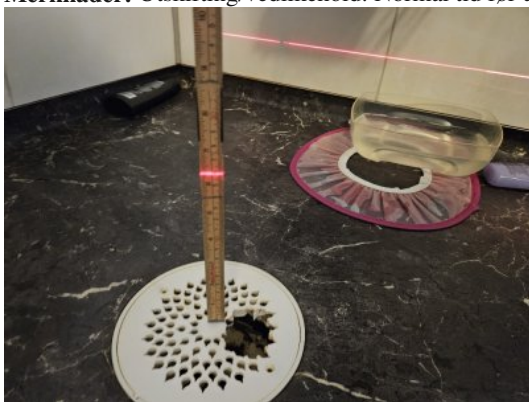
TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg med varmekabler fra 2013.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 20 mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, og deler av gulvet mellom wc og servant er mer eller mindre i vater. Kravet var 25 mm til sluk og 10 mm per meter på resterende gulvflate. Dette innebærer at gulvet ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav for fall mot sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og potensielle fuktskader.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 35 år.



TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (bod) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. TG1
 Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.

7.2 Bad i underetasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater og malt/pusset LECA.
Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2013 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte fronter
- Vegghengt speilskap
- Dusjkabinett med dusj og 1-greps blandebatteri
- WC med innebygd susterne
- Ventilasjonsagrigatt. Se punkt 10.5
- Elektrisk baderomsvifte montert på vegg. Se punkt 10.5

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand og vurderes til å ha normal slitasje etter alder. Det gjøres oppmerksom på at malte LECA vegger i dusjsonen ikke tilfredstiller krav om membran i dusjsonen. Se punkt 7.2.3 TG2

Det gjøres oppmerksom på at det baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. TGIU. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Hjemmelshaver opplyser om at Lecavegg på bad i underetasjen er pusset og malt med to strøk våtromsmaling. Planlagt våtromsplater når innredningen fornyes med nytt servantskap, speilskap og høyskap som er lagret i Låkedalsvegen 60.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.



TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg med varmekabler fra 2013.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 15 mm høydeforskjell fra toppen av gulvet ved dusjkabinettet til toppen av membranen/belegget ved dørterskelen, og deler av gulvet mellom wc og dørterskel er mer eller mindre i vater. Kravet var 25 mm til sluk og 10 mm per meter på resterende gulvflate. Dette innebærer at gulvet ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav for fall mot sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og potensielle fuktskader.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av vinyl er 15 - 35 år.



TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

Inspeksjon av sluk ble ikke foretatt da fastmontert dusjkabinett vanskeliggjør inspeksjonen. Dette betyr at det ikke var mulig å undersøke tilstanden på sluket, ettersom kabinettet dekker til området og hindrer tilgang. Uten visuell kontroll av sluket kan det være utfordrende å avdekke eventuelle lekkasjer, blokkeringer eller tegn på fuktproblemer. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det gjøres oppmerksom på at det er malte LECA vegger i dusjsone. Dette innebærer at veggene ikke har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, da membran er en nødvendig barriere for å hindre vanninntrengning i våtrom. Manglende membran kan føre til økt risiko for fuktskader og påfølgende problemer som sopp, råte og dårlig inneklima. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å etablere forskriftsmessig membran på LECA-veggene i dusjsone, slik at våtrommets funksjon og sikkerhet ivaretas. Det er viktig å merke seg at selv om det er montert dusjkabinett i dusjsone, fritar ikke dette fra kravet om membran på veggene. Membran er fortsatt nødvendig for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og damp, da kabinettet også på sikt kan få lekkasjer eller ikke være helt tett mot veggene. Å unnlate membran kan dermed øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen. TG3

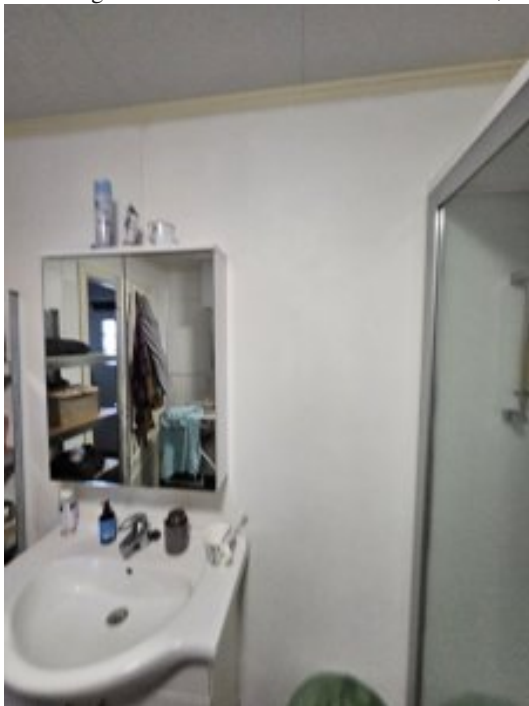
Det ble ikke foretatt hullboring for å måle fukt i bunnsvill fra tilstøtende rom til badet, grunnet at vegger er av LECA. TGIU

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i 1.etasje

TG 2 8.1 Kjøkken i 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2013

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malte MDF plater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken fra 2013 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvask og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr med keramiskkoketopp, oppvaskmaskin og frittstående kombi kjøleskap
- Komfyrvakt
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Se punkt 10.5

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Vegger, gulv og tak/himling fremstår i grei stand, men det registreres fuktsveller i vindusforinger, termiske merker på vegg bak komfyr, slag merke i tak/himling og gjennom boring av en skrue i kjøkkenfronten under vasken. TG2 Dette vurderes som kosmetiske skader, men bør likevel utbedres for å opprettholde overflatens helhet og funksjon. Det anbefales å følge opp med nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til forverring eller ytterligere skadeutvikling.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.



8.2 Kjøkken i underetasje**TG 2** 8.2 Kjøkken i underetasje

Vanninstallasjonen er fra 2013

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malte MDF plater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken fra 2013 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med laminerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr med keramiskkoketopp, oppvaskmaskin og frittstående kombi kjøleskap
- Komfyrvakt
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Se punkt 10.5

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Vegger, gulv og tak/himling fremstår i grei stand, men det registreres fuktsveller i vegg bak kjøkkenkran TG2. Dette vurderes som kosmetiske skader, men bør likevel utbedres for å opprettholde overflatens helhet og funksjon. Det anbefales å følge opp med nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til forverring eller ytterligere skadeutvikling.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.



©/TMSF.NO

9. Rom under terreng**9.1 Entre, stue, soverom, teknisk rom og bod.****TG 1** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Underetasje vegger: Ubehandlet vegger, våtromsplater og malte MDF plater.

Underetasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater og ubehandlet tak.

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand på befaringsdagen. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Underetasje gulv: Laminat, vinylbelegg og ubehandlet betong.

Det er knirk og fuktsveller i laminatgulvet i entreen, noe som kan indikere fuktinntrengning eller bevegelse i underlaget. I tillegg er det registrert fuktmerker på vinylbelegget i teknisk rom. TG2. Ytterligere undersøkelser må gjøres for å avdekke årsaken og eventuelt forhindre ytterligere skadeutvikling.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betonggulv er 40 - 80 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.



TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble boret hull fra teknisk rom i yttervegg for å måle fukt i bunnsvill, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill 7.3 vekt-%. TG1

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2013

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber
- WC med innebygd systerne på begge bad
- Sluk i teknisk rom og på begge bad
- Stoppekran plassert på vegg i teknisk rom og under kjøkkenbenker
- Opplegg for vaskemaskin på begge bad
- Utekran. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Det gjøres oppmerksom på at det ble registrert gammelt avdrypp fra servantskapet på bad i 1. etasje. Dette kan tyde på tidligere lekkasje eller fuktproblematikk i området, og det anbefales å følge opp med nærmere undersøkelser for å forsikre seg om at det ikke foreligger skjulte skader.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

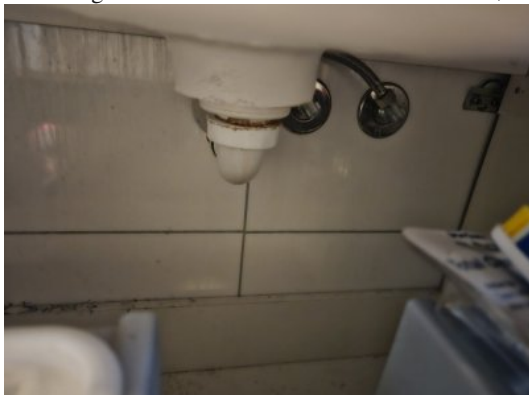
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2013

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsberedere plassert på teknisk rom i underetasjen med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, og det ble registrert et gammelt avdrypp fra én bereder. Hjemmelshaver opplyser at dette er utbedret. Likevel anbefales det å gjennomføre jevnlig service på varmtvannsberedere for å sikre optimal drift og forlenge levetiden på anlegget. Regelmessig kontroll kan også bidra til å avdekke tidlige tegn på slitasje eller lekkasjer, noe som kan forhindre større skader og uforutsette utgifter.

Varmtvannsberedere er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Dette er viktig for både sikkerhet og praktisk vedlikehold, da en slik løsning gjør det enklere å utføre service og reparasjoner uten å måtte slå av strømmen til hele boligen. Det anbefales å få installert fast koblingsboks med servicebryter av fagperson for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre trygg drift. Se også punkt 11

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2013

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad og peisovn i stue i 1.etasje, og panelovner i enkelte rom.

Panelovner, varmekabler og peisovn er ikke funksjonstestet. Det er derfor ikke kjent om disse fungerer som forutsatt, og det anbefales å gjennomføre en grundig test av varmeanlegget for å sikre tilfredsstillende oppvarming i boligen. Eventuelle mangler eller feil bør utbedres av kvalifisert fagperson for å opprettholde et trygt og komfortabelt innneklima. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid. Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2013

Det var sist inspisert i 2013

Det var rengjort i ukjent år

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, baderomsvifte på bad i underetasje og kjøkkenventilatorer med avtrekk til ut. Ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom og på bad i underetasje.

Det gjøres oppmerksom på at plassering av ventilasjonsaggregat på bad ikke er en anbefalt løsning grunnet fukt. Høy luftfuktighet i baderom kan føre til økt risiko for kondens og skade på aggregatet, og det anbefales derfor å vurdere alternative plasseringer for å sikre lang levetid og trygg drift. Riktig plassering av ventilasjonsutstyr bidrar til bedre inneklima og reduserer faren for fuktskader.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år.



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2013

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap nr 1 og 2 plassert på vegg i teknisk rom i underetasjen:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Moelven AS 27.07.2013.

Da hjemmelshaver ikke fremlegger dokumentasjon på utført el-kontroll må det utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Varmtvannsberedere er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Dette er viktig for både sikkerhet og praktisk vedlikehold, da en slik løsning gjør det enklere å utføre service og reparasjoner uten å måtte slå av strømmen til hele boligen. Det anbefales å få installert fast koblingsboks med servicebryter av fagperson for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre trygg drift.

Det mangler tilstrekkelig sikringsdeksler i sikringsskapet, noe som kan medføre økt risiko for berøring av strømførende deler. Dette er et avvik fra gjeldende forskrifter og bør utbedres snarest for å sikre trygg bruk av det elektriske anlegget. Det anbefales å kontakte autorisert elektriker for montering av korrekte deksler, slik at sikkerheten ivaretas og forskriftskrav oppfylles.

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utsifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer) og tilleggsbygg som carport.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

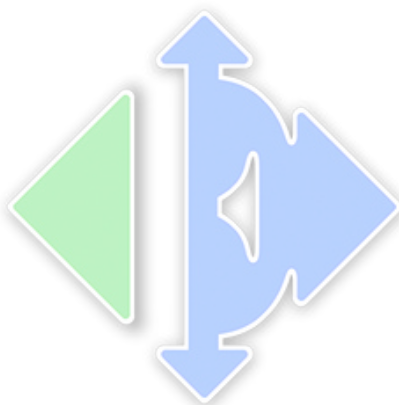
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Terreng er skrånet på langsider, baksiden og tilnærmet flatt på fremsiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2 Tiltak anbefales det å etablere tilstrekkelig fall fra grunnmur og å etablere drenggrøft som føres ut til en drengskum i nær fremtid. Dette vil bidra til å lede overvann bort fra bygget og redusere risikoen for fuktinntrengning mot grunnmuren. Et slikt tiltak bør ses i sammenheng med øvrig dreneringsarbeid og vurderes som en del av det helhetlige vedlikeholdet av eiendommen.
2.1	Yttervegger
	Ytterkledningen fremstår med noe avflassing av maling på søyler i inngangspartiet, og det er synlig svertesopp på ytterkledningen på fremsiden av boligen. I tillegg har ytterkledningen et behov for grundig vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Dette er viktig for å bevare ytterkledningens holdbarhet og opprettholde et pent utseende, samt for å hindre utvikling av ytterligere skader som følge av fukt eller biologisk vekst. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det er fuktsveller og merker i vindusforing på kjøkkenet i 1. etasje. Dette tyder på at det kan ha vært eller fortsatt er problemer med fuktinntrengning i området rundt kjøkkenvinduet. TG2 Det anbefales å ikke utsette vindusforingen med unødvendig fukt/vann og vurdere nødvendige tiltak for å hindre ytterligere skade. Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Det er noe mose på taksteinen, mosen kan skade taksteinen over tid og det kan være skulde feil og mangler som ikke ble avdekket på befaringdagen, yttertakket har behov for vask. TG2
7.1.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 20 mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, og deler av gulvet mellom wc og servant er mer eller mindre i vater. Kravet var 25 mm til sluk og 10 mm per meter på resterende gulvflate. Dette innebærer at gulvet ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav for fall mot sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og potensielle fuktskader.
7.2.1	Bad i underetasje Overflate vegger og himling
	Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand og vurderes til å ha normal slitasje etter alder. Det gjøres oppmerksom på at malte LECA vegger er i dusjsonen som ikke tilfredstiller krav om membran i dusjsonen. Se punkt 7.2.3 TG2
7.2.2	Bad i underetasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 15 mm høydeforskjell fra toppen av gulvet ved dusjkabinettet til toppen av membranen/belegget ved dørterskelen, og deler av gulvet mellom wc og dørterskel er mer eller mindre i vater. Kravet var 25 mm til sluk og 10 mm per meter på resterende gulvflate. Dette innebærer at gulvet ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav for fall mot sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og potensielle fuktskader.
8.1	Kjøkken i 1.etasje Kjøkken i 1.etasje
	Vegger, gulv og tak/himling fremstår i grei stand, men det registreres fuktsveller i vindusforinger, termiske merker på vegg bak komfyr, slag merke i tak/himling og gjennom boring av en skrue i kjøkkenfronten under vasken. TG2 Dette vurderes som kosmetiske skader, men bør likevel utbedres for å opprettholde overflatens helhet og funksjon. Det anbefales å følge opp med nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til forverring eller ytterligere skadeutvikling.
8.2	Kjøkken i underetasje Kjøkken i underetasje
	Vegger, gulv og tak/himling fremstår i grei stand, men det registreres fuktsveller i vegg bak kjøkkenkran TG2. Dette vurderes som kosmetiske skader, men bør likevel utbedres for å opprettholde overflatens helhet og funksjon. Det anbefales å følge opp med nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til forverring eller ytterligere skadeutvikling.
9.1.2	Entre, stue, soverom, teknisk rom og bod. Gulvets overflate
	Det er knirk og fuktsveller i laminatgulvet i entreen, noe som kan indikere fuktinntrengning eller bevegelse i underlaget. I tillegg er det registrert fuktmerker på vinylbelegget i teknisk rom. TG2. Ytterligere undersøkelser må gjøres for å avdekke årsaken og eventuelt forhindre ytterligere skadeutvikling.
10.2	Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, og det ble registrert et gammelt avdrypp fra én bereder. Hjemmelshaver opplyser at dette er utbedret. Likevel anbefales det å gjennomføre jevnlig service på varmtvannsberedere for å sikre optimal drift og forlenge levetiden på anlegget. Regelmessig kontroll kan også bidra til å avdekke tidlige tegn på slitasje eller lekkasjer, noe som kan forhindre større skader og uforutsette utgifter.

Varmtvannsberedere er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Dette er viktig for både sikkerhet og praktisk vedlikehold, da en slik løsning gjør det enklere å utføre service og reparasjoner uten å måtte slå av strømmen til hele boligen. Det anbefales å få installert fast koblingsboks med servicebryter av fagperson for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre trygg drift. Se også punkt 11

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet Knotteplast har stedvis sklidd ut fra klemlist, det mangler knotteplast rundt lysgrav ved rømmingsvinduet på gavlvegg. det er også noe skade på pusset grunnmur under knotteplasten og grunnmurene står dermed fuktutsatt. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader over tid, særlig dersom det ikke blir utbedret. Tiltak må gjøres for å hindre videre utglidning, skade og manglene knotteplast, for å beskytte konstruksjonen mot fukt.TG3 Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende Terrassebordene har grønske, tørrsprekker og har et behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten. Det er råteskade på enkelte panelbord på rekkverket. TG3 Dette indikerer at panelbordene har vært utsatt for fukt over tid, og det anbefales å skifte ut skadede bord for å forhindre ytterligere nedbrytning og sikre rekkverkets funksjon og sikkerhet. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
7.2.3	Bad i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk Det gjøres oppmerksom på at malte LECA vegger er i dusjsonen. Dette innebærer at veggene ikke har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, da membran er en nødvendig barriere for å hindre vanninntrengning i våtrom. Manglende membran kan føre til økt risiko for fuktskader og påfølgende problemer som sopp, råte og dårlig inneklima. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å etablere forskriftsmessig membran på LECA-veggene i dusjsonen, slik at våtrommets funksjon og sikkerhet ivaretas. Det er viktig å merke seg at selv om det er montert dusjkabinett i dusjsonen, fritar ikke dette fra kravet om membran på veggene. Membran er fortsatt nødvendig for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og damp, da kabinettet også på sikt kan få lekkasjer eller ikke være helt tett mot veggene. Å unnlate membran kan dermed øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen. TG3 Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Enebolig
Låkedalsvegen 60
2030 Nannestad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
10	TG 2	Vesentlige avvik
6	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 30/12/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg. Valg av tilstandsgrad (TG) er foretatt i samsvar med gjeldende forskrift til avhendingslova § 2-23, med kriterier fastsatt i Norsk Standard NS 3600. I overgangsperioden benyttes kriteriene i NS 3600:2018 der dette er tillatt etter forskriften. Rapporten bygger ellers på gjeldende bestemmelser i avhendingslova (tryggere bolighandel), og er særlig rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å oppfylle opplysningsplikten etter avhendingslova og gi kjøper og selger et saklig og forståelig beslutningsgrunnlag.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:9, Bnr: 3
Hjemmelshaver:	Solveig Anna Birkeland
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	268 112,6 m²
Konsesjonsplikt:	Ja
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	LNRF
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	antatt ca 1700

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

28.10.2025

Overskyet/regn og 12 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Forutsetninger:**Oppdragsgiver:**

Solveig Anna Birkeland

Tilstede under befaringen:

Solveig Anna Birkeland

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt med grus og gress i adkomstområdet, opparbeidet gressplen, natur- og landbruks tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan og kjeller, oppført i ca 1700 og tilbygg oppført i ca 1965 -1970. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament kun i kjelleretasjen, gråsteins grunnmur og LECA under tilbygget, laftømmer som er kledd med bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset (deler antatt behandlet med linoljemaling) trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i ok stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak som råteskade på vinduer, råteskade på ytterkledingen, dreneringssvikt og fukt i kjelleretasjen. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på vaskerom og på bad, varmepumpe på stue, peisovn på stuer, gang og kjøkken, og panelovner på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 28.10.2025
- Feierappport 26.02.2024
- Egenerklæringsskjema 30.12.2025

Det er ikke innhentet eller fremlagt egenerklæring eller kommunale opplysninger ved utarbeidelse av denne rapporten. Dette innebærer at enkelte forhold knyttet til eiendommens status, tidligere søknadsprosesser eller eventuelle pålegg fra kommunen ikke nødvendigvis fremkommer her. For grundigere dokumentasjon anbefales det å innhente relevant informasjon direkte fra hjemmelshaver og aktuelle kommunale myndigheter.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

2.etasje vegger: Malt trepanel og våtromsplater.

2.etasje tak/himlinger: Malt trepanel og malte tak-ess plater.

2.etasje gulv: Vinylbelegg og behandlet furu.

1.etasje vegger: Malt trepanel, synlig tømmervegger og fliser.

1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater og malt trepanel.

1.etasje gulv: Laminat, malte plater, vinylbelegg, fliser og behandlet furu.

Kjellervegger: Malt mur og ubehandlet flater.

Kjellertak/himling: Malte og ubehandlet flater.

Kjellergulv: Ubehandlet stein og betong.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, omkleddingsgarderobe, soverom 2, soverom 3, mellomgang, soverom 4 og soverom 5.

1.etasje: Entré/gang 1, tv-stue, vaskerom, midt-stue, entré/gang 2 med trapp og stor-stue:

Det gjøres oppmerksom på at rom som bad, kjøkken og rom under terreng ikke er vurdert under dette punktet, men har egne punkter lenger ned i rapporten.

Vegger, gulv og tak/himlinger i boligen fremstår i grei stand, men det er enkelte rom som storstue og vaskerom som bærer preg av bruksslitasje og manglende ferdigstilling. Det er merket etter gamle bilder og veggfester, enkelte merker i tak/himlinger, gulv med knirk, synlig nivåforskjell og slitemerker på overflaten. TG2

Flisegulvet på vaskerommet fremstår som ufagmessig utført med ujevne flisefuger, små riss og sprekker i flisefugene rundt sluket. Det gjøres oppmerksom på at det er ukjent membranløsning eller om det er membran under hele flisegulvet på vaskerommet i 1.etasje. I følge hjemmelshaver er gulvet utført som egeninnsats av hennes mann. Da det ikke er fremlagt dokumentasjon eller bilder til takstmann, anbefales ytterligere undersøker. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at bad/vaskerom i 1.etasje er opprinnelig kun vaskerom med vannfaste sponplater på alle vegger unntatt deler av ene som er malt med to lag våtromsmaling. Innelukket dusjkabinett er satt opp i etterkant og erstattet vaskekum. Membran er dokumenterbar via bilder og tømmeret inn mot huset var tørt uten fuktskader ved inspeksjon når arbeidet ble utført. Dette kan bli fremlagt til en eventuell ny kjøper.

Det ble ikke foretatt hulboring fra tilstøtende rom til vaskerommet, grunnet at vaskerommet har utenpåliggende rør og rørgjennomføringen går gjennom kjøkkenvegg. Ved hulboring i dette området er det risiko for å skade vannrør, og derfor ble det vurdert som uforsvarlig å utføre inngrepet. TGUI Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Trapper, garderober, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. TGIU. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Det gjøres oppmerksom på det er synlig skeivheter på gulv og tak/himlinger som er å forvente av boliger med denne alder og bruk. TGIU

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering/maling av tregulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legges om fliser er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Oppført tilbygg ca i 1970
- Satt inn stålrør i skorstein
- Montert nye vinduer i 2018 - 2019 på deler av boligen

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.etasje	119					
1.etasje	137			75		
Kjelleretasje	24					
SUM BYGNING	280	0	0	75		
SUM BRA	280					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje låve		60				
2.etasje stabbur		38				
1.etasje stabbur		50				
SUM BYGNING	0	148				
SUM BRA	148					

BRA-i:

280m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, omkleddingsgarderobe, soverom 2, soverom 3, mellomgang, bad, soverom 4 og soverom 5.

1.etasje: Entré/gang 1, vaskerom, kjøkken, tv-stue, midt-stue, entré/gang 2 med trapp og stor-stue.

Kjelleretasje: Kjellerbod 1 og kjellerbod 2.

BRA-e:

148m².

Låve med vedskjul.

Stabbur.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 280m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, omkleddingsgarderobe, soverom 2, soverom 3, mellomgang, bad, soverom 4 og soverom 5.

1.etasje: Entré/gang 1, vaskerom, kjøkken, tv-stue, midt-stue, entré/gang 2 med trapp og stor-stue.

Kjelleretasje: Kjellerbod 1 og kjellerbod 2.

BRA-e: 148m².

Låve med vedskjul.

Stabbur.

Sum BRA: 428m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, omkleddingsgarderobe, soverom 2, soverom 3, mellomgang, bad, soverom 4 og soverom 5.

1.etasje: Entré/gang 1, vaskerom, kjøkken, tv-stue, midt-stue, entré/gang 2 med trapp og stor-stue.

Kjelleretasje: Kjellerbod 1 og kjellerbod 2.

Låve med vedskjul.

Stabbur.

TBA: 75m².

1.etasje: Entréveranda, terrasse 1 og terrasse 2.

P-rom: 248m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, mellomgang, bad, soverom 4 og soverom 5.

1.etasje: Entré/gang 1, vaskerom, kjøkken, tv-stue, midt-stue, entré/gang 2 med trapp og stor-stue.

S-rom: 32m².

2.etasje: Omkleddingsgarderobe.

Kjelleretasje: Kjellerbod 1 og kjellerbod 2.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 2.12m - 2.37m.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.20m.

Målt takhøyde i kjelleretasje fra 1.32m - 2.24m.

Deler av kjelleretasjen har deler av arealet som ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Det gjøres oppmerksom på at det også finnes flere sekundære bygninger tilhørende eiendommen som ikke er oppmålt eller beskrevet i denne rapporten. For en fullstendig oversikt over eiendommens bygningsmasse anbefales det å innhente ytterligere informasjon og dokumentasjon.

Det gjøres oppmerksom på at utleieboligen har egen rapport og oppmålinger som ikke er beskrevet i denne rapporten.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l.

GARASJE / UTHUS:

Parkering på opparbeidet tomt.

Låve med vedskjul og stabbur er ikke satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. TGIU. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer. Men det gjøres oppmerksom på at stabburet har betydelige vær- og bruksslitasje og har ingen vesentlig teknisk verdi. Stabburet ligger på SEFRAK-liste, se ytterligere opplysninger under tilleggsopplysninger nederst i rapporten.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

30/12/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internett siden til NGU.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Gråsteins grunnmur fra byggeår har ingen synlig fuksikring (knotteplast) og LECA under tilbygget.

Det er manglende og stedvis sprekker i fuger i gråsteinsmur, kombinert med skader på grunnmuren innvendig. Det ble også målt høye fuktverdier i kjelleren, synlig fukt og saltutslag på veggene og gulv som indikerer at det mangel på tettesjikt (plast) i grunnen samt manglende dreneringen. TG3 Det tilsier at det kreves tiltak av drenering og skader på grunnmur og i kjelleretasjen som må påberegnes å utbedres i nær fremtid. Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens system med drensledninger er 2- 5 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av knotteplast/grunnmursplast er opptil ca 50 år.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller. Se punkt 9.1 om rom under terreng.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2 Tiltak anbefales å etablere tilstrekkelig fall fra grunnmur og å etablere drensgrøft som føres ut til en drenskum i nær fremtid. Dette vil bidra til å lede overvann bort fra bygget og redusere risikoen for fuktinntrengning mot grunnmuren. Et slikt tiltak bør ses i sammenheng med øvrig dreneringsarbeid og vurderes som en del av det helhetlige vedlikeholdet av eiendommen.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Merknader: Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.

**2. Yttervegger****TG 3** 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ytterkledning oppført i laftet tømmer kledd med bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra antatt tidlig 1900 tallet og 1970 antatt isolert etter eldre krav og noe fra 2018.

Det gjøres oppmerksom på at det antas at eldre del av panelkledning er behandlet med linoljemaling, som var vanlig på tidlig 1900 tallet frem til 1960.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Isoleringen og mengde i yttervegger og tak kan ikke konstanteres uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Ytterkledningen har råteskade på nedre del av panelkledningen på den eldre delen, svertesopp på øvrige del av ytterkledningen, noe avflassing av maling og manglende luftespalte under ytterkledningen. Dette kan føre til ytterligere forringelse av materialene, særlig dersom fuktproblematikken vedvarer over tid. For å forhindre videre skader og sikre levetiden til ytterkledningen, må det utføres reparasjoner og utbedringer i nær fremtid. TG3 Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av panelbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

Hjemmelshaver opplyser om at noe av den utvendig kledning er byttet samtidig som vinduer ble fornyet. Samme med skifte av sorte nedløpsrør til hvite, som er på lager.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass antatt produsert i 2018, 1976 og eldre vinduer med 1-lags glass fra eldre dato.

Det ble registrert manglende kitt rundt vinduer som gjør de utette i stue og soverom på befaringsdagen, det ble også registrert råteskade på noen vinduer i 1.etasje og 2.etasje. Slike skader kan føre til redusert isolasjonsevne og økt varmetap, samt ytterligere forringelse av vindusrammene over tid. Det anbefales å utbedre eller bytte ut de skadde vinduene for å forhindre ytterligere skade og sikre tilfredsstillende inneklima. TG3

Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at eldre vinduer har passert mer enn sin forventet levetid.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Nyere vinduer fremstår i normal god stand og vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Hjemmelshaver opplyser om at det er kjøpt inn nyere vinduer som er lagret inne på storstuen som var planlagt å byttes ut med vinduer av eldre dato.

Ytterdører med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra ukjent år.
Innvendige behandlet fyllingsdører fra flere årganger og enkelte nyere malte innerdører.

- Malte dørgerikter.
- Malte taklister.
- Malte fotlister.
- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innerdører og av ytterdør, eldre innerdører har bruksslitasje, subber i karm og har passert mer sin forventet levetid. Ytterdør har limmerker og skader på overflaten. Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2. Slike forhold kan føre til redusert funksjonalitet og estetisk forringelse, samt økt risiko for ytterligere skade ved daglig bruk. Det anbefales å vurdere utbedring eller utskifting av de mest berørte dørene og listverket for å sikre god brukervennlighet.

Nyere innerdører fremstår i grei stand og vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med takstein fra ca 1990 i følge hjemmelshaver.

Befaring ble utført fra bakkeplan og på loft.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Det er noe takstein som er litt ujevne i takmøne og det er noe mosevekster på taksteinene. TG2. Slike forhold kan føre til redusert levetid på taket, da ujevnheter og mose kan øke risikoen for vanninntrengning og frostsprengning ved norske værforhold. Det anbefales å gjennomføre vedlikehold med jevnlig fjerning av mose og kontroll av takstein for å opprettholde god funksjon og forhindre fremtidige skader.

Takrenner og nedløp i hvit og sort lakkert stål fra flere årganger.

Det er ikke registrert noen vesentlige nedbøyninger.

Takrenner og nedløp på deler av boligen (eldre del) bærer preg av værslitasje, misfarging og mindre deformasjoner enkelte steder. Dette kan føre til redusert funksjon, som i verste fall kan medføre lekkasjer eller at vann ikke ledes bort fra bygningen på en hensiktsmessig måte. Det anbefales å kontrollere og eventuelt utbedre eller bytte ut deler av takrennesystemet for å sikre god avrenning og beskytte bygningskonstruksjonen mot fuktskader. TG2 Nedløp i inngangsparti mangler utkast.

Hjemmelshaver opplyser om at taket ble renoveret ca 1990. Ny fornyelse og utbygging av takutstikkene, ca 2017.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking yttertak er 5 - 15 år

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak teknet med takstein fra 1990 og undertak i trekonstruksjon fra ca 1875 (150 år) i følge hjemmelshaver.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra kaldtloftet.

Det er fuktskjolder på enkelte steder i undertaket og rundt skorstein, og det er også tegn på skade i undertaket ved skorsteinen. Slike forhold kan indikere på eldre lekkasjer eller utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer, noe som kan føre til ytterligere fuktskader og forringelse av takkonstruksjonen dersom det ikke utbedres. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og nødvendige reparasjoner for å hindre at fuktproblemer utvikler seg og for å sikre takets levetid. TG2 Det gjøres oppmerksom på at undertaket er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

2 stk teglskorstein fra byggeår.

Det er riss og sprekker innvendig brannmur i storstue og hull etter gammel rørrinnføring. Disse sprekkenes kan skyldes naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid, eller tidligere endringer og påkjenninger på brannmuren. Hull etter tidligere rørrinnføring bør også vurderes tett for å sikre at brannmuren opprettholder sin funksjon som brannskille og for å forhindre trekk, fukt eller skadedyr å komme inn i konstruksjonen. Det fremlegges ingen dokumentasjon for montering av stålrør eller rehabiliteringene av skorstein over yttertaket til taksmann. TGIU

Det gjøres oppmerksom på at teglskorstein er innkledd på en eller flere sider i 1.etasje. Man må sørge for at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Hjemmelshaver opplyser om at 2 sider av pipen er tilgjengelig, den tredje har 10 cm til vegg og den fjerde kan besiktiges via åpning i tømmeret. Godkjent av feiervesenet i forbindelse med kontroll av stålrør.

Hjemmelshaver opplyser om at begge piper er godkjent, ene pipen er rehabilitert av Piperep med innerrør. Har dokumentasjon. Deler av pipen ble revet når det var renovering av taket, har dokumentasjon og ble valgt etter helhetlig vurdering av kostnader.

pipene over tak ble murt opp nytt og montert innvendig stål pipe av PIPEREP i ene pipen. Brannmur og tilliggende kledning er kontrollert uten avvik. Pipe nr 2 er også murt opp ny over tak og begge pipene fikk nytt beslag. Vinteren 2024 ble det oppdaget glippe i ene beslaget, snø blåste inn på loftet, tinte og forårsaket ubetydelig vannskade i 2 etg. Reparatør av firma i 2025 pluss ettersyn og noe vedlikehold på taket omkring.

Peisovn på stuer, kjøkken og gang.

Peisovner fremstår i grei stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på montering. TGIU

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede taksmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feiervesen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloftet med adkomst via trapp fra 2.etasje. Loftet har ikke gangbart gulv på hele loftet.

Det mangler tilstrekkelig lufting i gavlvegg, men det er andre krav til lufting ved oppføring av laftetømmer. Dette skyldes at laftet konstruksjon ofte gir naturlige åpninger mellom stukkene, som kan bidra til ventilasjon, men det er likevel viktig å vurdere om eksisterende lufting er tilstrekkelig for å hindre fukt og soppdannelse i konstruksjonen. Ved oppgradering eller vedlikehold bør det kontrolleres at dagens løsninger oppfyller gjeldende krav og standarder for laftede bygg, slik at bygget får et sunt innneklima og god holdbarhet.

Det er fuktskjolder på enkelte steder i undertaket og rundt skorstein, og det er også tegn på skade i undertaket ved skorsteinen. Slike forhold kan indikere på eldre lekkasjer eller utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer, noe som kan føre til ytterligere fuktskader og forringelse av takkonstruksjonen dersom det ikke utbedres. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og nødvendige reparasjoner for å hindre at fuktproblemer utvikler seg og for å sikre takets levetid.

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.

Det er noe muse ekskrementer på isolasjonen og tegn til gamle vepsebol i undertaket.

Hvis mus har forurenset eller skadet isolasjon, er det å anbefale å bytte ut isolasjonen. Ellers kan rusk og ekskrementer bli liggende igjen. Dessuten kan hull skaper fuktighet, noe som fører til mugg. Ytterligere undersøker må gjøres.

Hjemmelshaver opplyser om at mye av de små sorte prikker skyldes dryss fra opprinnelige undertaket med rester av bark. Litt muse ekskrementer på gulvet der jeg har fellen. Jeg har meget aktiv og effektiv musesanering hver høst. Ingen mus inne i huset, kan av og til høres i en vegg, før de tiltrekkes til fellen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Entréveranda på 7m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag tretrapp, trekkverk med rekkverkhøyde på 80cm.

Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten. Terrassebordene har grønske, tørrsprekker og har et behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Terrasse nr 1 på 37 med adkomst via inngangsparti, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag tretrapp, trekkverk med rekkverkhøyde på 80cm.

Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten.

Terrassebordene har grønske, tørrsprekker og har et behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det mangler rekkverk på deler av terrassen og det mangler håndrekk i trappen. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å montere rekkverk og håndrekk der hvor det mangler, for å ivareta sikkerheten.

Terrasse nr 2 på 31m2 med adkomst via tv-stue i 1. etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag tretrapp, trekkverk med rekkverkhøyde på 80cm.

Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. Det mangler håndrekk i trapp ned til hagen. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, det anbefales å øke høyden å montere rekkverk i trapp for å ivareta sikkerheten.

Terrassebordene har grønske, tørrsprekker og har et behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



7. Våtrom

7.1 Bad i 2.etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2015 inneholder:

- 2 stk servanter med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speilskap
- Dusjkabinett med vegghengt dusj og 1-greps blandebatteri
- WC på sokkel
- Utenpåliggende rør, montert på vegg
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand, men det mangler mansjett mellom rør og våtromsplate under vinduet på badet, dette medfører til at våtromsplate ikke er tilstrekkelig tett og fukt kan skade platene og bakvegg. Tiltak må vurderes, som å montere mansjett o.l i nær fremtid. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at mansjett ikke er montert, grunnet inspeksjons mulighet av rørrinnføringen i veggen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.


TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg med varmekabler fra 2015.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 3 mm høydeforskjell fra toppen av gulv ved dusjkabinett til toppen av gulv ved dørterskelen, og det vil si at gulvet er mer eller mindre i vater. Kravet var 25 mm til sluk og 10 mm per meter på resterende gulvflate. Dette innebærer at gulvet ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav for fall mot sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og potensielle fuktskader. Ellers fremstår belegget i normalt grei stand.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 35 år.


TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

© bmtf.no

Membranen er fra 2015

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

Inspeksjon av sluk ble ikke foretatt da fastmontert dusjkabinett vanskeliggjør inspeksjonen. Dette betyr at det ikke var mulig å undersøke tilstanden på sluket, ettersom kabinettet dekker til området og hindrer tilgang. Uten visuell kontroll av sluket kan det være utfordrende å avdekke eventuelle lekkasjer, blokkeringer eller tegn på fuktproblemer. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble ikke foretatt hulboring for å måle fukt i bunnsvill fra tilstøtende rom til bad, da rør er utenpåliggende på vegg og føres igjennom gulv og ned i etasjeskille. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra flere årganger.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malt trepanel. Laminatplater mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.
 Tak/himling: Malt trepanel.
 Gulv: Furu og fliser.

Kjøkken inneholder:

- IKEA Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer fra ca 2014 i følge hjemmelshaver
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr med keramiskkoketopp, oppvaskmaskin og frittstående kombi kjøleskap
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut
- Peisovn- komfyr

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1 Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik. Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales å montere i nær fremtid. TG2 Kravet kom først i TEK 10 (2010). Vannstopper og Waterguard bidrar til å oppdage og stanse vannlekkasjer tidlig, noe som kan forhindre store skader på boligen. Komfyrvakt øker brannsikkerheten ved å overvåke komfyren og kutte strømmen ved fare for overoppheting eller uoppmerksom bruk.

Vegger og tak/himling fremstår i normalt grei stand og vurderes å ha normal bruksslitasje etter alder. Furugulvet har stedvis knirk, hakk og slitemerker på overflaten som er å forvente utifra alder og bruk. (Det ble ikke avdekket fuktskader på gulvet på befaringsdagen) TG2 Dette vurderes som kosmetiske skader, men bør likevel utbedres for å opprettholde overflatens helhet og funksjon. Det anbefales å følge opp med nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til forverring eller ytterligere skadeutvikling.

Hjemmelshaver opplyser om at kjøkkenet er oppgradert med de nyere modulene fra Ikea, ca 2014. Kun store komfyren med hetten over er tilbake av det gamle interiøret.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett/tregulv er 10 - 20 år.



9. Rom under terreng

9.1 Kjellerbod 1 og 2

TG 3 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
 Det er påvist noen riss eller sprekker.
 Det er påvist setninger eller jordtrykk.
 Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
 Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Kjellervegger: Malt mur og ubehandlet flater.
 Kjellertak/himling: Malte og ubehandlet flater.

Det er større sprekker, avskalling av puss/overflate, synlig fukt- og saltutslag på nedre del av vegger. Dette er en indikasjon på dreneringsproblemet rundt boligen. Dette kan utgjøre større skader i konstruksjonen og inneklime på sikt. Tiltak må vurderes som utbedringer av skader i kjelleretasjen og dreneringen. Se også punkt 1.1

Hjemmelshaver opplyser om at det er to ventiler, den ene elektrisk og den andre manuell, samt luft tilgang i vindu i gamle potet kjelleren med granittstein i gulv og delvis granittvegger og mursteins hvelv/tak.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens system med drensledninger er 2- 5 år.



TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist setninger.
 Det er påvist sprekker i fuger
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjellergulv: Ubehandlet stein og betong.

Gulvene fremstår med setningssprekker, saltutslag og synlig fuktinntregning, dette indikerer manglede tettsjikt under gulvdekket og dreneringsvikt. Dette kan utgjøre større skade på konstruksjonen og inneklime på sikt. Tiltak må utføres ved utbedring eller ny drenering. Se også punkt 1.1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betonggulv er 40 - 80 år.



TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at vegger er av gråstein og teglstein.

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at er dreneringsvikt. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøre.

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på bad.
- Sluk på vaskerom og på bad.
- Stoppekran plassert i kjellerbod og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom og på bad.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Hjemmelshaver opplyser om at alt røropplegg er gradvis skiftet ut etter 1992 da jeg var deleier og etter 2000 som eier. Mulig noen rør av eldre årgang finnes ved inntaket i kjelleren? Alt av rør er så langt som mulig utenpåliggende av hensyn til gamle tømmeret og sikkerhet for å raskt oppdage eventuelle skader. Ingen registrert så langt.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klossetter og servanter 25 - 45 år.

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Altech varmtvannsbereder på 167 L plassert i kjellerbod med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, og det ble registrert avdrypp fra bereder. TG2 Det anbefales å gjennomføre jevnlig service på varmtvannsberedere for å sikre optimal drift og forlenge levetiden på anlegget. Regelmessig kontroll kan også bidra til å avdekke tidlige tegn på slitasje eller lekkasjer, noe som kan forhindre større skader og uforutsette utgifter.

Varmtvannsberedere er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Dette er viktig for både sikkerhet og praktisk vedlikehold, da en slik løsning gjør det enklere å utføre service og reparasjoner uten å måtte slå av strømmen til hele boligen. Det anbefales å få installert fast koblingsboks med servicebryter av fagperson for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre trygg drift. Se også punkt 11

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

Varmesentralanlegget var nytt i flere åranger

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på vaskerom og på bad, varmepumpe på stue, peisovn på stuer, gang og kjøkken, og panelovner på enkelte rom.

Panelovner, varmekabler, varmepumpe og peisovn er ikke funksjonstestet. Det er derfor ikke kjent om disse fungerer som forutsatt, og det anbefales å gjennomføre en grundig test av varmeanlegget for å sikre tilfredsstillende oppvarming i boligen. Eventuelle mangler eller feil bør utbedres av kvalifisert fagperson for å opprettholde et trygt og komfortabelt inneklima. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmepumpe er 12 - 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid.

Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har naturlig ventilering igjennom vinduspalter, baderomsvifte på bad, på vaskerom og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ved oppgradering eller vedlikehold bør det kontrolleres at dagens løsninger oppfyller gjeldende krav og standarder for laftede bygg, slik at bygget får et sunt inneklima og god holdbarhet.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er behov for rens i avtrekkskanalen og i vinduspalter.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i eldre dato

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ca 2013 oppgradert sikringsskap

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i gang i 2.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 13 fordelingskurser

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Da hjemmelshaver ikke fremlegger samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført el-kontroll må det utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Varmtvannsbereidere er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Dette er viktig for både sikkerhet og praktisk vedlikehold, da en slik løsning gjør det enklere å utføre service og reparasjoner uten å måtte slå av strømmen til hele boligen. Det anbefales å få installert fast koblingsboks med servicebryter av fagperson for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre trygg drift.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utsifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur og tilleggsbygg som stabbur, anneks og låve.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen, boligen er oppført i ca 1700 og landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte av byggene ligger på SFRAK-listen. Dette innebærer at bygningene er registrert som kulturhistorisk interessante, noe som kan medføre særskilte hensyn ved endringer, vedlikehold eller utbedringer. Det anbefales å sette seg inn i gjeldende retningslinjer for slike bygg og eventuelt ta kontakt med relevante myndigheter for veiledning.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Det gjøres oppmerksom på at det er et tilbygg fra ca. 1970 som er over 15 m². Dette innebærer at oppføringen av tilbygget var søknadspliktig etter gjeldende regelverk på tidspunktet for oppføring. Det anbefales å kontrollere at nødvendige byggetillatelser foreligger, slik at forholdet er i orden med hensyn til kommunale krav og eierskapsforhold.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på veggside i trapp opp til 2.etasje og kjellertrappen mangler rekkverk og håndrekke. Begge trappene er også bratte. Det er ett krav om håndrekker på begge sider i ett trappeløp.

Hjemmelshaver opplyser om at:

- Mye av den gamle papir dokumentasjonen forsvant i brannen i 2011
- Hjemmelshaver opplyser om at hun ikke har bodd her i alle år siden kjøp i 1992, så det kan være skjulte avvik ved tak, pipe og det elektriske anlegget som ikke hjemmelshaver kjenner til.
- Vinteren 2024 ble det oppdaget glippe i ene beslaget, snø blåste inn på loftet, tinte og forårsaket ubetydelig vannskade i 2.etasje. Reparert av firma i 2025 pluss ettersyn og noe vedlikehold på taket omkring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.3	Terrengforhold
	Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2 Tiltak anbefales det å etablere tilstrekkelig fall fra grunnmur og å etablere drengroft som føres ut til en drengum i nær fremtid. Dette vil bidra til å lede overvann bort fra bygget og redusere risikoen for fuktinntrengning mot grunnmuren. Et slikt tiltak bør ses i sammenheng med øvrig dreneringsarbeid og vurderes som en del av det helhetlige vedlikeholdet av eiendommen.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Det er noe takstein som er litt ujevne i takmøne og det er noe mosevekster på taksteinene. TG2. Slike forhold kan føre til redusert levetid på taket, da ujevnheter og mose kan øke risikoen for vanninntrengning og frostsprengning ved norske værforhold. Det anbefales å gjennomføre vedlikehold med jevnlig fjerning av mose og kontroll av takstein for å opprettholde god funksjon og forhindre fremtidige skader. Takrenner og nedløp på deler av boligen (eldre del) bærer preg av værslitasje, misfarging og mindre deformasjoner enkelte steder. Dette kan føre til redusert funksjon, som i verste fall kan medføre lekkasjer eller at vann ikke ledes bort fra bygningen på en hensiktsmessig måte. Det anbefales å kontrollere og eventuelt utbedre eller bytte ut deler av takrennesystemet for å sikre god avrenning og beskytte bygningskonstruksjonen mot fuktskader. TG2 Nedløp i inngangsparti mangler utkast.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Det er fuktskjolder på enkelte steder i undertaket og rundt skorstein, og det er også tegn på skade i undertaket ved skorsteinen. Slike forhold kan indikere på eldre lekkasjer eller utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer, noe som kan føre til ytterligere fuktskader og forringelse av takkonstruksjonen dersom det ikke utbedres. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og nødvendige reparasjoner for å hindre at fuktproblemer utvikler seg og for å sikre takets levetid. TG2 Det gjøres oppmerksom på at undertaket er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte. Det er riss og sprekker innvendig brannmur i storstue og hull etter gammel rørinnføring. Disse sprekkenes kan skyldes naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid, eller tidligere endringer og påkjenninger på brannmuren. Hull etter tidligere rørinnføring bør også vurderes tettet for å sikre at brannmuren opprettholder sin funksjon som brannskille og for å forhindre trekk, fukt eller skadedyr å komme inn i konstruksjonen. Hjemmelshaver opplyser om at det er satt inn ett stålrør i en av skorsteinene, men det fremlegges ingen dokumentasjon om tilsyn eller montering. TGIU Det gjøres oppmerksom på at teglskorstein er innkledd på en eller flere sider i 1.etasje. Man må sørge for at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Hjemmelshaver opplyser om at 2 sider av pipen er tilgjengelig, den tredje har 10 cm til vegg og den fjerde kan besiktiges via åpning i tømmeret. Godkjent av feiervesenet i forbindelse med kontroll av stålrør. Hjemmelshaver opplyser om at begge piper er godkjent, ene pipen er rehabilitert av Piperep med innerrør. Har dokumentasjon. Deler av pipen ble revet når det var renovering av taket, har dokumentasjon og ble valgt etter helhetlig vurdering av kostnader. pipene over tak ble murt opp nytt og montert innvendig stål pipe av PIPEREP i ene pipen. Brannmur og tilliggende kledning er kontrollert uten avvik. Pipe nr 2 er også murt opp ny over tak og begge pipene fikk nytt beslag. Vinteren 2024 ble det oppdaget glippe i ene beslaget, snø blåste inn på loftet, tinte og forårsaket ubetydelig vannskade i 2 etg. Reparatert av firma i 2025 pluss ettersyn og noe vedlikehold på taket omkring.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

	Det mangler tilstrekkelig lufting i gavlvegg, men det er andre krav til lufting ved oppføring av laftetømmer. Dette skyldes at laftet konstruksjon ofte gir naturlige åpninger mellom stokkene, som kan bidra til ventilasjon, men det er likevel viktig å vurdere om eksisterende lufting er tilstrekkelig for å hindre fukt og soppdannelse i konstruksjonen. Ved oppgradering eller vedlikehold bør det kontrolleres at dagens løsninger oppfyller gjeldende krav og standarder for laftede bygg, slik at bygget får et sunt inneklima og god holdbarhet. Det er fuktskjolder på enkelte steder i undertaket og rundt skorstein, og det er også tegn på skade i undertaket ved skorsteinen. Slike forhold kan indikere på eldre lekkasjer eller utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer, noe som kan føre til ytterligere fuktskader og forringelse av takkonstruksjonen dersom det ikke utbedres. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og nødvendige reparasjoner for å hindre at fuktproblemer utvikler seg og for å sikre takets levetid. Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner. Det er noe muse ekskrementer på isolasjonen og tegn til gamle vepsebøl i undertaket. Hvis mus har forurenset eller skadet isolasjon, er det å anbefale å bytte ut isolasjonen. Ellers kan rusk og ekskrementer bli liggende igjen. Dessuten kan hull skaper fuktighet, noe som fører til mugg. Ytterligere undersøker må gjøres. Hjemmelshaver opplyser om at mye av de små sorte prikker skyldes dryss fra opprinnelige undertaket med rester av bark. Litt muse ekskrementer på gulvet der jeg har fellen. Jeg har meget aktiv og effektiv musesanering hver høst. Ingen mus inne i huset, kan av og til høres i en vegg, før de tiltrekkes til fellen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende Entréveranda: Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten. Terrassebordene har grønske, tørrsprekker og har et behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Terrasse nr 1: Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten. Terrassebordene har grønske, tørrsprekker og har et behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Det mangler rekkverk på deler av terrassen og det mangler håndrekk i trappen. Det mangler rekkverk på deler av terrassen og det mangler håndrekk i trappen. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å montere rekkverk og håndrekk der hvor det mangler, for å ivareta sikkerheten. Terrasse nr 2: Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. Det mangler håndrekk i trapp ned til hagen. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, det anbefales å øke høyden å montere rekkverk i trapp for å ivareta sikkerheten. Terrassebordene har grønske, tørrsprekker og har et behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2
7.1.1	Bad i 2.etasje Overflate vegger og himling Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand, men det mangler mansjett mellom rør og våtromsplate under vinduet på badet, dette medfører til at våtromsplate ikke er tilstrekkelig tett og fukt kan skade platene og bakvegg. Tiltak må vurderes, som å montere mansjett o.l i nær fremtid. TG2
7.1.2	Bad i 2.etasje Overflate gulv Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 3 mm høydeforskjell fra toppen av gulv ved dusjkabinett til toppen av gulv ved dørterskelen, og det vil si at gulvet er mer eller mindre i vater. Kravet var 25 mm til sluk og 10 mm per meter på resterende gulvflate. Dette innebærer at gulvet ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav for fall mot sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og potensielle fuktskader.
8.1	Kjøkken Kjøkken

	Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales å montert i nær fremtid. TG2 Kravet kom først i TEK 10 (2010). Vannstopper og Waterguard bidrar til å oppdage og stanse vannlekkasjer tidlig, noe som kan forhindre store skader på boligen. Komfyrvakt øker brannsikkerheten ved å overvåke komfyren og kutte strømmen ved fare for overoppheting eller uoppmerksom bruk. Vegger og tak/himling fremstår i normalt grei stand og vurderes å ha normal bruksslitasje etter alder. Furugulvet har stedvis knirk, hakk og slitemerker på overflaten som er å forvente utifra alder og bruk. (Det ble ikke avdekket fuktskader på gulvet på befaringsdagen) TG2 Dette vurderes som kosmetiske skader, men bør likevel utbedres for å opprettholde overflatens helhet og funksjon. Det anbefales å følge opp med nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til forverring eller ytterligere skadeutvikling
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, og det ble registrert avdrypp fra bereder. TG2 Det anbefales å gjennomføre jevnlig service på varmtvannsberedere for å sikre optimal drift og forlenge levetiden på anlegget. Regelmessig kontroll kan også bidra til å avdekke tidlige tegn på slitasje eller lekkasjer, noe som kan forhindre større skader og uforutsette utgifter. Varmtvannsberedere er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Dette er viktig for både sikkerhet og praktisk vedlikehold, da en slik løsning gjør det enklere å utføre service og reparasjoner uten å måtte slå av strømmen til hele boligen. Det anbefales å få installert fast koblingsboks med servicebryter av fagperson for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre trygg drift. Se også punkt 11
10.5	Ventilasjon
	Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. Kjøkkenventilatoren har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det ett behov for rens i avtrekkskanalen og i vinduspalter. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerommet. Generelt: For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet Gråsteins grunnmur fra byggeår har ingen synlig fuktsikring (knotteplast) og LECA under tilbygget. Det er manglende og stedvis sprekker i fuger i gråsteinsmur, kombinert med skader på grunnmuren innvendig. Det ble også målt høye fuktverdier i kjelleren, synlig fukt og saltutslag på veggene og gulv som indikerer at det mangel på tettesjikt (plast) i grunnen samt manglende dreneringen. TG3 Det tilsier at det kreves tiltak av drenering og skader på grunnmur og i kjelleretasjen som må påberegnes å utbedres i nær fremtid. Se også punkt 9.1 - 9.1.3. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
2.1	Yttervegger Ytterkledningen har råteskade på nedre del av panelkledningen på den eldre delen, svertesopp på øvrige del av ytterkledningen, noe avflassing av maling og manglende luftespalte under ytterkledningen. Dette kan føre til ytterligere forringelse av materialene, særlig dersom fuktproblematikken vedvarer over tid. For å forhindre videre skader og sikre levetiden til ytterkledningen, må det utføres reparasjoner og utbedringer i nær fremtid. TG3 Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av panelbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører Innedører har bruksslitasje, subber i karm og har passert mer sin forventet levetid. Ytterdør har limmerker og skader på overflaten. Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2. Slike forhold kan føre til redusert funksjonalitet og estetisk forringelse, samt økt risiko for ytterligere skade ved daglig bruk. Det anbefales å vurdere utbedring eller utskifting av de mest berørte dørene og listverket for å sikre god brukervennlighet. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at eldre vinduer har passert mer enn sin forventet levetid. Det ble registrert manglende kitt rundt vinduer som gjør de utette i stue og soverom på befaringsdagen, det ble også registrert råteskade på noen vinduer i 1.etasje og 2.etasje. Slike skader kan føre til redusert isolasjonsevne og økt varmetap, samt ytterligere forringelse av vindusrammene over tid. Det anbefales å utbedre eller bytte ut de skadde vinduene for å forhindre ytterligere skade og sikre tilfredsstillende innneklima. TG3 Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
9.1.1	Kjellerbod 1 og 2 Veggene og himlingens overflater Det er større sprekker, avskalling av puss/overflate, synlig fukt- og saltutslag på nedre del av vegger. Dette er en indikasjon på dreneringsproblemet rundt boligen. Dette kan utgjøre større skader i konstruksjonen og innneklima på sikt. Tiltak må vurderes som utbedringer av skader i kjelleretasjen og dreneringen. Se også punkt 1.1 Estimert kostnad er opplyst om under punkt 1.1
9.1.2	Kjellerbod 1 og 2 Gulvets overflate Gulvene fremstår med setningssprekker, saltutslag og synlig fuktinntregning, dette indikerer manglende tettsjikt under gulvdekket og dreneringsvikt. Dette kan utgjøre større skade på konstruksjonen og innneklima på sikt. Tiltak må utføres ved utbedring eller ny drenering. Se også punkt 1.1 Estimert kostnad er opplyst om under punkt 1.1
9.1.3	Kjellerbod 1 og 2 Fuktmåling og ventilasjon Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at er dreneringsvikt. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se estimert kostnad under punkt 1.1.

Takstdato: 24.01.2026



LANDBRUKSTAKST



Gården Bjertnes er taksert til kr 10.100.000.-

Adresse:
Låkedalsvegen 50 og 60
2030 Nannestad

Matrikkel
Gnr. Bnr. Snr. Fnr. Lnr. Andel.

9 3

Kommune nr: 3238

Kommune: NANNESTAD



Sjekk rapportens gyldighet med QR kode:

Rapportansvarlig:

Brath Eiendom AS

Org nr: 980 662 527 MVA

Telefon 99 639 739

E-post: brath@nsn.no

Østlandet - Innlandet - Trøndelag

Våningshus

2 mannsbolig

Øvrige bygg

Bygninger på eiendommen:

Byggeår: 1700 tallet Omtrentlig areal: 280 BRA-i

Byggeår: 2013 Omtrentlig areal: 192 BRA-i

Setertun, vognskjul og stabbur.



OM RAPPORTAVSVARLIG FORETAK:

Brath Eiendom AS utfører alle typer landbruks og næringstakster.

I samarbeid med TAIT, Lovlige Bygg og Takstsentralen kan vi levere alle typer takstopppdrag i hele landet.

Daglig leder og Takstingeniør Jørn Brath har vært sertifisert takstingeniør siden 1994 og er blitt sertifisert i NITO systemet og Norges Eiendomsakademi (NEAK) for følgende takstområder:

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner, oppussingsplaner, budsjetter og boligsalgsrapporter for boliger og fritidseiendommer. Leievurderinger og forvaltning.

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner og vedlikeholdsbudsjetter for landbruk og næring, hele borettslag og sameier samt fredede og verneverdige bygninger.

Skadetaksering, reklamasjonstaksering, naturskadetaksering, taksering av inventar og løsøre og utstedelse av energiattester.

Det tilbys videre bistand ved kjøp og salg av bolig, næring og landbrukseiendommer, bistand ved finansiering og i forsikringsaker/ valg av selskap/ vilkår.



Godkjent takstingeniør MNITO

ANBEFALTE TILLEGGSUNDERSØKELSER:

Lovligjering/ byggesak

☐

Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan

☐

Energiattest og radonkontroll

☐

Oppmåling og utarbeidelse av tegninger

☐

El-Kontroll/ El-Takst

☐

Utviklingsplan for gården

☒

Brann og sikkerhetskontroll/ HMS plan

☐

Budsjett for oppussing og vedlikehold

☒

Internkontrollsystem

☐

Omdisponeringer av ressursgrunnlag

☒

Gården Bjertnes er taksert til kr 10.100.000.-

Akershus 01.02.2026

Jørn Brath Takstingeniør MNITO

SERTIFISERT/TILSLUTTET:



Markedsanalyse:

MARKEDSVURDERING:

Taksten konkluderer med en anslått maksimal konsesjonsverdi og en markedsverdi. Det er i siste instans kommunen eller ankeinstanser som fastsetter maksimal konsesjonsverdi. Markedsverdi og konsesjonsverdi er her begge vurdert til kr 10.100.000.-

MARKEDSVERDI:

Markedsvurderingen skal vise eiendommens antatte salgsverdi as is på taksttidspunktet. Dette er et resultat av vurderingene nedenfor. For bebygde eiendommer er nedre grense for priskontroll kr 3.500.000

EIENDOMSVERDI:

Eiendomsverdi er Norges mest brukte statistikkbaserte verktøy for simulering av eiendomsverdier. Eiendomsverdi estimerer ikke verdier direkte på landbrukseieendommer, men det er hentet et utvalg av boliger og/ eller gårdsbruk som er limt inn nedenfor.

PANTEKURRANS:

Gården oppfattes som et normalt godt pantobjekt. Landlig men allikevel sentralt beliggende. 2 hus. Seter.

SALGBARHET:

God.

UTLEIBARHET:

2 mannsbolig har vært benyttet til utleie. Jorda har vært benyttet til utleie.

BYGNINGENES POTENSIALE:

Betydelig for våningshus, stabbur og vognskjul.

EIENDOMMENS POTENSIALE:

Det bør lages en driftsplan for gårdens ressursgrunnlag.

REGULERINGSMESSIGE UTFORDRINGER ELLER MULIGHETER:

Ingen utfordringer eller konkrete muligheter vurdert her.

Det kan bestilles en analyse av gårdens utviklingsmuligheter fra undertegnede.

Sammenlignbare salg:

SAMMENLIGNINGSGRUNNLAG



LandbruksEiendom | Fjellveien 10, Nordkisa
Nordkisa i Ullensaker - Moen Gård med bolighus, driftsbygning, to stabbur - tota...
198 m² 10 400 000 kr



LandbruksEiendom | Ekenesveien 93, Frodøstad
Størst gård, usjeneret beliggenhet med sjarm, moderne fasiliteter, store terrasse...
187 m² 12 900 000 kr



TEGNBY & GARDHØIENDE LANDBRUKSUTVILLING AS | Seterstuveien 250, Årnes
Folene Nordre i Hne | Stort og innholdsrikt våningshus og 4 øvrige driftsbygninge...
275 m² 9 850 000 kr



LandbruksEiendom | Brandstadsveien 427, Moelva
Søndre Jordebro gård, ideell småskala landbruk, hest-/hundehold, godkjent...
335 m² 15 900 000 kr



Premisser:

PERSONVERN:

Rapporter basert på TakstCom takstsystemer deles ikke med andre aktører, eller lagres i søkbare datasystemer. Det er kun rekvirent/ kunde og den sertifiserte takstingeniøren som har tilgang til rapporten. Vi velger ikke å selge / dele kundedata, da dette lett kan misbrukes ved dataangrep. Dataene lagres trygt hos undertegnende av personvernenssyn. Om en med interesse i takstens konklusjoner ønsker tilgang til originaldokumentet, kan dette gis ved fullmakt fra rekvirent.

EGNE PREMISER:

MANDAT:

Det er bestilt Landbrukstakst på nivå 1 VERDIVURDERING. Dette er den enkleste takstformen for landbrukseiendommer. Taksten settes i forhold til Konesjonslovgivningen med prisregulering. Taksten kan benyttes som grunnlag for internt bruk, finansiering og for å fastslå normal salgsverdi for eiendommen slik den framsto på taksttidspunktet.

HABILITET:

Takstingeniør Jørn Brath er frittstående og uavhengig uten bindinger til noen som kan ha interesse av takstens utfall og konklusjoner.

KOMPETANSE:

Jørn Brath er sertifisert for taksering av Landbrukseiendommer, først i NITO-Takst fra 1995, senere også i Norsk Takst fra 2018. Det er gjennomgått relevant og pålagt etterutdanning i alle år siden førstegangs sertifisering. Videre ble det gjennomgått ny grunnutdanning i landbrukstaksering i forbindelse med resertifisering i 2016.

ANNET:

Taksten forutsetter at 2 mannsboligen er tømt og klar for eget bruk eller utleie. Den var ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon under takseringen grunnet utleie. Det er fremlagt tilstandsrapport for våningshuset og 2 mannsboligen. Disse er med å danne grunnlag for denne landbrukstaksten. Jorda forutsettes også ledig for kjøper. Seter er ikke besiktiget grunnet snø og manglende adkomst. Bilder fremlagt og limt inn i denne taksten

GENERELLE PREMISER:

Denne rapporten kan kun benyttes av takstingeniører tilknyttet TakstCom og sertifisert i TakstCom for taksering av landbrukseiendommer/ denne type oppdrag. Verdivurderinger er laveste nivå for verdivalidering av eiendom. Bruksområde vil være internt bruk og finansiering. I verdivurderinger foretas det ikke arealkontroll eller tilstandskontroll. Bygningsmassen er kun enkelt beskrevet. Rekvirent/ hjemmelshaver plikter å gjennomgå verdivurderingen og gi tilbakemelding om noe i rapporten ikke stemmer. Rekvirent/ hjemmelshaver er fullt og helt ansvarlig for innholdets riktighet. Verdivurderinger er i stor grad basert på opplysninger fra rekvirent/ hjemmelshaver.

Denne verdivurderingen er ikke egnet som grunnlag for salg av eiendommen. Ved forbrukersalg av eiendommer med boligeiendom/ våningshus og kårboliger gjelder det strenge regler for selgers opplysningsplikt. Denne opplysningsplikten kan først og fremst oppfylles ved utarbeidelse av en SALGSRAPPORT med AREALDOKUMENTASJON.

Ønskes mer utfyllende opplysninger til annet bruk kan KOMPLETT VERDITAKST eller TILSTANDSRAPPORT bestilles.

Skal eiendommen endres vil en FORHÅNDSTAKST som viser verdien etter eventuell til- eller påbygging, eventuelt oppussing kunne vurderes.

Skal det ytes byggelån vil en BYGGELÅNSOPPFØLGING anbefales. Ved byggelånsoppfølging er normal prosedyre å starte med en VERDIVURDERING som viser dagens verdi, en FORHÅNDSTAKST som stipulerer ferdig verdi og en BYGGELÅNSOPPFØLGING der takstingeniøren forklarer tilførte verdier og framdrift i prosjektet. Dette gir nyttig sikkerhet for både byggherre og långiver.

FÅ MERE UT AV GÅRDEN DIN:

De langt fleste landbrukseiendommer har et betydelig uforløst potensiale både i jord/ skog/ utmarksareal, i bygningsmassen og i andre areal og ressursgrunnlag. Brath Eiendom AS tilbyr økonomisk og teknisk landbruksrådgivning og kan bistå med utarbeidelse av finansieringsplaner, arealplaner, planer for driftsoptimalisering, forvaltningsplaner og utviklingsplaner for bygningsmassen. Det tilbys også bistand til utarbeidelse av HMS og Internkontrollsystemer samt drifts og sikkerhetsanalyser i denne sammenheng. Kontakt eventuelt Jørn Brath på brath@nsn.no eller tlf. 99 639 739.



Eiendomsopplysninger:

Gnr: 9 Bnr: 3

Adresse: Låkedalsvegen 50 og 60
Postnr/ sted: 2030
Område/ bydel: Nannestad
Kommune: NANNESTAD
Rekvirent: Solveig Anna Birkeland
Hjemmelshaver 1: Solveig Anna Birkeland
Hjemmelshaver 2:

Eiendommens tomt:

Opplyst areal: 288 daa Type tomt: Eiet

Arealmerknad: Opplysningene er hentet fra Gårdskart / NIBIO

Tinglyst: Ja: ☒ Nei: ☐
Under sammenslåing: Ja: ☐ Nei: ☒
Grunnforurensning: Ja: ☐ Nei: ☒
Seksjonert: Ja: ☐ Nei: ☒
Festegrunner: Ja: ☐ Nei: ☒
Kulturminne: Ja: ☐ Nei: ☒

TILSTEDE/ OPPLYSNINGER GITT AV:

Takstingeniør: Jørn Brath
Oppdragsgiver: Solveig Anna Birkeland
Rekvirent:
Andre:

Vei: Privat
Vann: Opplyst offentlig
Avløp: Privat
Renovasjon: I offentlig regi
Annet:

Eiendommens bygninger:

Bygningstype:	Byggeår:	Ombygd/ rehav år:
Våningshus	1700 tallet	Over tid
2 mannsbolig	2013	
Vognskjul		
Stabbur		
Seter med hytte og uthus		
Carport		

Kostnader:

Forsikringsselskap:	Skattetakst:
Type forsikring:	Ligningsverdi:
Polisenummer	Forsikringspremie:
Tv/ Internett:	Renovasjonsavgift:
Vedlikehold:	Kommunale avgifter:
Samdrift/ almening	Feievesen:

Dokumentkontroll:

DOKUMENTKONTROLL:	INNHEDET:	VEDLAGT:	IKKE KONTROLLERT:	EIERS ANSVAR:
Gårdskart	☒	☒	☐	☐
Eiendomsopplysninger:	☒	☒	☐	☐
Utskrift grunnbok	☒	☒	☐	☐
Godkjente tegninger:	☐	☐	☐	☐
Ferdigattest/ brukstilatelse:	☐	☐	☐	☐
Fdv perm:	☐	☐	☐	☐
HMS/ Internkontroll:	☐	☐	☐	☐
Skogbruksplan:	☐	☐	☐	☐
Annet:	☐	☐	☐	☒

JORDRESSURER:		Verdi
Dyrket mark og beite: 136,7 daa a kr. 12.500		1.708.750
Skog 111,2 daa a kr. 2.000		222.400
Annet: 20 daa a kr 30.000 Tun, seterrettigheter, interne veier, infrastruktur og hager.		600.000
SUM VERDI JORDRESSURER Summer 1		2.531.150
BYGNINGSMASSE BOLIGDEL:		
Våningshus: Kostnad for nytt hus er ca 10.100.000. Nedskrevet restverdi kr 3.600.000		3.600.000
2 mannsbolig: Kostnad nytt hus er ca 7.000.000. Nedskrevet restverdi kr 3.000.000		3.000.000
Vognskjul. Kostnad nytt bygg ca 900.000. Nedskrevet restverdi kr 100.000		100.000
Stabbur: Kostnad nytt bygg ca kr 1.150.000. Nedskrevet restverdi kr 140.000		140.000
Carport		20.000
Seter: Nedskrevet bygningsverdier vurdert samlet		600.000
Hytter		
Annet		
SUM VERDI BOLIGDEL		7.460.000
BYGNINGSMASSE DRIFTSDEL:		
Driftsbygning 1		
Driftsbygning 2		
Skjul og løer		
Vognskjul.		
Andre driftsbygg		
SUM VERDI DRIFTSDEL		0
ØVRIGE RESSURSER:		
Tomtefelt		
Jakt og fiske:		
Sameieområder:		
Almenningsrett: Beiterett ved setra		130.000
Beiterett:		
Grusl o.l:		
Samdriftsressurser/ fellesbeite/ fjøs:		
Andeler i fellesanlegg (vei, vanningsanlegg o.l):		
Festeinntekter:		
Forpaktningssinntekter:		
Erstatninger o.l:		
BOVERDITILLEGG:		
NEDSKREVET GJENANSKAFSELSESVERDI ER BESKREVET I OPPUMMERINGENE.		130.000
DENNE HENSYNTAR TEKNISK TILSTAND SAMT DRIFTSRELEVANS FOR DRIFTSDEL.		
FOR BOLIGDEL LEGGES TEKNISK TILSTAND OG MARKEDSVERDI TIL GRUNN.		
SAMLEDE VERDIER FØR FRADRAK		10.121.150

PREMISSER OG LANDBRUKSOPPLYSNINGER

TF1

KONSESJONSPLIKT:

Eiendommen er konsesjonspliktig etter konsesjonslovens §2.

PRISTAKSTPLIKT:

Eiendommen er pristakstpliktig etter konsesjonslovens §9a.

ODLINGSJORD:

Eiendommer har odlingsjord i henhold til Odelsoven.

Det må være dyrket jord eller produktiv skog på eiendommen for å oppfylle kravene til odel. I dag er kravet at eiendommen har minst 35 daa fulldyrket eller overflatedyrket jord, eller 500 daa produktiv skog.

For at det skal bli odelsrett på en eiendom må den ha vært i samme families eie i minst 20 år. Dette kalles odelshevdstiden.

I denne perioden kalles jord på eiendommen odlingsjord. Når odelshevdstiden er utløpt er jorda på eiendommen odelsjord.

EIERTID:

Eier har eid eiendommen siden 1999.

De er gitt opplysninger om odelsberettigede til eiendommen.

Taksten forutsetter at odelsberettigende fraskriver seg odel.

ÅSETE:

Åsetetakst er en takst som kan redusere verdien i henhold til odelstaksten med 0 - 30% Det skal tas økonomiske hensyn.

Åsete tar utgangspunkt i at eiendommen er et dødsbo og en odelseiendom.

Det er i denne taksten ikke tatt åsetehensyn.

SKATT:

Ved salg til arvinger og det gis en rabatt på minst 25% kan normalt overdragelsen gjøres skattefritt.

BOPLIKT:

Eiendommen har boplikt etter konsesjonslovens § 5 og 6.

Boplikt forutsetter i utgangspunktet at det er beboelig hus med innlagt vann og avløp samt har vei.

BORETT/KÅR:

Det er ikke opplyst om boretts- eller kårberettigede til eiendommen.

DRIVEPLIKT:

Eiendommen har driveplikt etter jordlovens § 8 og 9.

LEIEAVTALER:

Jorda leies ut i dag. Eier kan fremlegge ytterligere informasjon om dette.

Det er opplyst at det er solgt noe jordareal og at dette vil bli tinglyst. Eier og megler kan fremlegge opplysninger om dette.

FESTEAVTALER

Ingen opplyste

VANNTILFØRSEL:

Opplyst offentlig via private ledninger fra huset

AVLØPSANLEGG:

Tilkoblet offentlig vann og avløp med private ledninger fra husene.

RENOVASJON

I offentlig regi.

SÆREIE:

Det er ikke gitt opplysninger om eventuell særeie for eiendommen.

OFFENTLIGE PÅLEGG/PÅBUD:

Det er i følge eier ingen offentlige pålegg eller påbud for denne eiendommen.



Reguleringsmessige forhold:

VERNEFORHOLD:

Det er ikke registrert kulturminner i matrikkelen.

Det kommer frem 2 sefrakregistreringer i matrikkelen. Forklaring på dette ligger i takstens vedlegg.

FØLGENDE OPPLYSNINGER ER HENTET FRA MATRIKKELEN:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelen: Matrikkelfører tar forbehold om at informasjonen som hentes fra matrikkelen kan avvike fra faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feilregistrert. Matrikkelen viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfellene grensene er markert som fiktive brukes i stede oppgitt areal hvis det finnes i matrikkelen. Undertegnede og matrikkelfører er ikke ansvarlige for tap som kan oppstå som følge av feil i matrikkelen.

SPESIFIKKE REGULERINGER:

Eiendommen ligger i LNF/ LNFR område.

OPPFORDRING OM UNDERSØKELSE:

Reguleringsplan er ikke innhentet, Gårdskart samt kartutsnitt fra Statens Kartverk følger vedlagt www.seeiendom.no

Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises i kommunen. Eventuell kjøper eller långiver bør sette seg grundig inn i eiendommens reguleringsmessige forhold da dette kan ha stor betydning for mulig bruk av eiendommen.

LOVLIG BRUK:

Det er bygningenes godkjente tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommens bygninger. Hvis man ønsker endret bruk, eller lovliggjøring av allerede utførte, men ikke byggemeldte endringer, kan undertegnede bistå med dette. Ta kontakt på tlf 99 639 739 eller brath@nsn.no Ta kontakt for hjelp.

HVA ER HVA:

Nedenfor følger en oppsummering av reguleringsnivåer og prosesser

AREALPLANER:

En arealplan gir regler for hvordan arealene innenfor et område kan brukes, eller hva slags bebyggelse som kan tillates. Den består av plankart og vanligvis også planbestemmelser. Det finnes ulike typer arealplaner. Denne eiendommen kan være berørt av flere. Plankartet viser hvor boliger, veier, lekeplasser, skoler osv. skal ligge. Bestemmelsene utfyller plankartet og definerer nærmere hvordan området skal brukes, hva som kan bygges, hva som skal bevares etc. Ofte inneholder bestemmelsene også regler om hva som må være på plass før man får lov til å bygge. Dette kan være en mer detaljert plan, opparbeidelse av vei, gangvei, lekeplass etc.

En arealplan er rettslig bindende for arealbruken i området.

KOMMUNEPLAN:

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og gir rammer for utvikling av kommunesamfunnet og forvaltningen av arealressursene. Kommunal planlegging skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver. Kommuneplanen består av en samfunnsdel (teksthefte) og en arealdel. Arealdelen består av kart med bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i hele kommunen. Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende for alt arbeid og alle tiltak som er omfattet av loven.

KOMMUNEDELPLAN:

En kommunedelplan er - som kommuneplanen - en overordnet plan, men på et mer detaljert nivå. En kommunedelplan kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et avgrenset geografisk område med tilhørende kartdel og bestemmelser.

REGULERINGSPLAN:

En reguleringsplan er en mer detaljert arealplan. Reguleringsplanen angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i et bestemt område i en kommune. En reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for å gjennomføre tiltak og utbygging, herunder eventuell ekspropriasjon. Det kan i dag utformes 2 typer reguleringsplaner. Områderegulering benyttes der det er behov for mer områdevis avklaringer av arealbruken. Områdereguleringer utarbeides normalt av kommunen. Detaljregulering er planformen for mindre områder og gjennomføring av utbyggingsprosjekter og andre tiltak.

BEBYGGELSESPLAN:

Bebyggelsesplaner er en utgått platype for nye arealplaner, men kommunene har flere bebyggelsesplaner som fortsatt gjelder på lik linje med reguleringsplaner.

KONTAKTINFORMASJON FOR NANNESTAD KOMMUNE:

Telefon: Sentralbord: 6610 5000

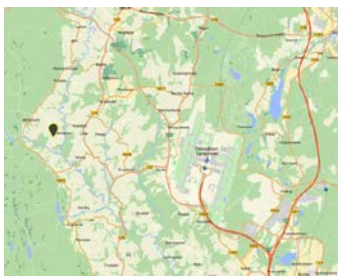
nettside: <https://www.nanestad.kommune.no>

epost: postmottak@nanestad.kommune.no



Beliggenhet:

Eiendommen ligger i ravinelandskap mellom Romeriksåsen og Gardermoen.
Området består av landbrukseiendommer, skog og spredt boligbebyggelse.
Større boligkonsentrasjoenr i boligfelt ved Maura, RTEigebyen, Åsgreina, Jesheim, Dal og Råholt.
Kort vei inn til Skedsmokorset, Lillestrøm og Oslo.
Store fine turområder i nærmiljøet, Langs vannveiene og i Romeriksåsen.



Bygningsbeskrivelse:

VÅNINGSHUS:

Gammelt klassisk gårdshus fra 1700 tallet. Bygget er sefrak registrert.
Det er delvis restaurert men en del arbeid gjenstår. Se tilstandsrapport.
God utgangspunkt med store gode rom, fin størrelse og flott beliggenhet med vid utsikt.

2 MANNSBOLIG:

Består av 2 separate boenheter.
Kurant utleieobjekt med kort avstand til større arbeidsplasser som Gardermoen.
Huset er ikke innvendig besiktiget men er opplyst å være i normalt god stand. Se tilstandsrapport.

SETER:

Det tilhører en seter i statsalmenning i Romeriksåsen. Innredet som hytte. Bod/ uthus ved siden av.
Rettigheter til seterdrift. Se forøvrig bilder.

STABBUR:

Romslig stabbur med 2 etasjer.
Bygget er råteskadet og har behov for omfattende, men kurant renovering.
Fint utgangspunkt for et sidebygg som kan tilpasses kjøpers bruksønsker. Antatt sefrakregistrert

VOGNSKUUL:

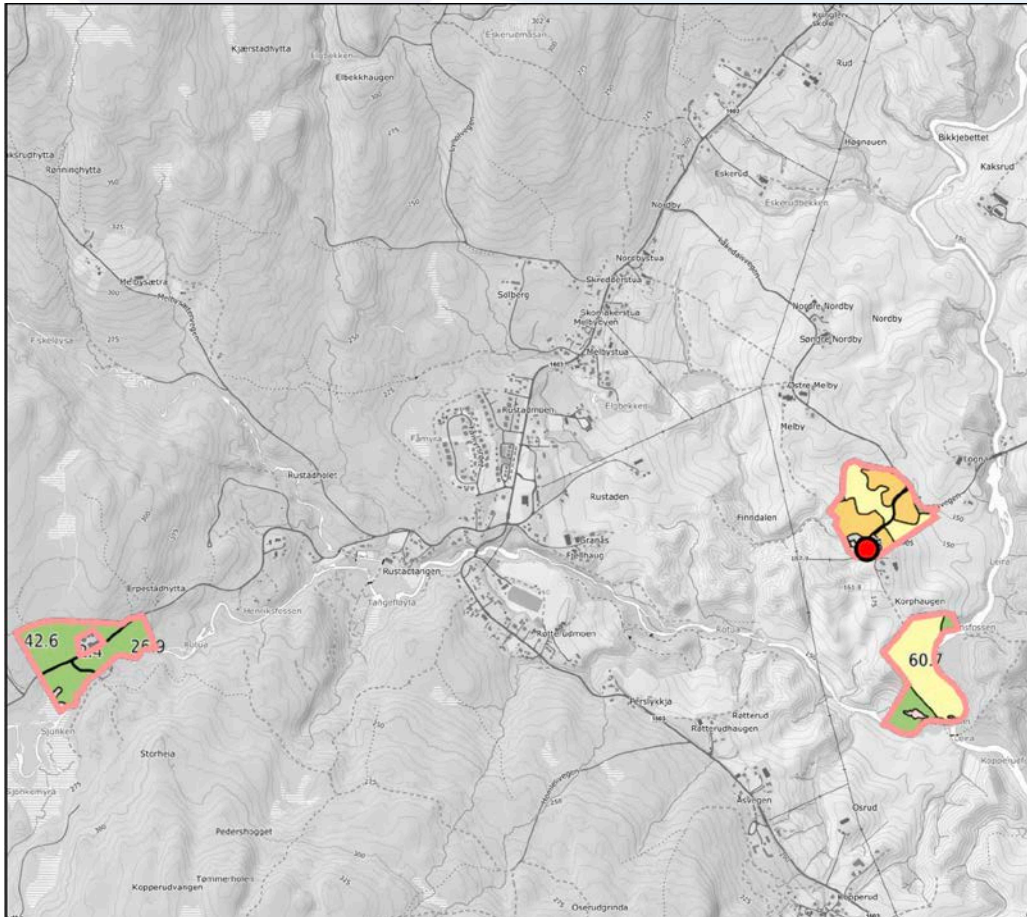
Gammelt slitt vognskul som må påregnes restaurert. Praktisk størrelse.

CARPORT:

Carport for 1 bil ved 2 mannsbolig. Enkelt bygg med noe vedlikeholdsetterslep.



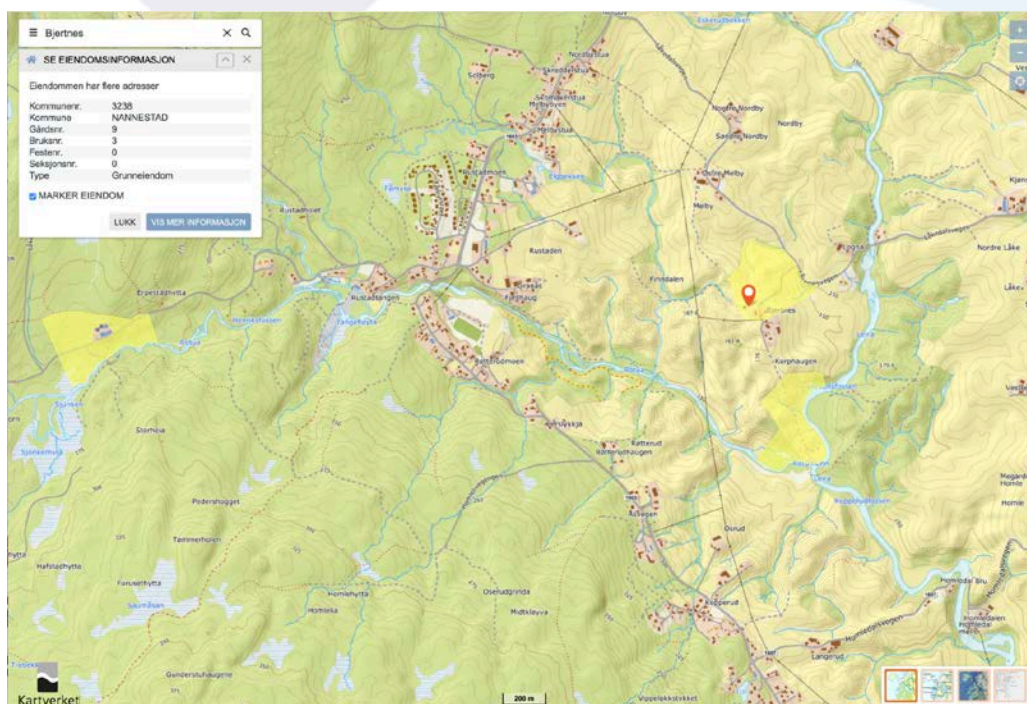
Gårdskart



Gårdskartet er hentet fra NIBIO



Tomtekart



Tomtekartet er hentet fra Statens Kartverk





Seter





Adresse

Låkedalsvegen 60, 2030 NANNESTAD

Dato for energimerking

10.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-257746

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

151829279

Gårdsnummer

9

Bruksnummer

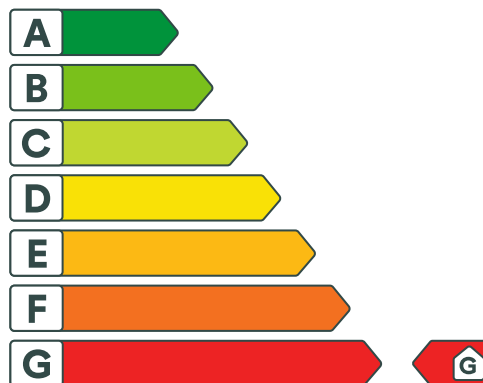
3

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

1700

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

256,0 m²

Oppvarmet bruksareal

170,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

428,98 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

522,45 kWh/m²

Totalt levert pr. år

88 817 kWh



Låkedalsvegen 60, 2030 NANNESTAD



Detaljering

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



Låkedalsvegen 60, 2030 NANNESTAD



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: 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. Kjøøl - 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 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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

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

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: 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 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 24: 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 25: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i.



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>

Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Adresse

Låkedalsvegen 50, 2030 NANNESTAD

Dato for energimerking

10.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-257731

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300320981

Gårdsnummer

9

Bruksnummer

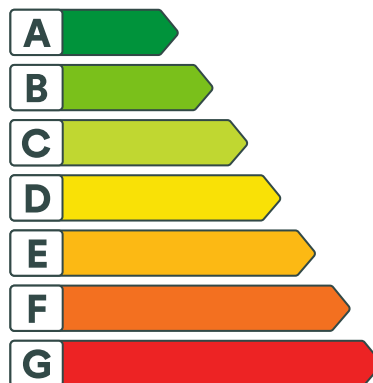
3

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

U0101



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

2013

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

50,0 m²

Oppvarmet bruksareal

50,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

156,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

180,49 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 024 kWh



Låkedalsvegen 50, 2030 NANNESTAD



Detaljering

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



Låkedalsvegen 50, 2030 NANNESTAD



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<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>



Adresse

Låkedalsvegen 50, 2030 NANNESTAD

Dato for energimerking

10.02.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-257726

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300320981

Gårdsnummer

9

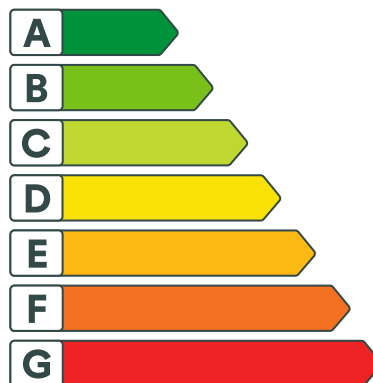
Bruksnummer

3

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

2013

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

120,0 m²

Oppvarmet bruksareal

120,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

139,34 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

158,64 kWh/m²

Totalt levert pr. år

19 673 kWh



Låkedalsvegen 50, 2030 NANNESTAD



Detaljering

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



Låkedalsvegen 50, 2030 NANNESTAD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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: 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 6: 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 varmelementer 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<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>

- Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn <i>Selger Anna Birkeland</i>
Selger 2: fornavn og etternavn
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse <i>Lånkedalsvegen 60</i>	Postnummer <i>2030</i>	Sted <i>Alnestrød</i>
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☒ Ja ☐ Nei	Året og måneden du overtok boligen	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja") ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen?	☒ Ja ☐ Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	

Selgers initialer:

S.B.

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort <i>Løse fliser i gml dusjsele l. etc ingen skade påvist men gulvet ble pykket opp, i forbindelse med oppussing og rør installasjoner</i>
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☒ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført <i>Som ovenfor</i> <i>rør-løser - elektriker og ufaglært</i> Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk <i>5 mcm membran i forbindelse med ny sluk og varmekabler</i>
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon <i>2 styk bad - rør opplegg av Nanne stad ror som er opphørt Alle papirer forsvant i brann Slet vold har laget belegg Dal elektro el arb.</i>
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort <i>spor etter gammel lekkasje fra forrige århundre. Nytt tak ca 1990 Delvis undertak og ny takstein etter oppføring (som jeg husker det)</i>
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☒ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført <i>Tømmeringeniør Høyndal arbeidet tak Eng smukker Dokumentasjonen efterspørres Privat alt mulig mann/håndt verker</i>

Selgers initialer:

S.B.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort <i>Eldre vinduer med enkelt glass i finner kassesynd er delvis i dårlig for tilstand</i>
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☒ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført <i>Stalbur er stabilisert med grov plank på 2 punkter inne og ute med flere gjennomgående bolter fagperson Uvending paneling</i>
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort <i>Kjeller i forbindelse med gml. grøntstein "betongkjeller" delvis jordgule noe fukt fra vannkasser/overfylte kett</i>
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☒ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☒ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet <i>Tilbygg fra ca 1965-70 ingen dokumentasjon tilgjengeligg</i> Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler <i>Tilbygg i kjeller, likea blokker vegg betongelementer i tak</i>

Selgers initialer:

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☒ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort <i>noen fukt skader på loft fra tidligere</i>
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort <i>300 år gammel øst timmerhus Mus er hørt i vegger - fjeller på utsatte steder og gift i åte stasjoner, effektivt</i>

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort <i>Ledning fra kum ble byttet ut + ett for kommunen overtok ansvaret</i>
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☒ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført <i>Lagt ny vannledning til ut 50 ca 1985 Husker ikke detaljer - ingen dokumentasjon</i>
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere <i>Kommunalt vann og avløp privat inn til hus / ut til kum</i>
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer:

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort <i>over deler av begge pipene er utført av Pipevep når det ble satt inn stålpipe, de deler i forbindelse med rep</i>
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført <i>Byttet ut vner - husker ikke</i>
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført <i>Skiftet ut skrusikring - overtid fram 1990 og i forbindelse med varme pumpe og bad</i>

Selgers initialer:

S.B.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere <i>Alminnelig vedlikehold</i>
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

S.B.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere <i>Kvikk lue område Sjekk ut av kommunen trygt</i>
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

S.B.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere Solubur + Uhus - haldar - redskap - ved like skjul til hage redskaper
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Solubur - dårlig gulv
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☒ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Gravd ut gårdslam i 2023-2025 utløst klakk ved via landbrukskontor når gjerde veksles opp, kanskje om oppgraving nærveirene er utført
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer:

S. B.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

*Takk tak og god lyktning er viktig for gamle mennesker
i vare tatt etter beste evne og håper huset kan leve nye
gode år.*

Selgers initialer:

S.B.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250155	

Selger 1 navn
Solveig Anna Birkeland

Gateadresse	
Låkedalsvegen 60	

Poststed	Postnr
NANNESTAD	2030

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

11

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalnr.

Document reference: 1206250155

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SAB

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montert nytt sikring skap i teknisk rom og kontakt i skap over ovn i H etg.

Arbeid utført av

Gardermoen elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

rettet opp lekter på mønet og i knekk ved gangtaket

Arbeid utført av

Jos bygg

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nr 50 består av to selvstendige enheter

Document reference: 1206250155

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja kommunen har godkjent

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

via husleie .no, foretatt i U etg og i H etg negativt resultat

21.1 Radonmåling

År

2025

Verdi

36

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

tilstandsrapport i noktober 2025

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1206250155

Tilleggskommentar

fremkommer i tilstandsrapporten

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



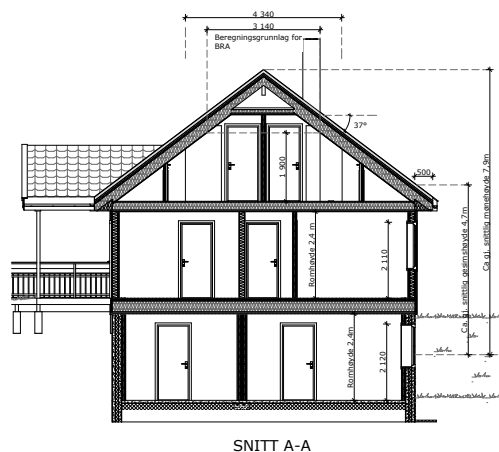
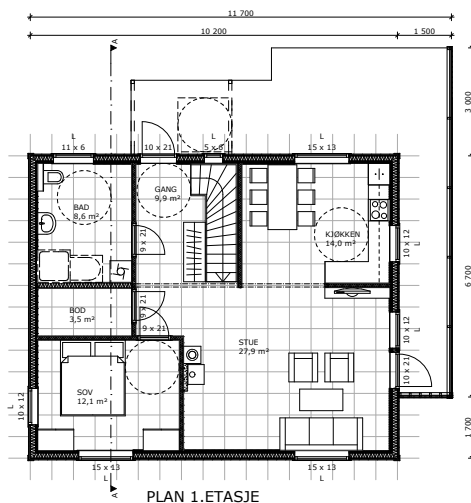
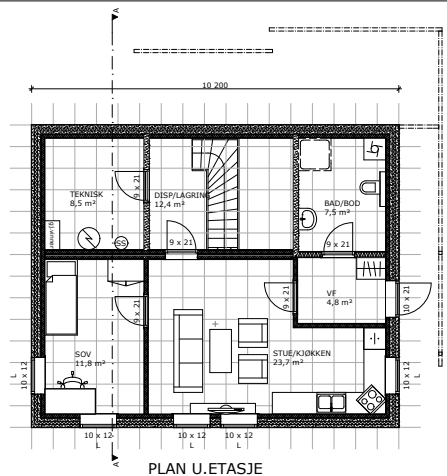
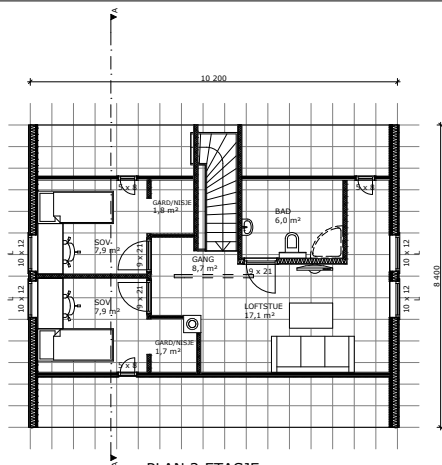
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206250155

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig Birkeland	74618ef6b885236ecc9c19 1eed24fe68b63111d	01.11.2025 15:33:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1206250155

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



VEDLEGG E1

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

NB! For boliger med netto varmeforbruk > 15000kWh/år skal min. 40% varmebehovet kunne dekkas av annen energiforskyning enn elektrisitet eller fossile brenslers.

Sportsbod(er) i eksisterende garasje eller i eksisterende gårdsbebyggelse.

REV.:	ENDRINGEN GJELDER			SIGN	DATO
GFP: 85,7 m ²	BVA: 103,1 m ²	VOLLIN: 460,1 m ³	ENERGIMERKE 		
BRA UDBEHAU: +100,0(m ² .m ²) + HØI + HØI					
49,9+22,5+78,1+42,5m ²			BRA TOTALT: 193 m ²		
BYGGEGEMMUNNE: Nannestad		GNB/BNR: 9/3 - 1	POSTNR: 2030		POSTSTED: Nannestad
ADRESSE: Låkedalsvegen 50					
TEGNET AV: CSB		KONTROLLER AV: EK	DATO: 24.08.12	FORMAT: A3	
PROSJEKT: Tua m/sokkel			PROSJEKTRNR.: 12-295		
TEGNINGEN VISER: Planer og snitt			TEGNING NR.: IC-20		
STATUS: Byggemelding			MÅLESTOKK: 1:100		
TILTAKSHAVER: Solveig Birkeland BYGGEFØRMA: 					
ANSTRØKT: OG INGENNOMKONTORT NORGESHUS AS, PB 161, 7223 HELHUS, TLF: 72 85 69 00 REVISOR: ANSTRØKT: OG BESKRIVET EFTER LOV OM OPPHÅVSRETT OG SKAL IKKE BENYTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.					



FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST



FASADE SØRVEST



FASADE SØRØST

VEDLEGG E2

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.
NBI For boliger med netto varmekonsum > 15000kWh/år skal min. 40% varmebehovet kunne dekkes av annen energiforsyning enn elektrisitet eller fossile brenslers.

Sportsbod(er) i eksisterende garasje eller i eksisterende gårdsbebyggelse.

REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

GFP:	Byg:	Volum:	ENERGIMERKE
85,7 m ²	103,1 m ²	460,1 m ³	
BRA (Utslag) (3 x Utslag) (4 x) + HSD + HSD:		BRA TOTALT:	
49,9+22,5+78,1+42,5m ²		193 m ²	

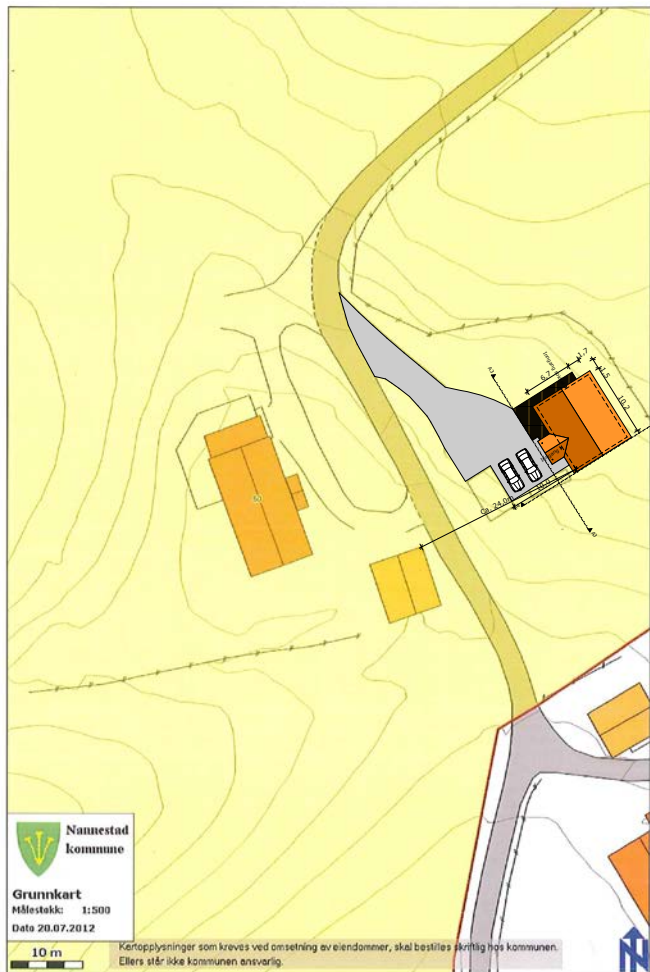
BYGGESKJEMMUNE:	DNK/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Nannestad	9/3 - 1	2030	Nannestad
ADRESSE:			MOB:
Låkedalsvegen 50			180

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
CSB	EK	24.08.12	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Tua m/sokkel	12-295
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Fasader	IC-21
STATUS:	MÅLSTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER:
Solveig Birkeland
BYGGEFIRMA:

ARKTEKT - OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00	REV.
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATTELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	.



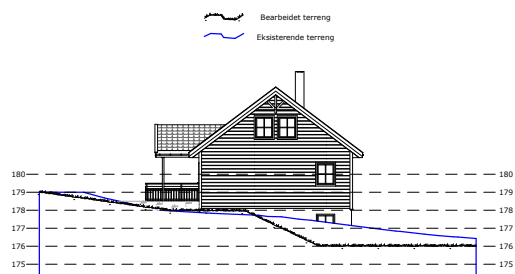
VEDLEGG D1

MERKNADER:

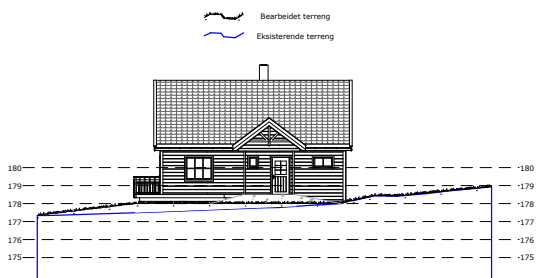
Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.
NBI For boliger med netto varmekonsum > 15000kWh/år skal min.40% varmebehovet kunne dekkes av annen energiforsyning enn elektrisitet eller fossile brensl.

Sportsbod(er) i eksisterende garasje eller i eksisterende gårdsbebyggelse.

REV.:	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
GRF:	BYG:	VOLJUK:	ENERGIMERKE
85,7 m ²	103,1 m ²	460,1 m ³	
BRA (BRAMA + BRADIN + BRAD) + HSD + HSD:	BRA TOTALT:		
49,9+22,5+78,1+42,5m ²	193 m ²		
BYGGKOMMUNE:	DAK/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Nannestad	9/3 - 1	2030	Nannestad
ADRESSE:			MOH:
Låkedalsvegen 50			180
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
CSB	EK	24.08.12	A3
PROSJEKT:		PROSJEKTNR.:	
Tua m/sokkel		12-295	
TEGNENGEN VISER:		TEGNING NR.:	
Situasjonsplan		IC-22	
STATUS:		MÅLESTOKK:	
Byggemelding		1:500	
TILTAKSHAVER:			
Solveig Birkeland			
BYGGEFIRMA:			
JOS-Bygg as			
ARKT. OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00			
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.		REV.	



TERRENGSNITT A-A



TERRENGSNITT B-B

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Høyde på bolig tilpasses eksisterende terreng. Terrengsnitt er veiledende.

GRF: 85,7 m ²	BYA: 103,1 m ²	VOLUM: 460,1m ³	ENERGIMERKE
BRA U01(Billett.)+U01(H.kul) + H01 + H02: 49,9+22,5+78,1+42,5m ²			
BRA TOTALT: 193 m ²			

BYGGESKJEMMUNE: Nannestad	DNK/BNR: 9/3 - 1	POSTNR: 2030	POSTSTED: Nannestad
ADRESSE: Låkedalsvegen 50	MOH: 180		

TEGNET AV: CSB	KONTROLLERT AV: EK	DATO: 24.08.12	FORMAT: A3
----------------	--------------------	----------------	------------

PROSJEKT: Tua m/sokkel	PROSJEKTNR.: 12-295
TEGNENGEN VISER: Terrengsnitt	TEGNING NR.: IC-23
STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:200

TILTAKSHAVER: Solveig Birkeland
BYGGEFIRMA: 

ARKTEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00	REV.
TEGNENGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BENYTTES Uten VÅR TILLATTELSE. TEGNENGEN GELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	.



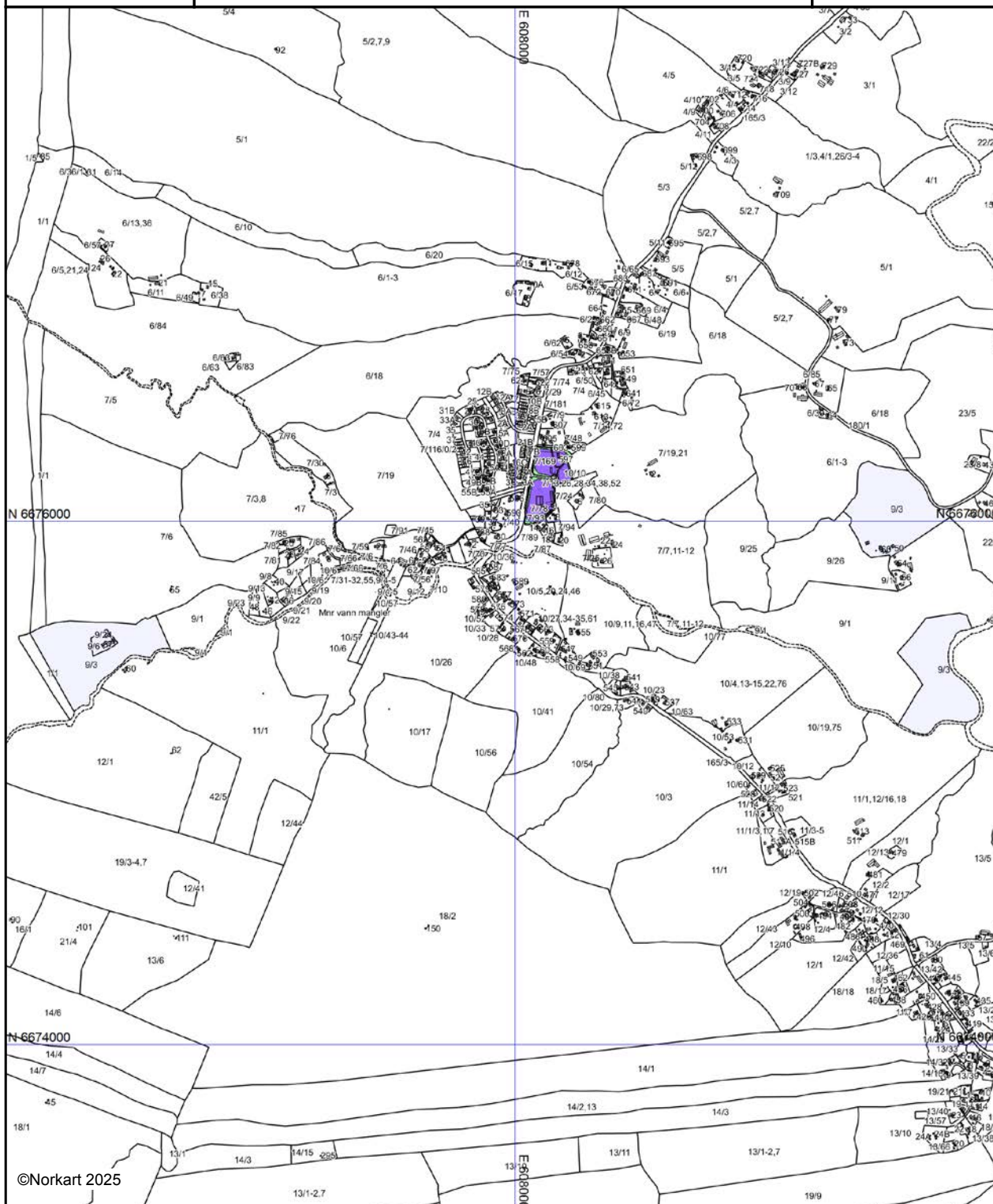
Nannestad kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 9/3
Adresse: Låkedalsvegen 50
Utskriftsdato: 06.11.2025
Målestokk: 1:20000



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.

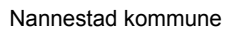
Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

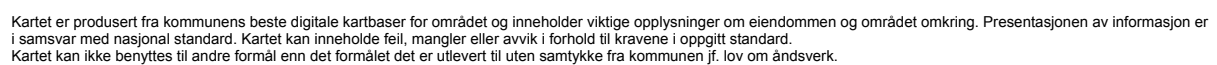
-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde
-  Næringsbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Vegetasjonsskjerm
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde



Eiendom: 9/3
Adresse: Låkedalsvegen 50
Dato: 06.11.2025
Målestokk: 1:20000



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Hotell med tilhørende anlegg
	Annet byggeområde
	Landbruksområder
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Bussholdeplass
	Friluftsområder
	Privat veg
	Parkbelte i industristøk
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Felles avkjørsel
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

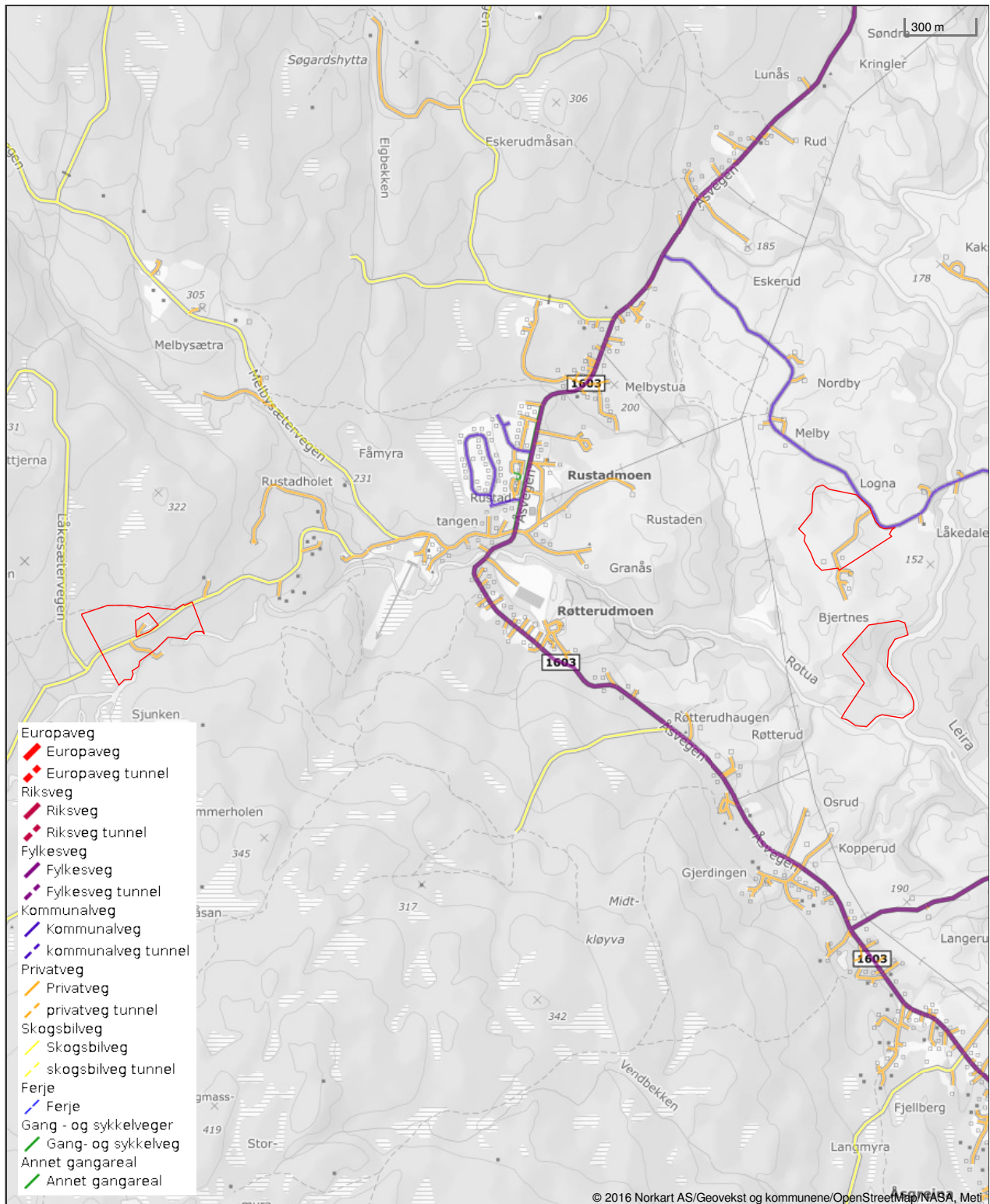
	Sikringsonegrense
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Energianlegg
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Grønnstruktur
	Turdrag
	Vegetasjonsskjerm
	Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert parkeringsfelt
	Bru
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Vegstegning/ fysisk spere
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Vegstatuskart for eiendom 3238 - 9/3//



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



Nannestad kommune

Forvaltning

JOS-Bygg AS
Vognvegen 1 B
2072 Dal

Vår ref./arkivkode:
(Oppgis ved svar)
2012/1090-10

Deres ref:

Dato:
26.08.2013

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens (pbl) § 21-10 og byggesaksforskriftens (SAK) § 8-1.

Tiltakshaver:	Solveig Birkeland/Låkedalsvegen 50, 2030 NANNESTAD
Eiendom/byggested:	Låkedalsvegen 50, 2030 NANNESTAD
Gnr./ Bnr.:	9/3
Tiltakets/byggets art:	Nytt bygg - boligformål - over 70 m²
Bygningstype:	Enebolig med hybel- /sokkelleil.
Tillatelsen omfatter:	Hele tiltaket

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 26.08.2013; jf. pbl § 21-10 og SAK § 8-1.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknaden og tillatelse til tiltak med ev. senere tillegg.

Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester.

Med hilsen

Bjørn Aage Nordal
oppmålingsingeniør

Besøksadresse
Teicalleen 31
2030 Nannestad
Servicekontoret
Åpningstid:--
8.00 – 15.30

Postadresse
Nannestad kommune
Teicalleen 31
2030 Nannestad

Telefon
66 10 50 00
Telefaks
66 10 50 10

Bankkonto - kommunen
8601.41.96236
Bankkonto - skatt
6345.07.02384

Org.nr.
964950202

E-post
postmottak@nannestad.kommune.no
Internett:
www.nannestad.kommune.no

Post adresseres til Nannestad kommune - ikke til enkeltpersoner



Nannestad kommune

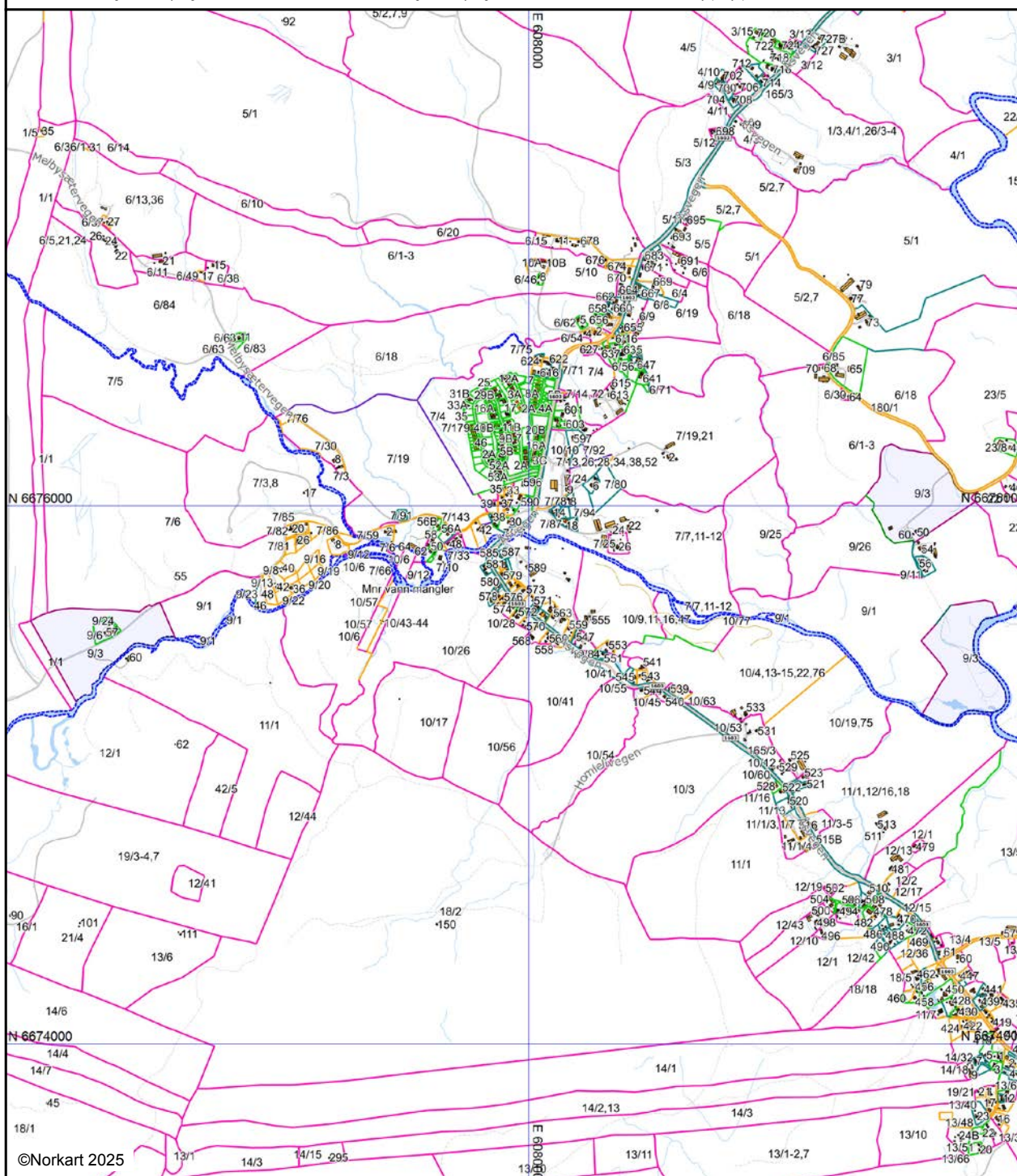
Grunnkart

Eiendom: 9/3
Adresse: Låkedalsvegen 50
Dato: 06.11.2025
Målestokk: 1:20000



UTM-32

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



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.

Eiendom	3238 9/3		
Utskriftsdato	06.11.2025	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

25 Berørte datasett

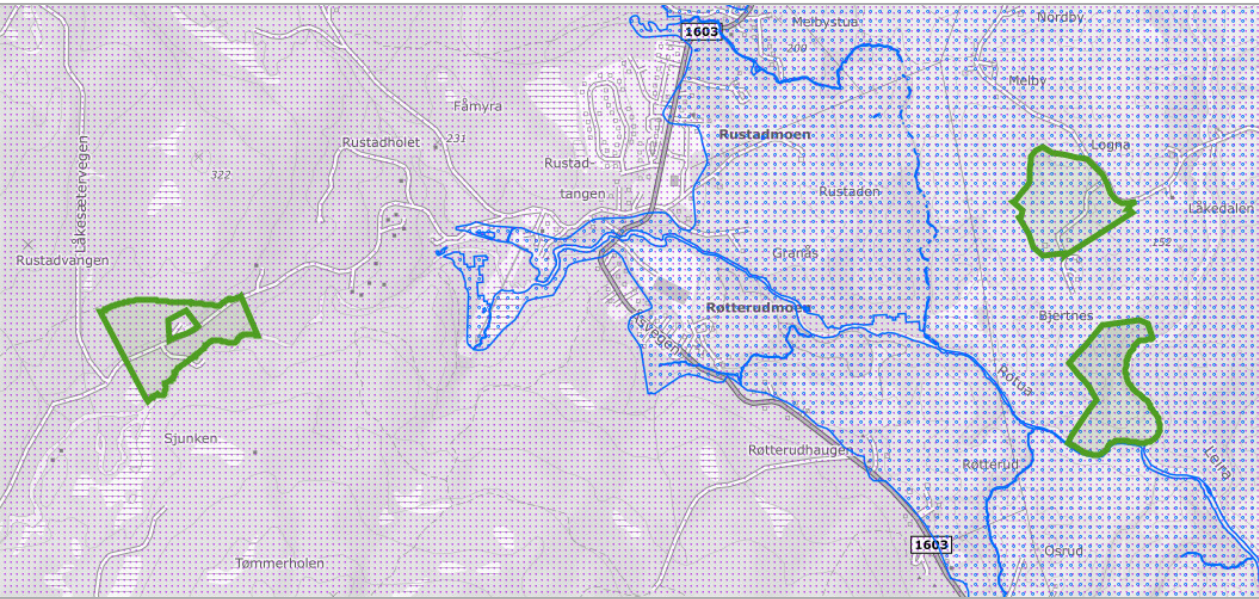
- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ❶ Aktsomhetskart for kvikkleireskred ❶ Dyrkbar jord ❶ FKB-AR5 ❶ Jordkvalitet ❶ Kulturminner - Kulturmiljøer ❶ Kvikkleire ❶ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner ❶ Markagrensa ❶ Naturtyper - verdsatte ❶ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) ❶ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd ❶ Verneplan for vassdrag | <ul style="list-style-type: none"> ❶ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ❶ FKB Tiltak ❶ Flom - aktsomhetsområder ❶ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder ❶ Kulturminner - SEFRAK ❶ Løsmasser N50/N250 ❶ Marin grense ❶ Mulighet for marin leire ❶ Naturtyper i Norge - landskap ❶ Radon ❶ Vannforekomster ❶ Veg senterlinje Elveg 2.0 |
|--|--|

74 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ❷ 100-meter belte kyst ❷ Aktsomhetskart for snøskred ❷ Akvakulturlokaliteter ❷ Bergrettigheter ❷ Dybdedata ❷ Faresonekart for skred i bratt terreng ❷ FKB-arealbruk ❷ Foreslåtte naturvernområder ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land ❷ Grunnvannsborehull ❷ Gyteområder ❷ Hoved- og biled, arealavgrensning ❷ Korallrev ❷ Kulturlandskap - verdifulle ❷ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner ❷ Kulturminner - Fredete bygninger ❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ❷ Naturtyper - Utvalgte ❷ Naturvernområder ❷ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde ❷ Reindrift høstbeite årstidbeite ❷ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade ❷ Reindrift Reinavtaleområde ❷ Reindrift reinbeiteområde ❷ Reindrift reinkonsesjonsområde ❷ Reindrift siidaområde ❷ Reindrift trekklei ❷ Reindrift vinterbeite årstidbeite ❷ Statens vegvesens kvikkleiredata ❷ Store fjellskred ❷ Støykartlegging veg etter T-1442 ❷ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ❷ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ❷ Tettsteder ❷ Trafikkmengde ❷ Turrutebasen ❷ Villreinområder | <ul style="list-style-type: none"> ❷ Aktsomhetskart for jord- og flomskred ❷ Aktsomhetskart for steinsprang ❷ Ankringsområder ❷ Byggeforbudssoner kraftledning ❷ Faresonekart for flom ❷ Fiskeplasser redskap ❷ FKB-bane ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø ❷ Forurenset grunn ❷ Grus og pukk ❷ Hoved- og biled ❷ Inngrepsfrie naturområder ❷ Kulturlandskap - utvalgte ❷ Kulturminner - Brannsmitteområder ❷ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer ❷ Låsettingsplasser ❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ❷ Naturtyper på land (NiN) ❷ Reindrift beitehage ❷ Reindrift flyttlei ❷ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite ❷ Reindrift oppsamlingsområde ❷ Reindrift reinbeitedistrikt ❷ Reindrift reindriftsanlegg ❷ Reindrift reinrestriksjonsområde ❷ Reindrift sommerbeite årstidsbeite ❷ Reindrift vårbeite årstidbeite ❷ Skredhendelser ❷ Statlig sikra friluftslivsområder ❷ Stormflo ❷ Støysoner Avinors lufthavner ❷ Støysoner for Forsvarets flyplasser ❷ Strategisk støykartlegging veg ❷ Tilgjengelighet ❷ Trafikkulykker ❷ Vernskog ❷ Vindkraft |
|--|---|

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	05.11.2025
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

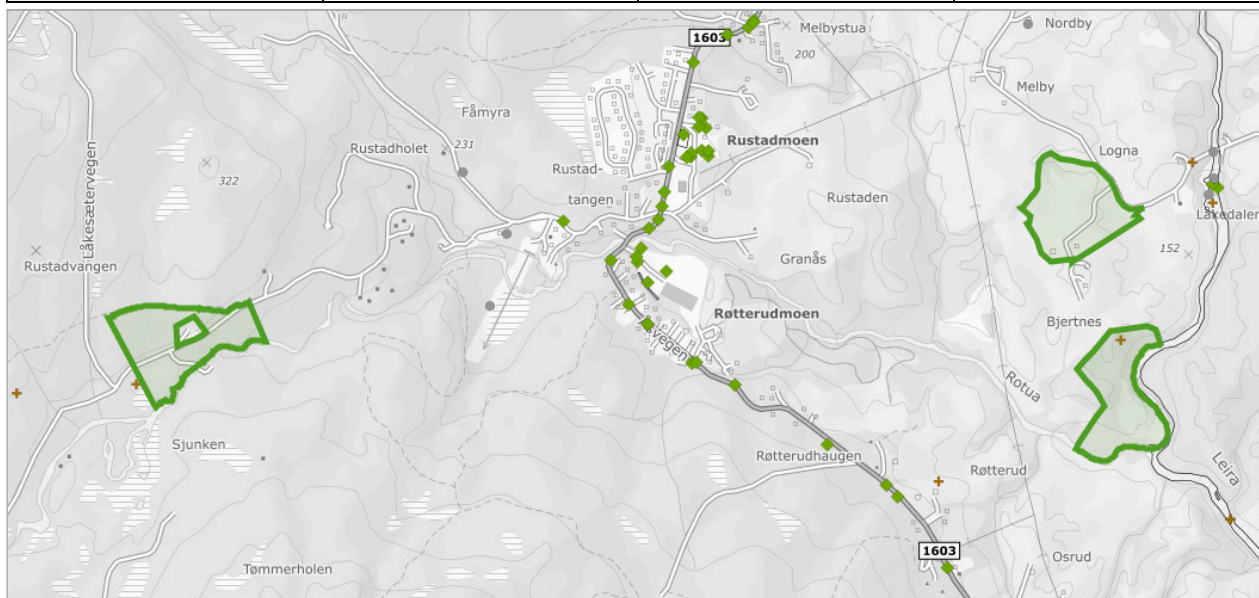
Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring

Aktsohmetsområder for kvikkleireskred
☒ Aktsohmetsområde for kvikkleireskred
 Kvikkleire aktsohmhet dekning
☒ Aktsohmetsområde for kvikkleireskred - dekning

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	05.11.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgsriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

Tegnforklaring

Fremmede arter område
□ Fremmede arter område
□ Særlig stor forvaltningsinteresse område
□ Arter av særlig stor forvaltningsinteresse område
Fremmede arter punkt
● Fremmede arter punkt
● Stor forvaltningsinteresse punkt
● Arter av stor forvaltningsinteresse punkt
● Særlig stor forvaltningsinteresse punkt
● Arter av særlig stor forvaltningsinteresse punkt

Arter av særlig stor forvaltningsinteresse

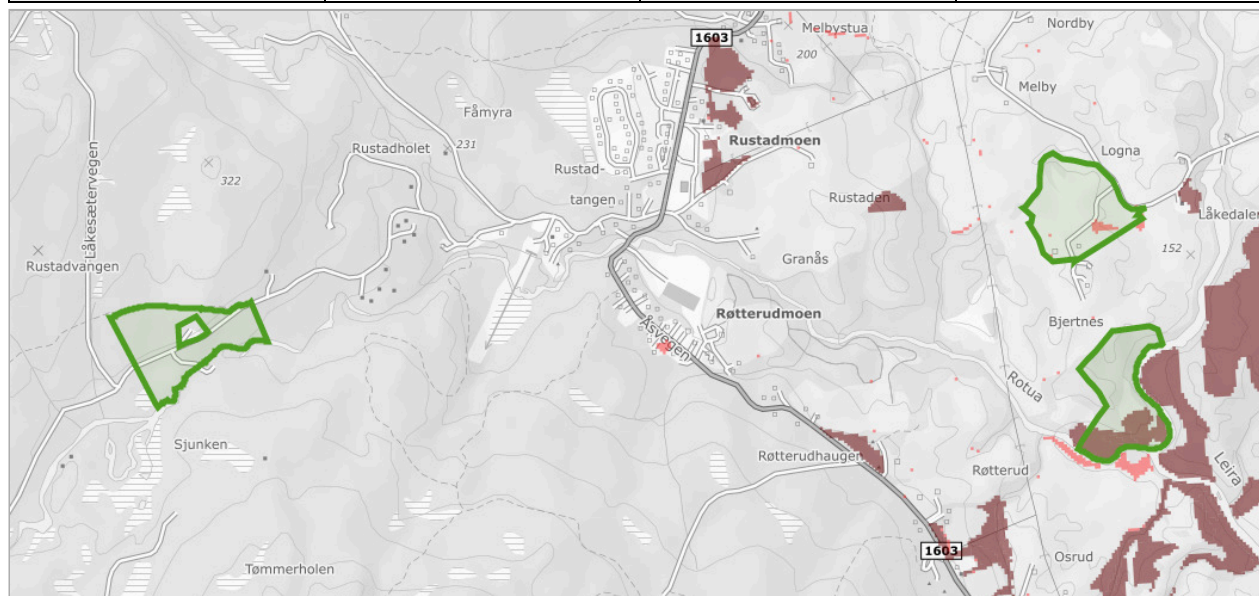
Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
øvrigeDyr	10.802071_60.28194_121308	elvemusling	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.802071_60.28194_121308)

Arter av stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
fugl	10.977377_60.202451_4241	rosenfink	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.977377_60.202451_4241)

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Tegnforklaring

Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008
Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008	Antall
Ikke endret etter 2008	15
Endret etter 2008	6

Kilde	Geovekst	Versjon	04.11.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

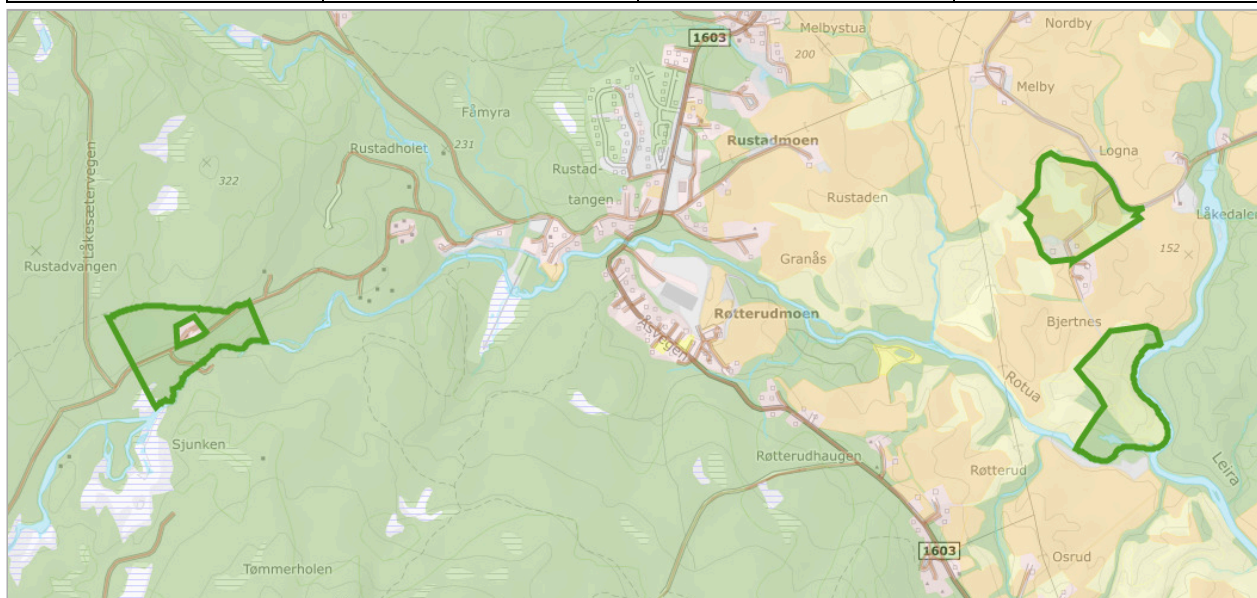
Tegnforklaring



Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2012001090	300320981	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2024/3206	301479249	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2024/3206	301479238	nybygg

Kilde	Geovekst	Versjon	04.11.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

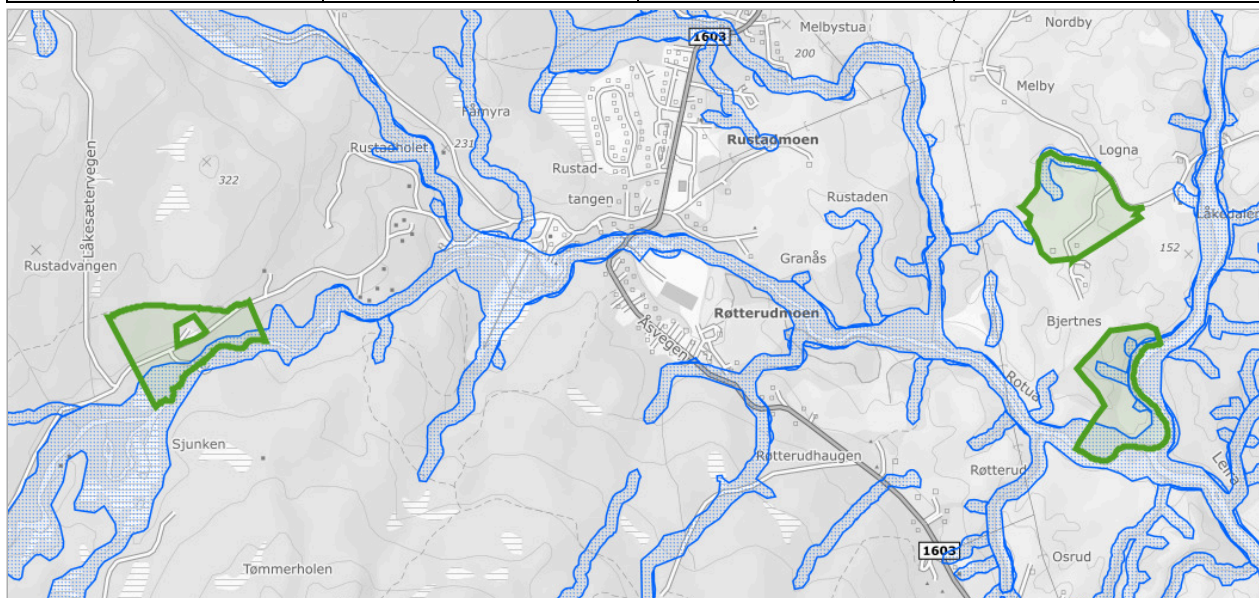
 Bebyggelse
 Fulldyrka jord
 Overflatedyrka jord
 Innmarksbeite
 Skog
 Åpen fastmark
 Ferskvann
 Samferdsel
 Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Innmarksbeite	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke registrert	8
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	6
Ferskvann	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	6
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	5
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	5
Skog	Jorddekt	Høy	Lauvskog	4
Skog	Jorddekt	Høy	Barskog	4
Innmarksbeite	Jorddekt	Ikke relevant	Blandingsskog	4
Skog	Jorddekt	Middels	Barskog	3
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Myr	Organiske jordlag	Impediment	Ikke tresatt	1
Skog	Jorddekt	Høy	Blandingsskog	1
Åpen fastmark	Jorddekt	Høy	Ikke tresatt	1
Skog	Jorddekt	Impediment	Barskog	1

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.11.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

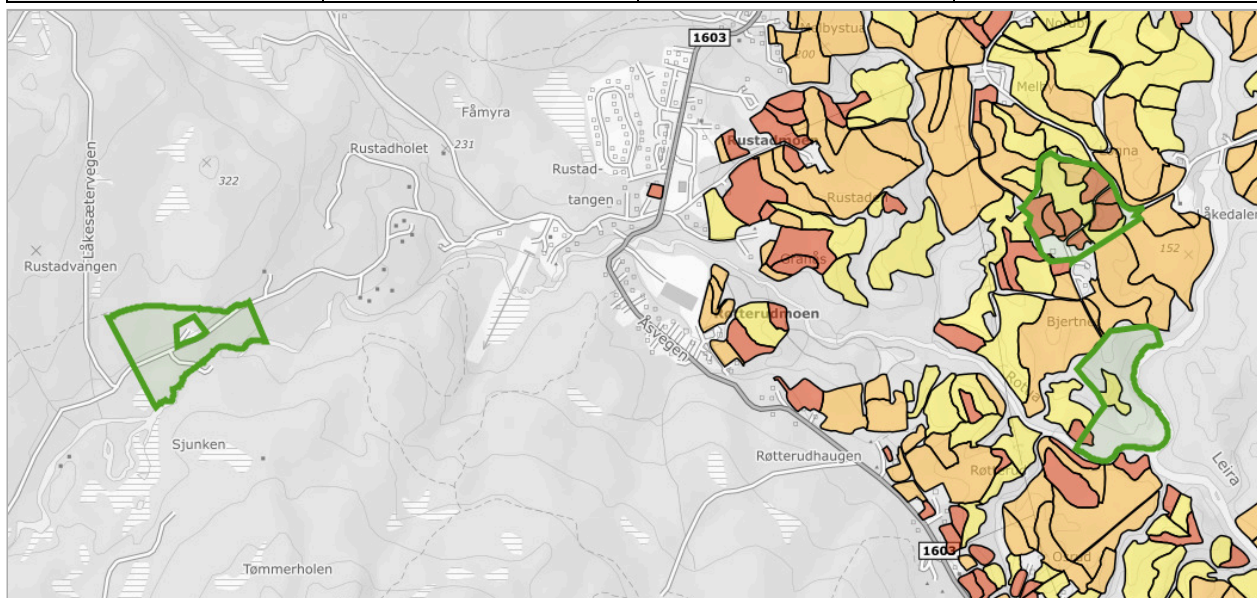
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

	Flom aktsomhetsområde
	Flom aktsomhetsområde

Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	05.11.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Kartlaget jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis. Rundt halvparten av Norges fulldyrka og overflatedyrka jord er jordsmonnskartlagt, med hovedvekt på Sør-Østlandet, Trøndelag og Jæren. På enkelte steder er også også innmarksbeite kartlagt. Kartlaget er fremstilt i målestokk 1:5000 og er tilpasset bruk i målestokker fra 1:5000 til 1:20 000. Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter JORDKVALIT. Areal i kvadratmeter er oppført under AREA_C. Datasettet lastes ned kommunevis.

Tegnforklaring

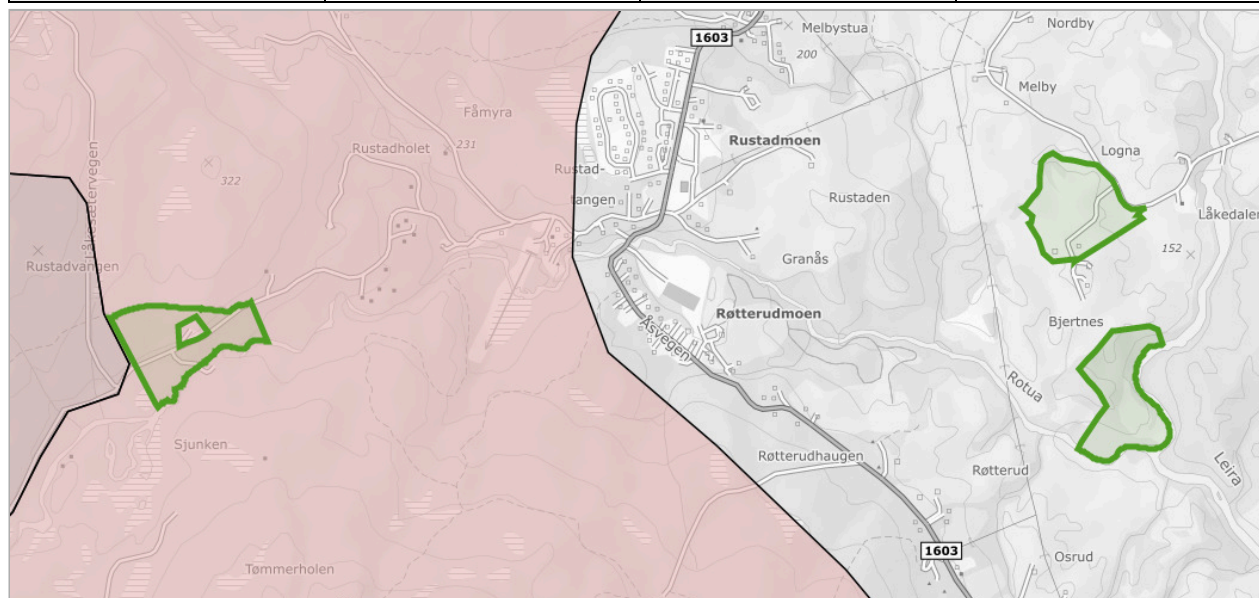
Jordkvalitet
Svært god jordkvalitet
God jordkvalitet
Mindre god jordkvalitet

Objekter

Jordkvalitet	Antall
Svært god jordkvalitet	10
Mindre god jordkvalitet	5
God jordkvalitet	4

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	05.11.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

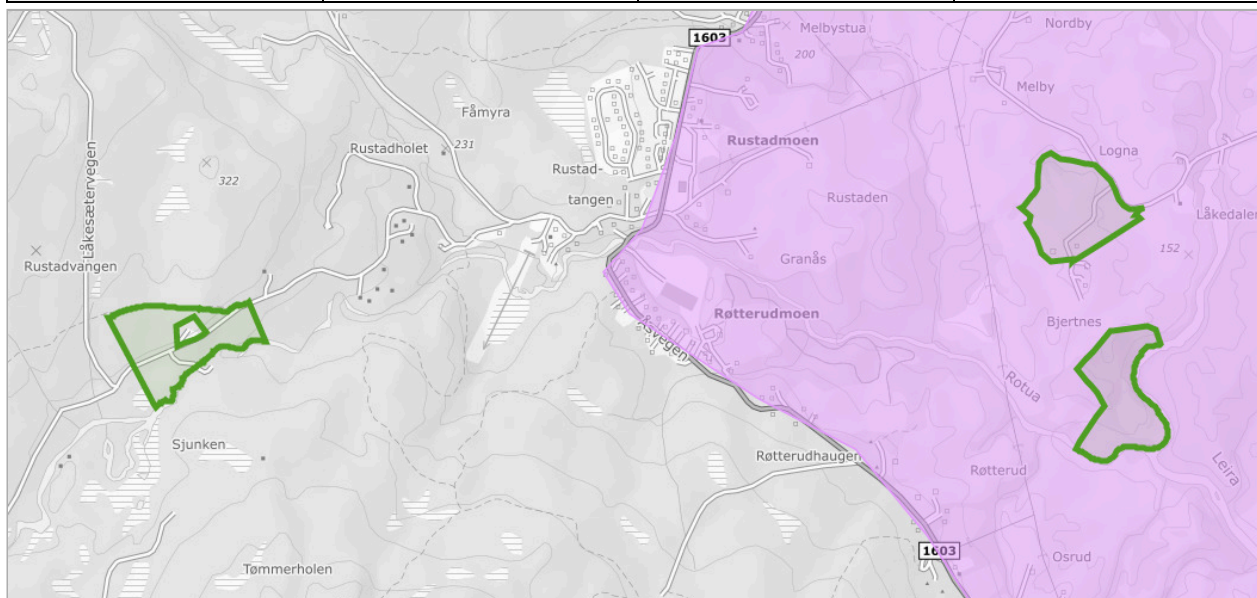
Kartlagte friluftslivsområder
■ Svært viktig friluftslivsområde
■ Viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Romeriksåsen	stortTurområdeUtenTilrettelegging	viktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00016765)

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	05.11.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Tegnforklaring

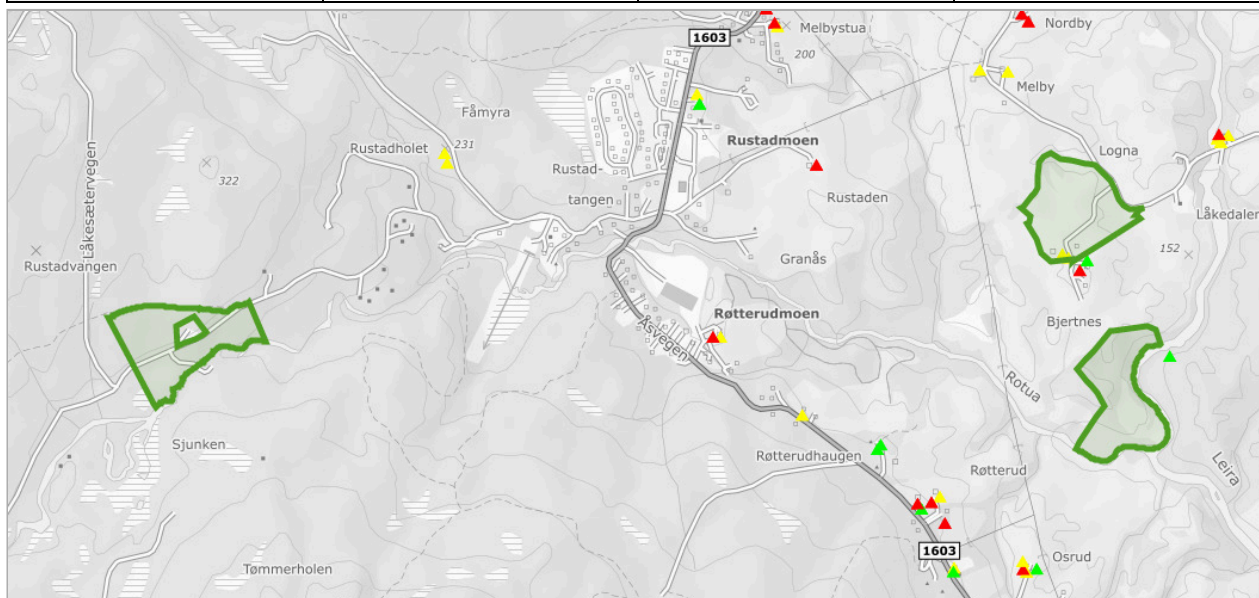
Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Kringler - Hovin	-	M-KULA

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	05.11.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

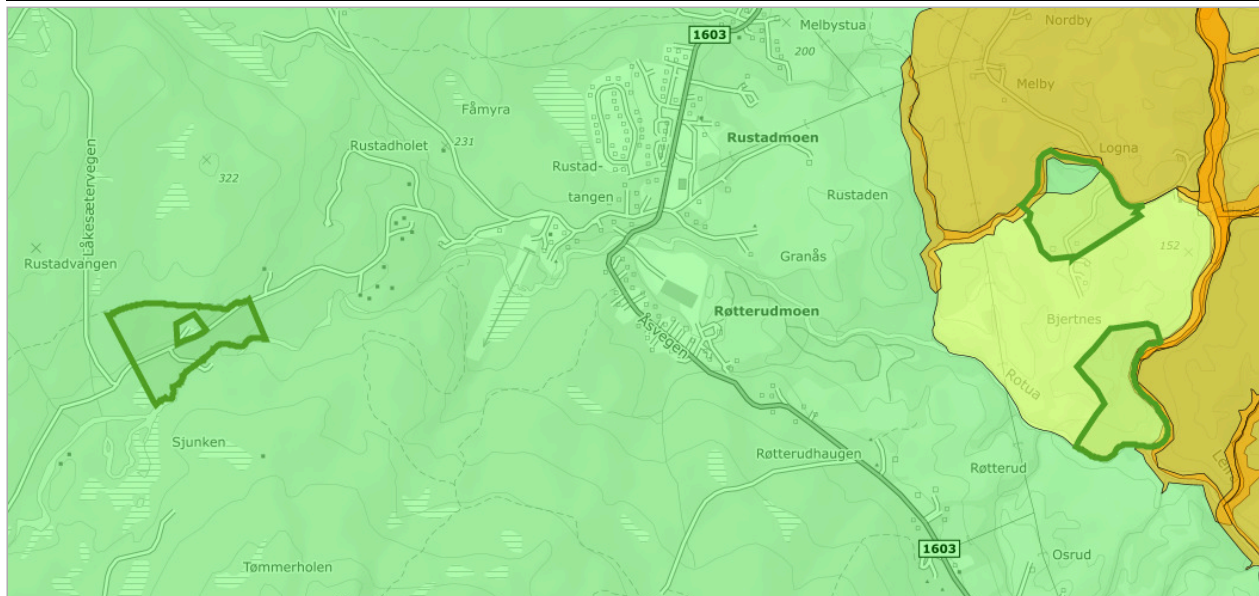
Sefrakbygninger
▲ Bygning er fjernet
▲ Ikke-meldepliktig bygg
▲ Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status	Antall
0238-0209-032	VÅNINGSHUS, BJERTNES	Annet SEFRAK-bygg	2
0238-0209-033	STABBUR, BJERTNES	Annet SEFRAK-bygg	2

Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.11.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.

De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Datasettet er primært ment som grunnlag for å vurdere kvikkleireskredfare på kommuneplannivå. Datasettet/kartene er også ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, med tanke på å unngå terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Sonene viser områder der en må vise særlig aktsomhet mot større kvikkleireskred ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep. De kartlagte sonene viser bare kvikkleiresoner med potensiell fare for større skred (terreng med høydeforskjell på 15 m og mer). Det kan også finnes skredfarlige kvikkleiresoner utenfor de identifiserte sonene. I alle områder med marine leiravsetninger må det derfor utvises en generell aktsomhet mot mulige kvikkleireskred. I NVEs retningslinjer "Flaum og skredfare i arealplaner" med tilhørende veileder "Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper", og i veilederen til byggt teknisk forskrift, er dette beskrevet nærmere. Se også NVEs hjemmesider for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner: <https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/vassdragsmiljo-i-arealplanlegging/?ref=mainmenu>

Tegnforklaring

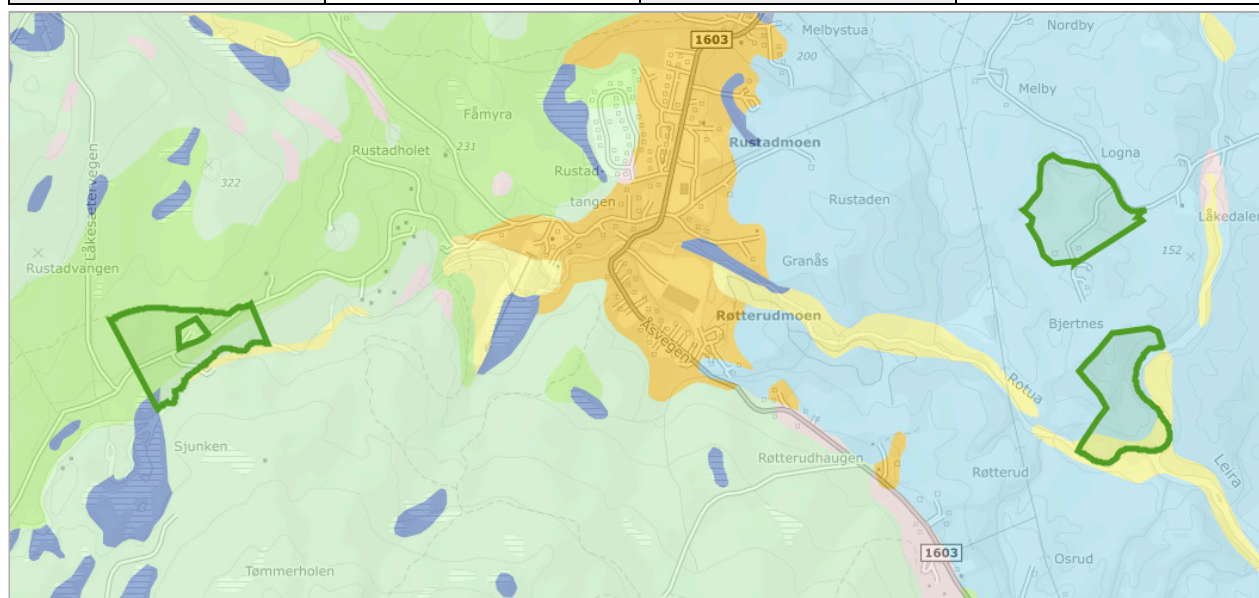
Kvikkleiredekning
■ Kartlagt
Kvikkleiresone
■ Middels kvikkleirefare
■ Lav kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark	Antall
Nordby	Middels	Faktaark (https://www.nve.no/akershus/kvikkleirerapporter-for-nannestad-kommune/)	2
Låke	Middels	Faktaark (https://www.nve.no/akershus/kvikkleirerapporter-for-nannestad-kommune/)	1
Bjertnes	Lav	Faktaark (https://www.nve.no/akershus/kvikkleirerapporter-for-nannestad-kommune/)	1
Kjønstad	Middels	Faktaark (https://www.nve.no/akershus/kvikkleirerapporter-for-nannestad-kommune/)	1

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor for tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

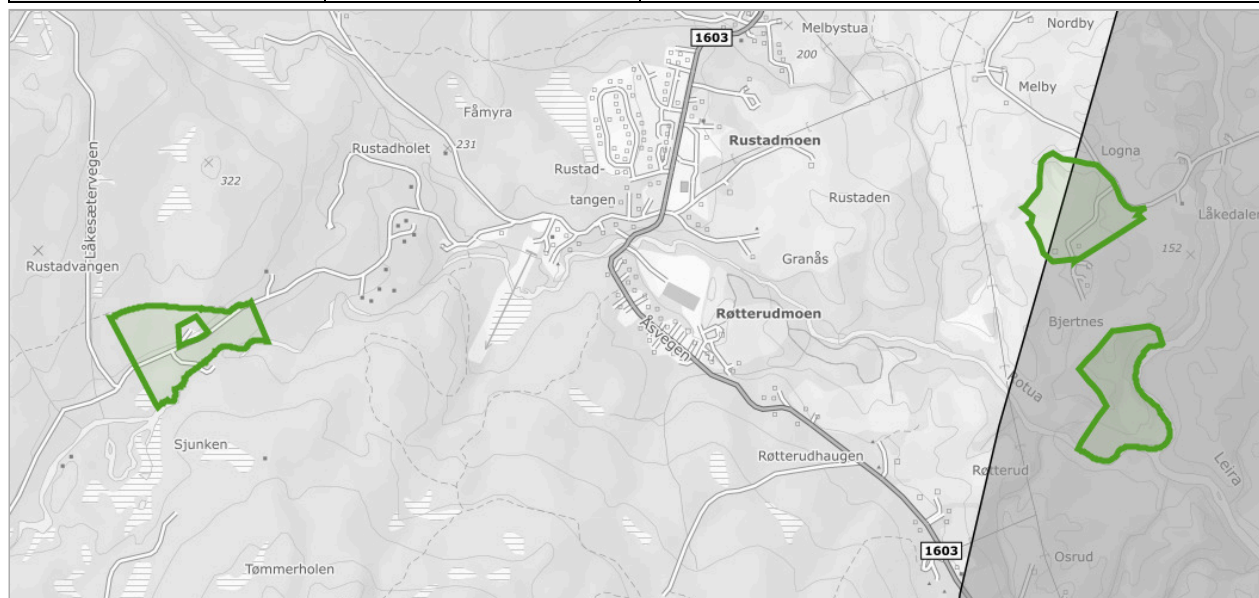
Løsmasser N50/N250	
■	Tykk morene
■	Tynn morene
■	Breelavsetning
■	Hav og fjordavsetning, tykt dekke
■	Marin strandavsetning
■	Elveavsetning
■	Torv og myr
■	Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann	Antall
Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial	2
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	1
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial	1
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	1
Torv og myr (Organisk materiale)	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	1

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon	02.08.2021	
---------	------------	--



Tegnforklaring

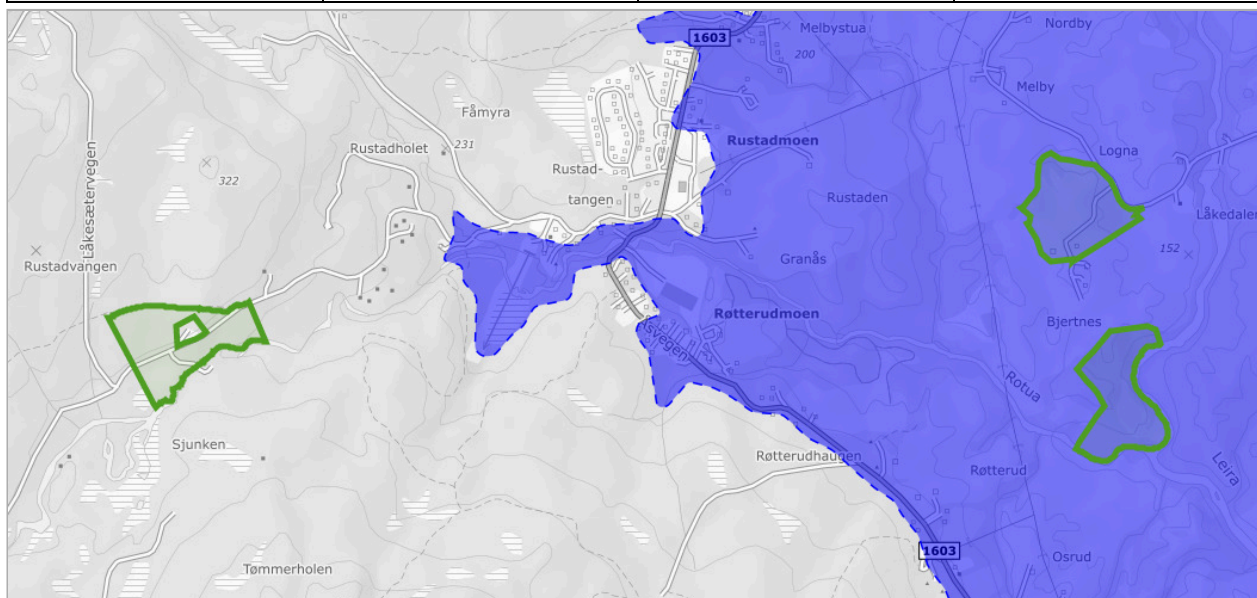
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
■ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Konisk flate	ENGM

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.11.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

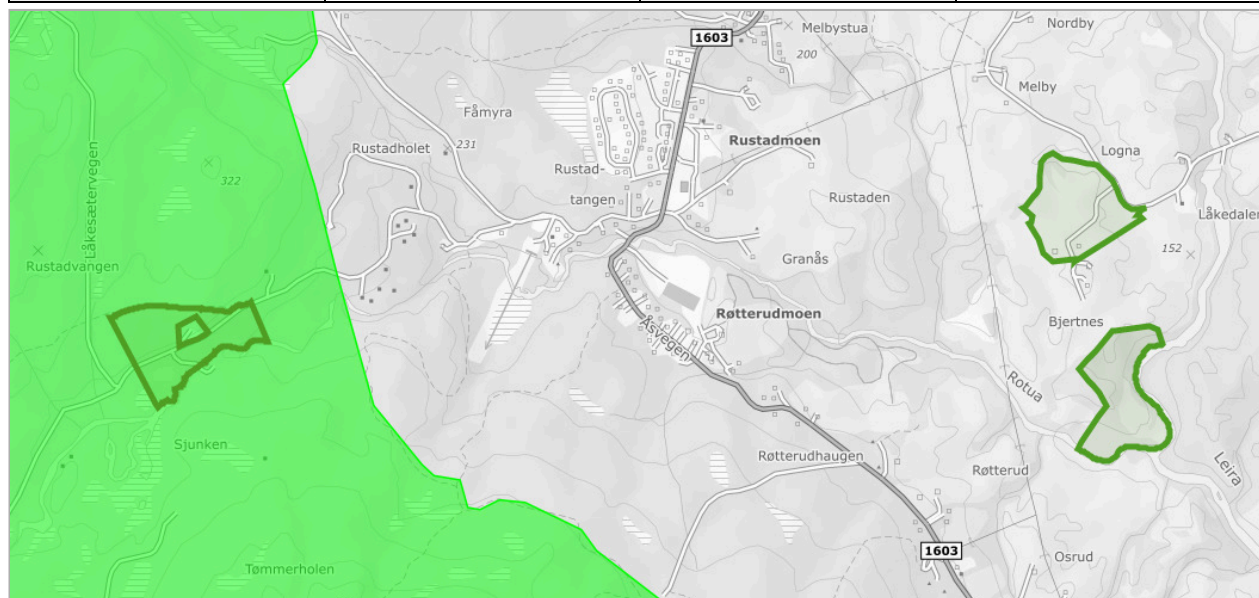
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Markagrensa

Kilde	Kartverket	Versjon	05.11.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

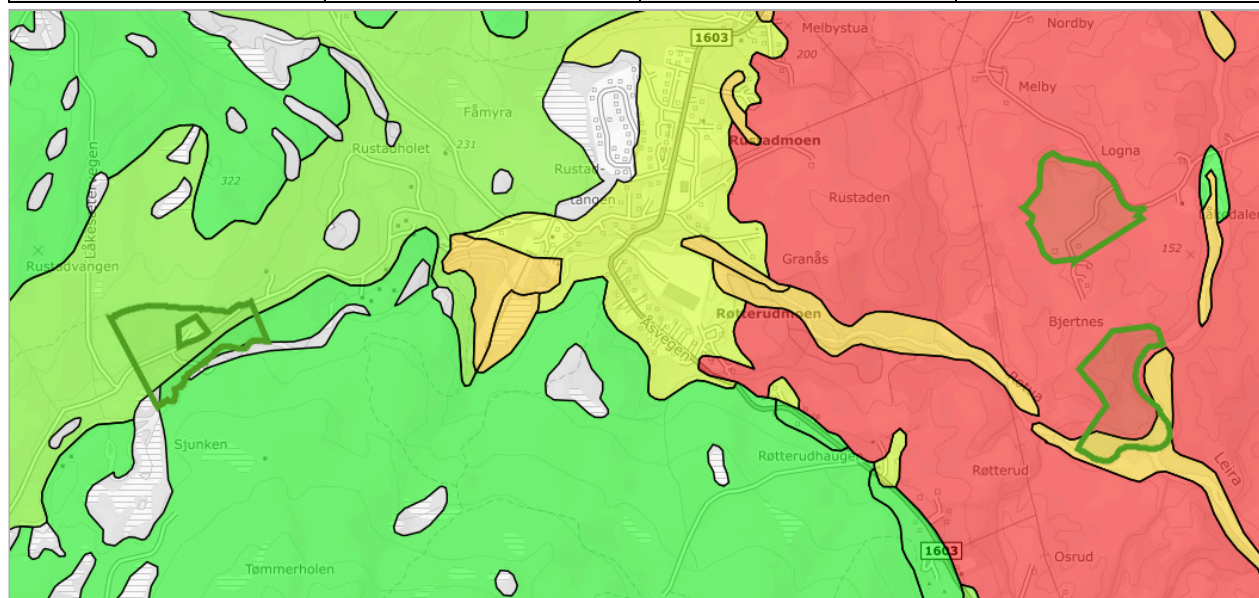
Datasettet avgrensar område for virkeområdet til lov 6. juni 2009 nr. 35 om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven) som trådte i kraft 1. september 2009. Markalovens virkeområde er fastsatt i forskrift 4. september 2015 nr. 1032 om justering av markagrensen fastlegger markalovens geografiske virkeområde med tilhørende kart. Datasettet markagrensen er et tema som skal presenteres i kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner som vedrører Marka. Datasettet skal i arealplanlegging etter plan- og bygningsloven utelukkende brukes i markalovens geografiske virkeområde.

Tegnforklaring

Markagrensa
Markagrensa

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.11.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmasseyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

Tegnforklaring

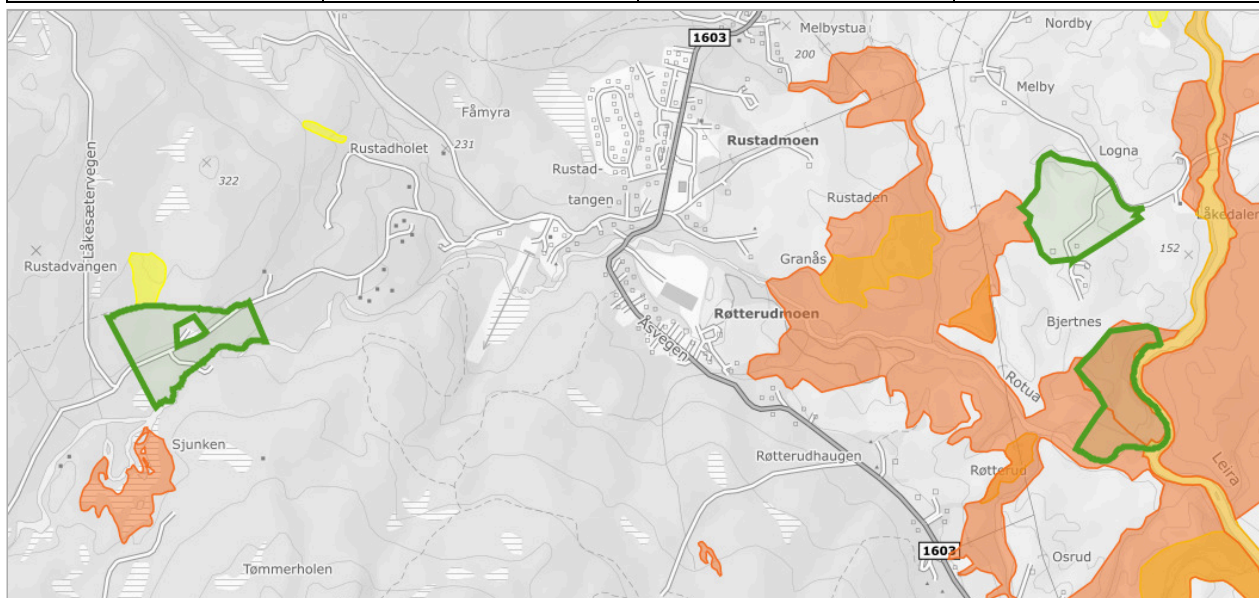
Mulighet for marin leire
Svært stor
Stor
Middels
Liten
Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
liten	Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet
stortSettFraværende	Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen
stor	Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

Naturtyper - verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	15.05.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper -KU-verdi". Datasettet viser naturtypelokaliteter fordelt på verdikategorier i henhold til verdsettelseskriteriene i veilederen M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø. Datasettet viser ikke naturtyper i marint miljø.

Som grunnlagsdatasett er benyttet "Naturtyper - Utvalgte", "Naturtyper på land (NiN)" og "Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)". Naturtypene kartlagt etter DN-håndbok 13 er, med unntak av lokaliteter som er utvalgte naturtyper, ikke mulig å knytte presist til dagens utvalgskriterier for hvilke naturtyper som kartlegges. Lokalitetene er derfor plassert uten forsøk på å ta hensyn til utvalgskriterier.

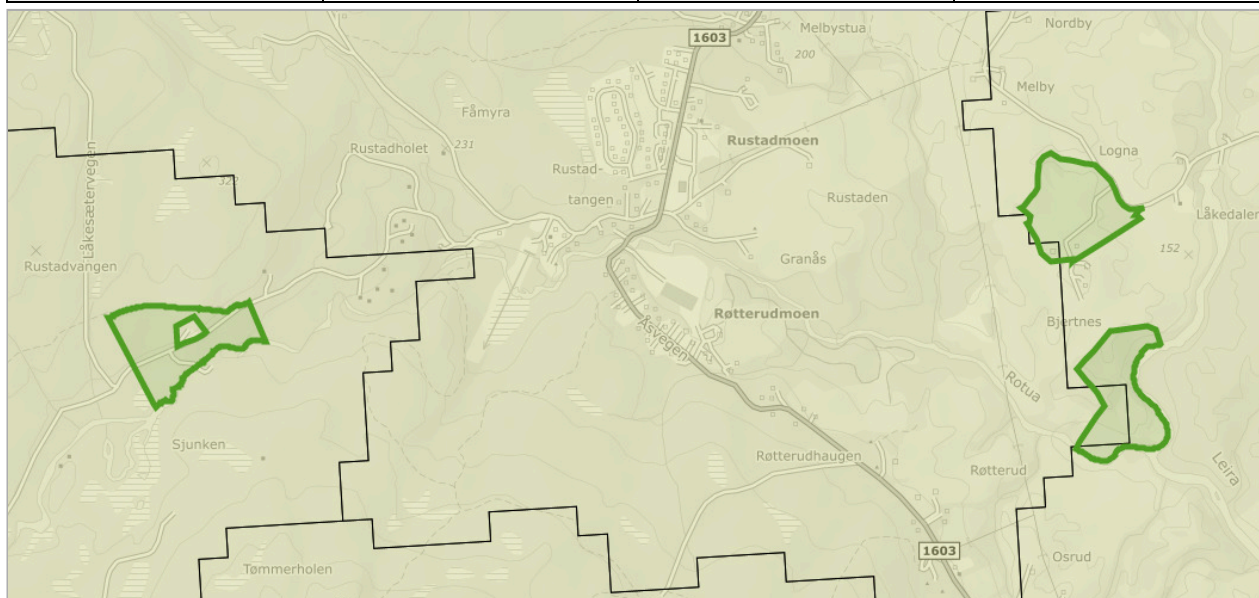
Datasettet er utviklet med tanke på bruk i konsekvensutredninger og arealplaner. Datasettet kan benyttes også i annen arealforvaltning der det er behov for å verdsette naturtypelokaliteter. Datasettet kan i tillegg brukes til temakart, analyser mv.

Objekter

Verdi	Naturtype	Nøyaktighetsklasse	Navn	Faktaark	Faktaark lokalitet
Middels verdi	Viktig bekkedrag	Særs god (0 - 5m)	Leira sør for Kringler	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-BN00046983)	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=BN00046983)
Noe verdi	Rik sump- og kildeskog	Særs god (0 - 5m)	Sjonken Nord	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-BN00047263)	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=BN00047263)
Stor verdi	Ravinedal	Særs god (0 - 5m)	Låkedalen	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-BN00093531)	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=BN00093531)
Stor verdi	Ravinedal	Særs god (0 - 5m)	Rotua	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-BN00093532)	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=BN00093532)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	05.11.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

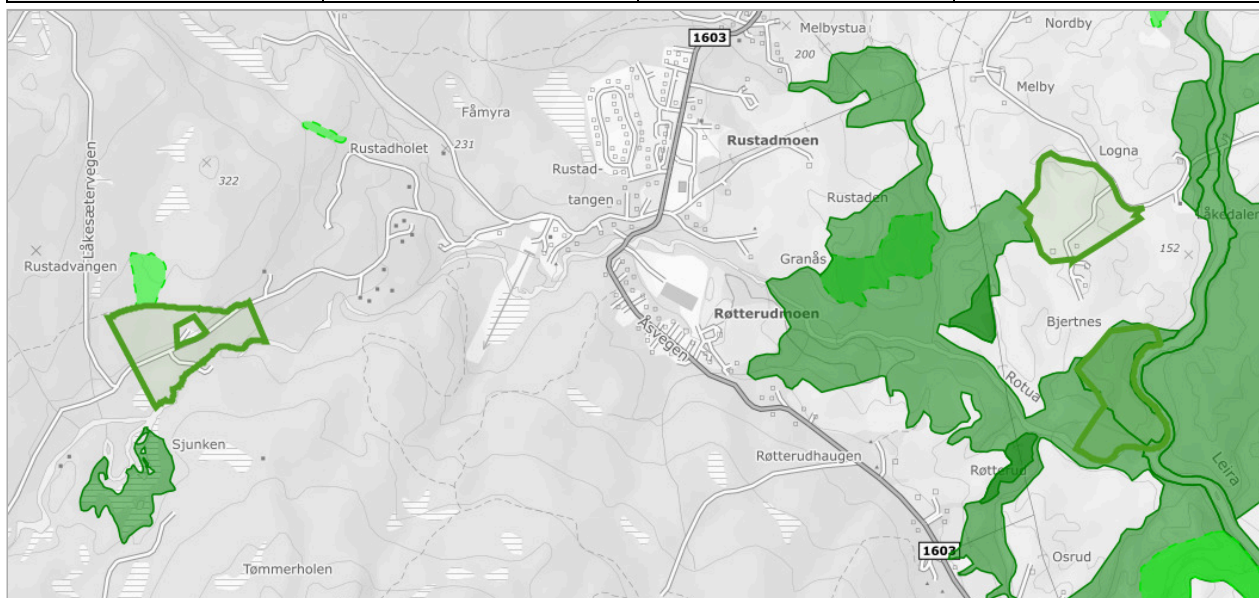
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap
Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	05.11.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser forekomster av naturtyper som er vurdert som svært viktige (A), viktige (B) og lokalt viktige (C) for biologisk mangfold. Disse lokalitetene befinner seg både innenfor og utenfor områder som er vernet etter naturmangfoldloven/ naturvernloven. Kriteriene for verdisettingen finnes i kartleggingshåndbøkene. Verdisettingen er et viktig hjelpemiddel ved konsekvensutredninger og andre vurderinger som legges til grunn for arealbruk. Kartleggingen av naturtyper på land og i ferskvann startet i 1999. Marin kartlegging startet i 2000. Kartleggingene er gjort/gjøres både i regi av kommuner, fylkesmenn og Miljødirektoratet i samarbeid med aktuelle sektorer.

Tegnforklaring

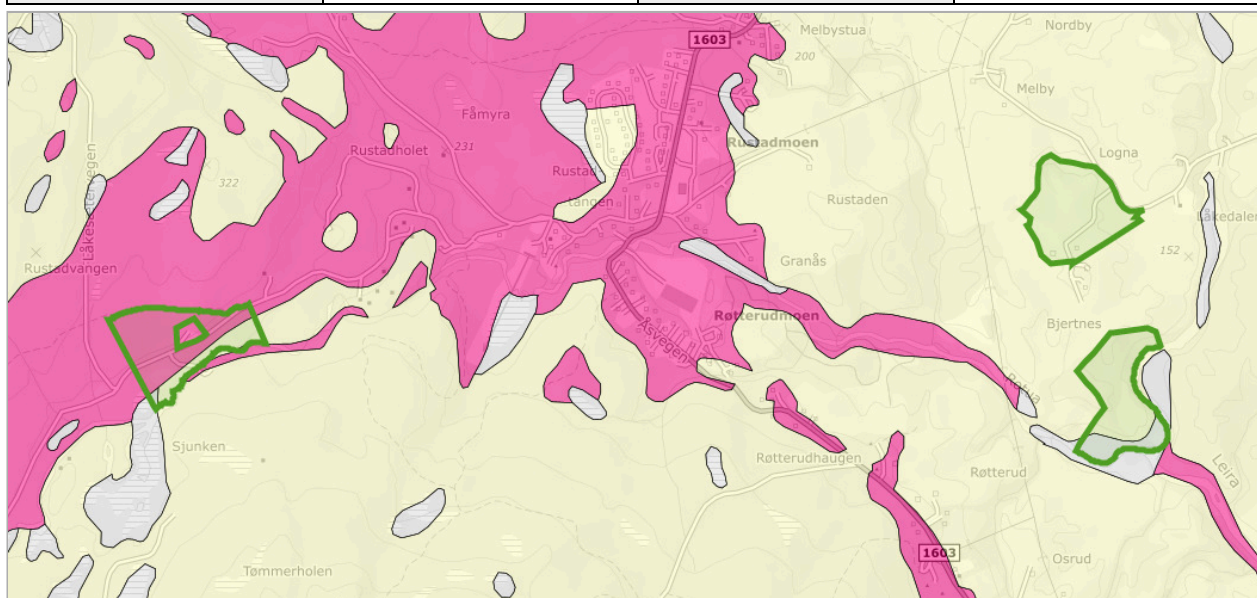
Naturtyper - DN håndbok 13
 Område - Svært viktig og viktig
 Område - Lokalt viktig

Objekter

Navn	Faktaark
Låkedalen	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00093531)
Leira sør for Kringler	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00046983)
Rotua	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00093532)
Sjonken Nord	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00047263)

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

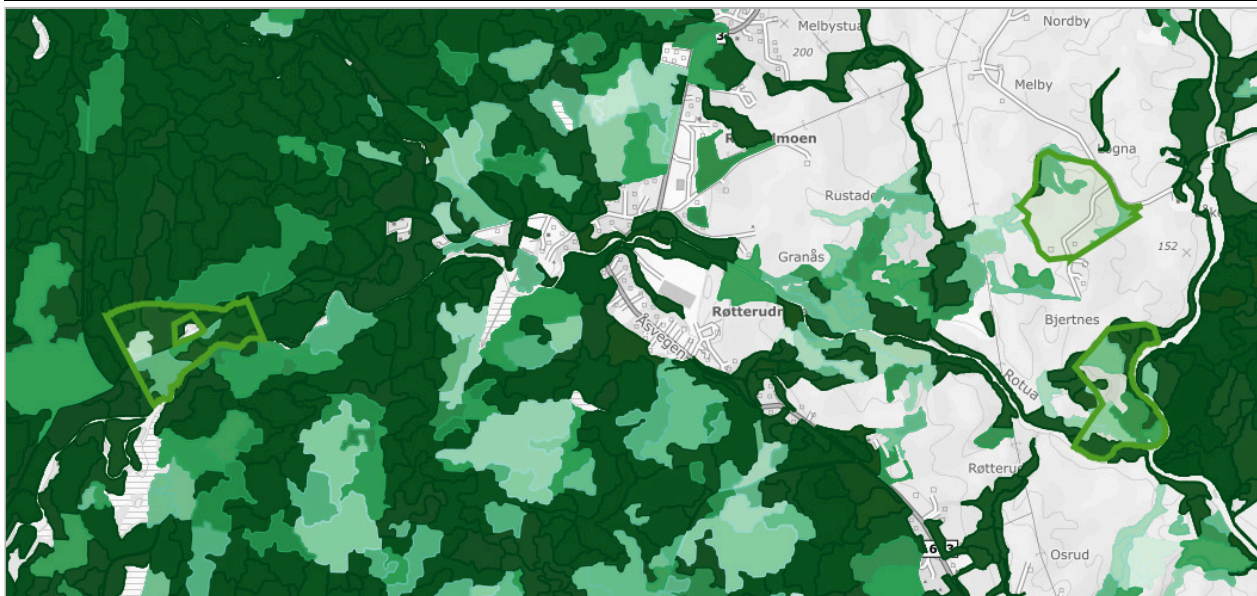
Radon aktsomhetsområde
Usikker
Moderat til lav
Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Høy	2
Moderat til lav	1

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	05.11.2025
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

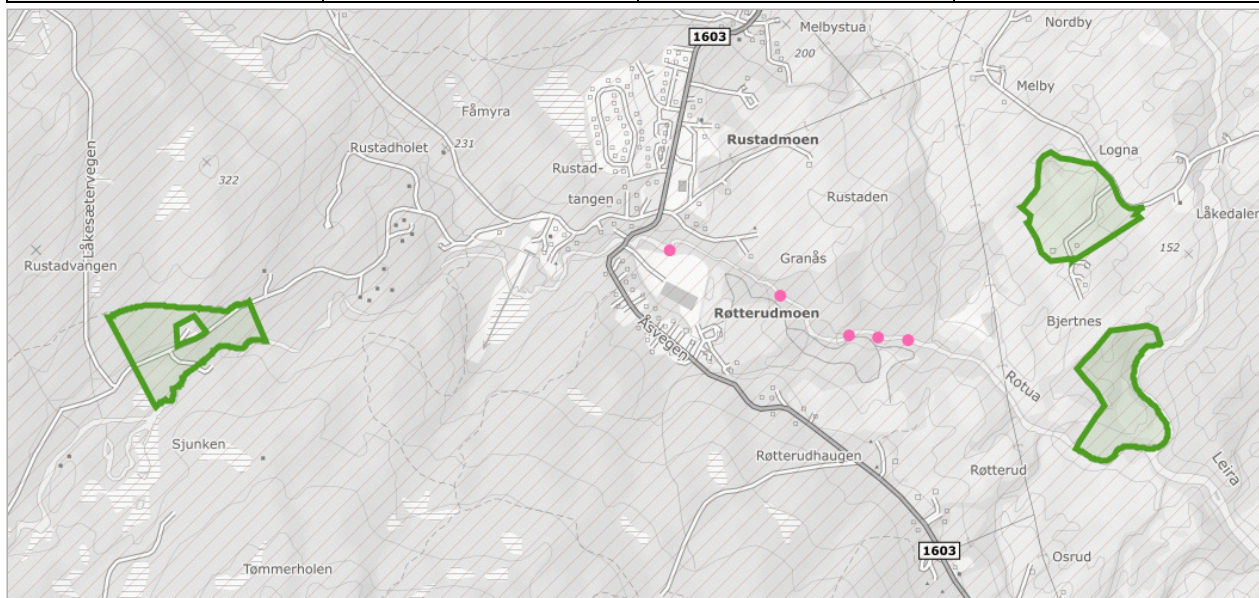
Biomasse - overjordisk masse
0 - 10 t/daa
10 - 20 t/daa
20 - 30 t/daa
30 - 40 t/daa
>40 t/daa
Biomasse - underjordisk masse
0 - 10 t/daa
10 - 20 t/daa
20 - 30 t/daa
30 - 40 t/daa
>40 t/daa
Bonitet furu
B11
B14
B17
Bonitet gran
B14
B17
B20
Bonitet lauv
B11
B14
B17
B20
Høyde
20 - 40 dm
40 - 60 dm
60 - 80 dm
80 - 100 dm
100 - 120 dm
120 - 140 dm
140 - 160 dm
160 - 170 dm
> 170 dm
Treslag sammenstilt
Grandominert
Furudominert
Berblending
Blanding
Lauvdominert
Volum med bark
0 - 10 t/daa
10 - 20 t/daa
20 - 30 t/daa
30 - 40 t/daa
>40 t/daa
Volum uten bark
0 - 10 t/daa
10 - 20 t/daa
20 - 30 t/daa
30 - 40 t/daa
>40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middel høyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark	Antall
0	0	14	17	16	2019	0	1	OAH_2019_0	0	0	2
39	9	12	14	11	2019	126	5	OAH_2019_0	65	57	1
15	4	14	17	15	2019	86	5	OAH_2019_0	23	20	1
61	16	12	14	12	2019	120	5	OAH_2019_0	87	74	1
10	3	12	14	12	2019	58	5	OAH_2019_0	14	12	1
90	24	14	18	15	2019	183	5	OAH_2019_0	127	108	1
104	26	12	14	12	2019	187	1	OAH_2019_0	160	138	1
49	13	12	14	12	2019	124	5	OAH_2019_0	68	58	1
34	8	12	14	12	2019	97	5	OAH_2019_0	54	47	1
59	14	14	17	16	2019	155	5	OAH_2019_0	95	82	1
13	3	14	18	15	2019	36	3	OAH_2019_0	21	18	1
30	8	12	14	12	2019	88	5	OAH_2019_0	44	38	1
23	6	12	14	11	2019	51	5	OAH_2019_0	31	26	1
103	25	12	15	12	2019	170	5	OAH_2019_0	159	136	1
28	6	15	20	16	2019	108	1	OAH_2019_0	44	39	1
21	5	14	17	16	2019	41	1	OAH_2019_0	35	31	1
49	11	14	16	16	2019	76	2	OAH_2019_0	84	73	1
28	6	15	18	16	2019	64	2	OAH_2019_0	48	42	1
57	14	15	20	15	2019	120	1	OAH_2019_0	93	81	1
56	13	13	14	13	2019	116	2	OAH_2019_0	95	83	1
84	19	15	20	16	2019	171	1	OAH_2019_0	143	124	1
20	5	14	16	15	2019	40	2	OAH_2019_0	33	29	1
29	7	14	17	15	2019	118	2	OAH_2019_0	49	42	1
39	9	14	17	16	2019	56	1	OAH_2019_0	66	57	1
79	19	14	19	15	2019	149	3	OAH_2019_0	130	112	1
53	13	14	16	15	2019	126	2	OAH_2019_0	90	77	1
44	11	14	17	16	2019	132	1	OAH_2019_0	73	64	1
28	6	14	17	15	2019	42	2	OAH_2019_0	48	42	1
37	9	15	19	16	2019	79	1	OAH_2019_0	62	54	1
25	7	14	18	15	2019	96	3	OAH_2019_0	32	27	1
59	16	14	19	15	2019	128	1	OAH_2019_0	85	72	1
158	36	14	18	15	2019	188	1	OAH_2019_0	267	232	1
68	17	12	15	13	2019	104	5	OAH_2019_0	97	83	1
19	5	12	14	12	2019	97	5	OAH_2019_0	29	25	1
27	7	12	14	12	2019	81	5	OAH_2019_0	40	34	1
81	21	14	17	15	2019	146	5	OAH_2019_0	118	101	1
17	5	13	15	13	2019	67	5	OAH_2019_0	24	21	1
25	7	13	16	14	2019	59	5	OAH_2019_0	35	30	1
13	4	13	16	14	2019	69	5	OAH_2019_0	17	15	1

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.11.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

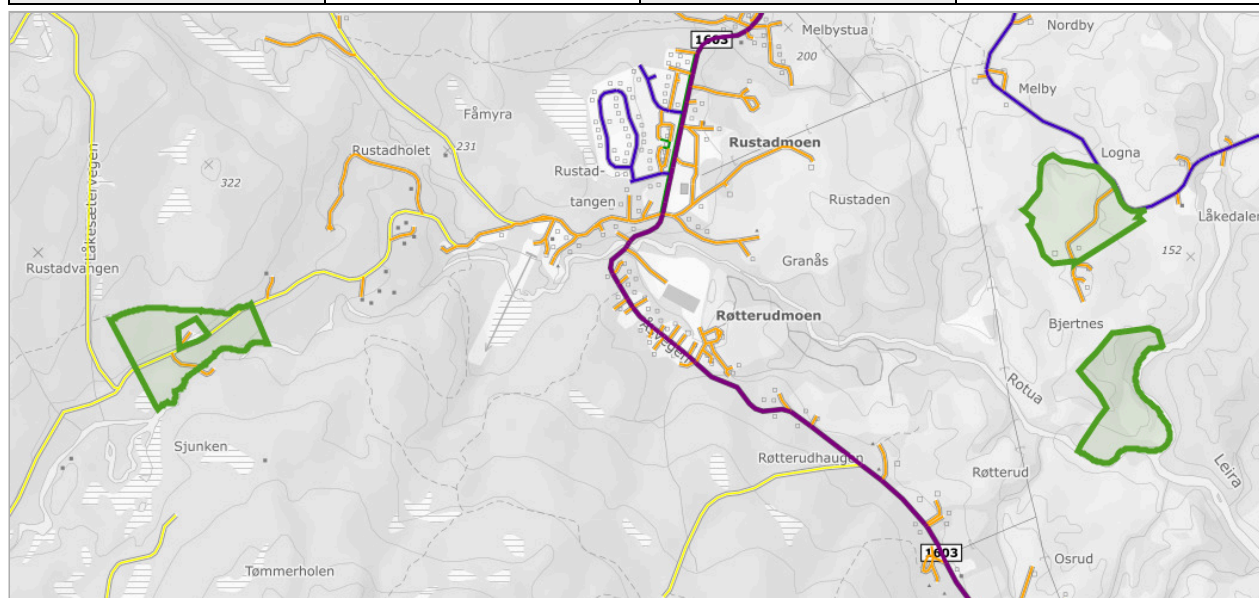
- Delfelt
-  Delfelt
-  Ikke utbygd inntakspunkt
-  Ikke utbygd inntakspunkt

Delfelt vannkraft

Delfelt navn	Kraftverknavn
ØYEREN	Solbergfoss

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	05.11.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettssdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

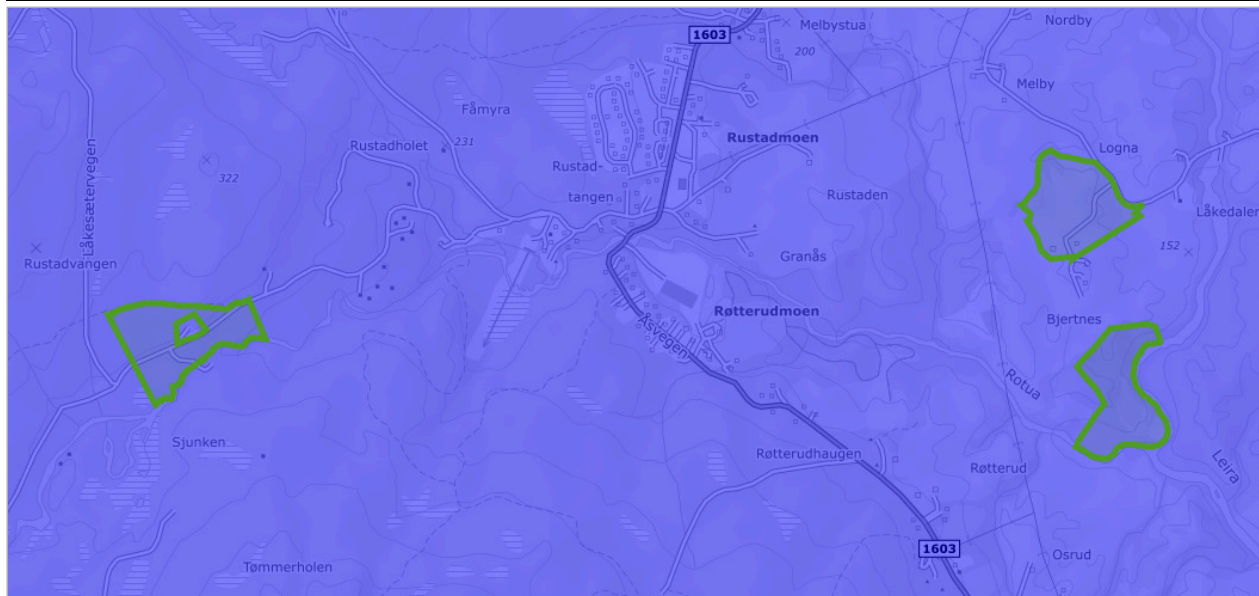
Fylkesveg
Kommunalveg
Privatveg
Skogsbilveg
Gang- og sykkelveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer	Antall
veglenke	S	73	3
veglenke	P	99616	1
veglenke	P	98637	1
veglenke	P	99123	1
veglenke	P	99443	1

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.11.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

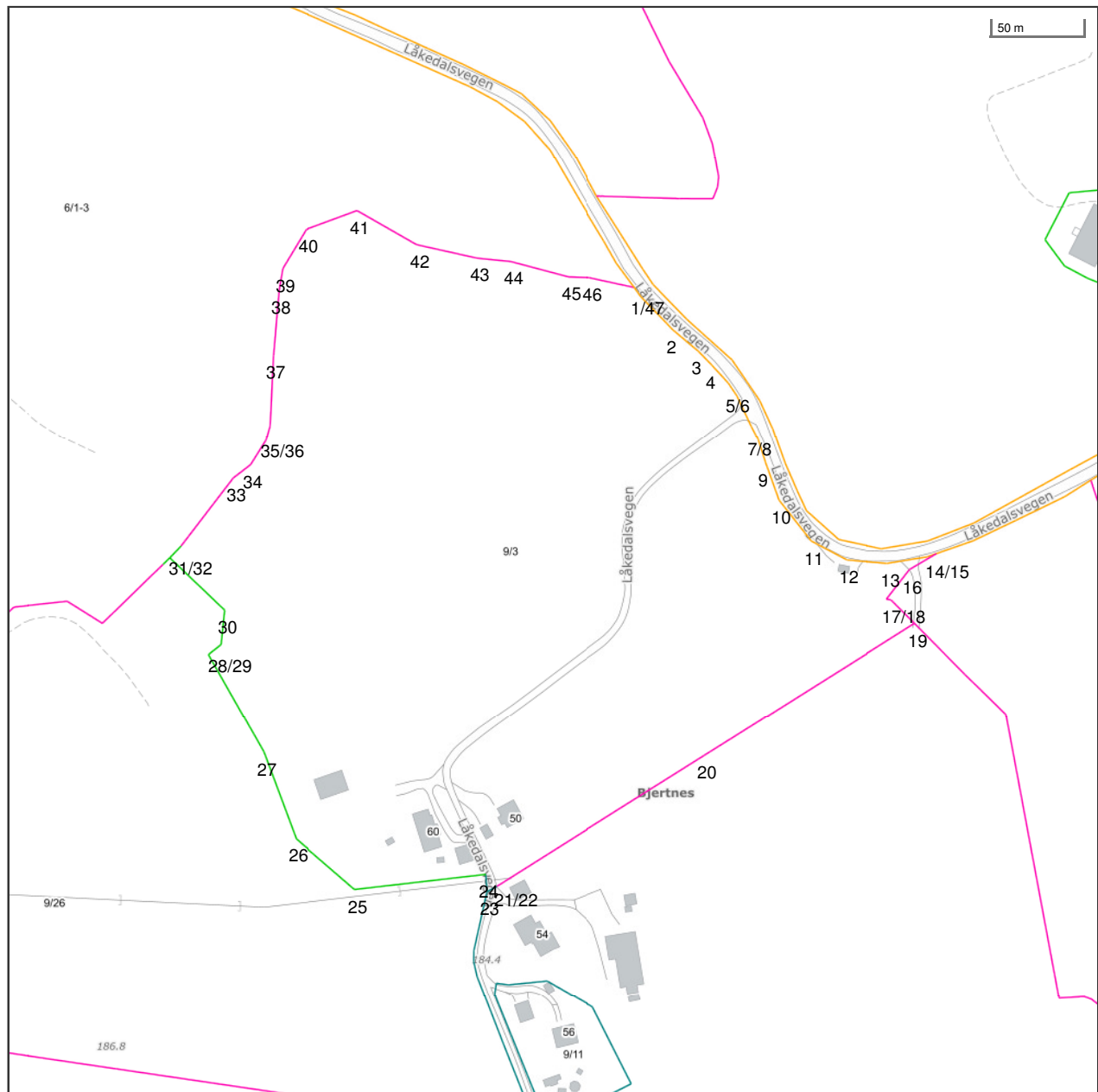
Objekter

Navn
Leira



Eiendomskart for eiendom 3238 - 9/3//

Teig 1 av 3 (hovedteig)



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.

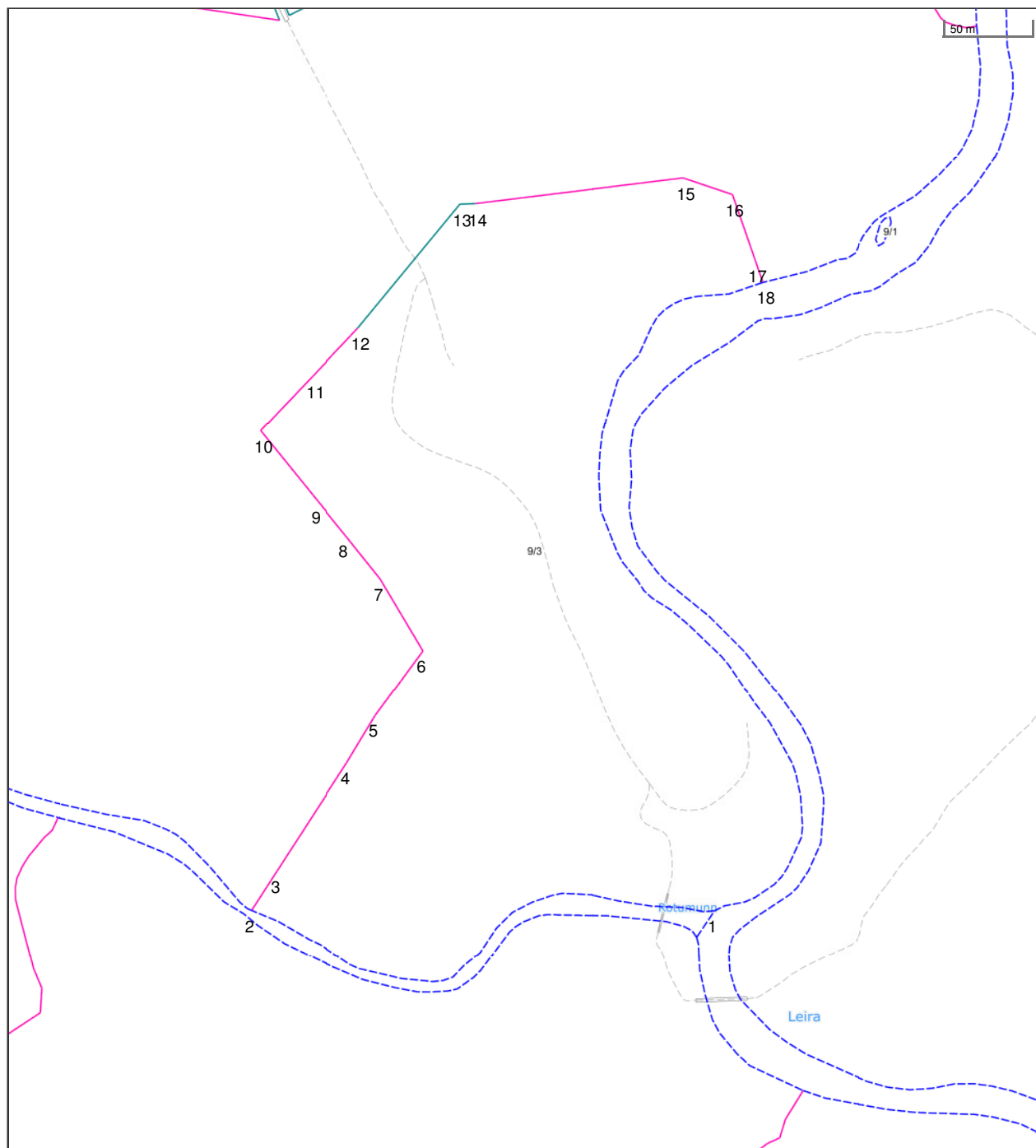
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	○ Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisse nøyaktighet		○ Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 3 (hovedteig)

Areal		90 752,40 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6675917,37	Øst	609362,12
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6676188,46	609506,61	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,77			
2	6676170,62	609524,85	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,51			
3	6676159,54	609538,84	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,85			
4	6676151,87	609546,76	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,03			
5	6676142,68	609555,68	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,81			
6	6676135,84	609560,57	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,41			
7	6676119,44	609568,86	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,38			
8	6676112,47	609572,74	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,98			
9	6676099,95	609577,13	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,27			
10	6676079,64	609585,1	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,82			
11	6676058,01	609603,26	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,24			
12	6676048,37	609622,9	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,88			
13	6676047,14	609645,04	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,17			
14	6676051,32	609666,73	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,09			
15	6676053,27	609671,91	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,53			
16	6676044,19	609657,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,09			
17	6676027,78	609645,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,37			
18	6676027,44	609647,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,53			
19	6676015,18	609660,99	200 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,96			
20	6675939,75	609548,65	200 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	135,31			
21	6675868,06	609442,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	128,50			
22	6675865,25	609437,78	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,08			
23	6675862,14	609432,5	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,13			
24	6675871,59	609431,6	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,49			
25	6675861,24	609360,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	71,98			
26	6675887,75	609327,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,13			
27	6675934,48	609308,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	50,46			
28	6675986,75	609276,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	61,16			
29	6675992,35	609283,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,75			
30	6676011,04	609284,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,74			

31	6676038,51	609254,36	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,14	
32	6676045,07	609260,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	8,86	
33	6676082,74	609287,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	46,45	
34	6676090,28	609296,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,90	
35	6676103,89	609304,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,76	
36	6676111,94	609306,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,29	
37	6676150,16	609307,34	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	38,23	
38	6676185,62	609309,31	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	35,51	
39	6676197,66	609311	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,16	
40	6676219,18	609323,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,70	
41	6676230,3	609350,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,77	
42	6676212,76	609383,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	37,34	
43	6676206,43	609416,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,67	
44	6676205,11	609435,31	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,58	
45	6676197,73	609466,91	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,45	
46	6676197,64	609478,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,70	
47	6676193,06	609503,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,94	

Teig 2 av 3



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	○ Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		○ Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 3

Areal	85 302,60 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6675420,72	Øst	609603,1

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6675231,84	609728,19	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	480,10	
2	6675224,13	609463,5	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	294,81	
3	6675247,13	609477,42	200 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,88	
4	6675309,83	609515,39	200 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	73,30	
5	6675337,64	609531,06	200 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,92	
6	6675375,32	609557,08	200 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,79	
7	6675415,55	609531,43	200 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,71	
8	6675439,81	609510,7	200 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,91	
9	6675458,49	609494,51	200 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,72	
10	6675497,91	609460,47	200 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	52,08	
11	6675529,96	609489,14	200 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,00	
12	6675558,12	609514,21	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,70	
13	6675630,73	609570,47	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	91,86	
14	6675631,32	609579,4	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,95	
15	6675649,51	609697,64	200 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	119,63	
16	6675640,86	609726,17	200 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,81	
17	6675603,62	609740,34	200 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,84	
18	6675591,29	609745,03	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	13,19	

This technical map shows a residential area with a green-outlined plot containing a building and several trees. The plot is marked with numbered points 1 through 7. A blue dashed line represents a watercourse or stream, labeled 'Rotua'. The map includes various elevation points (e.g., 269.0, 271.5, 284.5) and road labels such as 'Bjertnessjøvegen' and '1/1'. A scale bar indicates 50 meters. The map also shows other buildings and trees in the area, with some labeled with numbers like 55, 56, 57, and 60.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⦿ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⦿ Grensepunkt - bøit
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⦿ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⦿ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 3 av 3

Areal		92 057,60 m²		Arealmerknad		Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6675487,18	Øst	606320,94
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6675510,19	606445,33	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,63			
2	6675527,18	606472,93	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,41			
3	6675535,79	606482,96	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,22			
4	6675586,99	606441,19	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	66,08			
5	6675553,4	606380,6	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	69,28			
6	6675484,1	606388,13	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	69,71			
7	6675495,83	606411,63	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,26			
8	6675601,76	606209,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	68,29			
9	6675626,16	606596,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	400,56			
10	6675640,56	606628,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	35,48			
11	6675507,97	606685,85	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	144,48			
12	6675271,75	606317,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	498,81			
13	6675283,66	606309,71	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	14,11			
14	6675572,25	606147,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	331,02			
15	6675573,16	606147,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	0,91			

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	BJERTNES	Beregnet areal	268112.6
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	9.62	Antall teiger	3
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	9/3
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	9/3
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	07.05.2019 21.11.2019	2019/1452		9/3, 9/6, 9/24
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	13.11.2017 13.11.2017	2017/2274		6/1, 6/2, 6/3, 9/3
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	13.11.2017 13.11.2017	2017/2274	Tinglyst 13.11.2017	9/3 (-98202,9), 9/26 (98202,9) 6/1, 6/2, 6/3, 9/1, 9/25
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	01.06.2015 01.06.2015	2015/1148	Tinglyst 09.06.2015	9/3 (-100515,9), 9/25 (100516) 6/1, 6/2, 6/3, 7/7, 7/11, 7/12, 7/19, 7/21, 9/1
Nymatrikulering av grunneiendom Oppmålingsforr.	21.02.2012 21.02.2012	2012/453		180/1 (28610,2) 0238-Mnrmangler, 0238-Mnrvannmangler, 0238-6/34, 5/1, 5/2, 5/7, 5/13, 6/1, 6/2, 6/3, 6/18, 6/30, 9/3, 22/1, 22/5, 22/11, 23/1, 23/4, 23/5, 24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 24/6, 24/7, 24/9, 25/1, 160/3, 165/3
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.09.1995			9/3 (-437), 9/24 (437)
Skylddeling Skylddeling	29.10.1962	M 1553		9/3 (-5546), 9/6 (5546)
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering				9/3
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		3/1991		0238-9/2, 0238-9/10, 9/1, 9/3, 9/11
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		18/1979		0238-9/2, 0238-9/10, 9/1, 9/3, 22/1

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6675420.72	609603.1	0	Nei	85302.6	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6675917.37	609362.12	0	Ja	90752.4	
Eiendomsteig	6675487.18	606320.94	0	Nei	92057.6	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BIRKELAND SOLVEIG ANNA F030357*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BJERTNES, LÅKEDALSVEGEN 60 2030 2030 NANNESTAD	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Låkedalsvegen 50

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2030 NANNESTAD	Kirkesogn	02070501 Nannestad
Grunnkrets	209 Melby	Tettsted	
Valgkrets	3 KRINGLER/SLATTUM		

Vegadresse: Låkedalsvegen 60

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2030 NANNESTAD	Kirkesogn	02070501 Nannestad
Grunnkrets	209 Melby	Tettsted	
Valgkrets	3 KRINGLER/SLATTUM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151829287		Enebolig (111)	Bygning revet/brent (BR)	08.11.2011
2	300320981		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Ferdigattest (FA)	26.08.2013
3	151829279		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
4	301479238		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Rammetillatelse (RA)	13.05.2025
5	301479249		Bygn.for vannfors.bla. pumpest (216)	Rammetillatelse (RA)	13.05.2025
6	151829260		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
7	151829295		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 151829287: Enebolig (111), Bygning revet/brent 08.11.2011

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.03.2006
Bygning revet/brent	08.11.2011	08.11.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	9/3	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 300320981: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Ferdigattest 26.08.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	194
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	194
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	103
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	25.09.2012	25.09.2012
Ferdigattest	26.08.2013	26.08.2013

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Låkedalsvegen 50	H0101	9/3	144	5	2	2	Kjøkken
Bolig	Låkedalsvegen 50	U0101	9/3	50	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	43	0	43	0	0	0
H01	1	78	0	78	0	0	0
U01	1	73	0	73	0	0	0

3: Bygning 151829279: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.03.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Låkedalsvegen 60	H0101	9/3	0	0	0	0	

Etasjer

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

4: Bygning 301479238: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Rammetillatelse 13.05.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	182
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	182
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	197
Vannforsyning		BTA Totalt	197
Avløp		Bebyggd areal	238
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.05.2025	14.05.2025
Endre bygningsdata	14.05.2025	14.05.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	9/3	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	182	182	0	197	197

5: Bygning 301479249: Bygn.for vannfors.bla. pumpest (216), Rammetillatelse 13.05.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet (E)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	1405
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1405
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	1420
Vannforsyning		BTA Totalt	1420

Avløp		Bebyggd areal	1420
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.05.2025	14.05.2025
Endre bygningsdata	14.05.2025	14.05.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	9/3	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	1405	1405	0	1420	1420

6: Bygning 151829260: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.03.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	9/3	-	-	-	-	-

7: Bygning 151829295: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	

Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.03.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	9/3	-	-	-	-	-

Nabolagsprofil

Låkedalsvegen 60

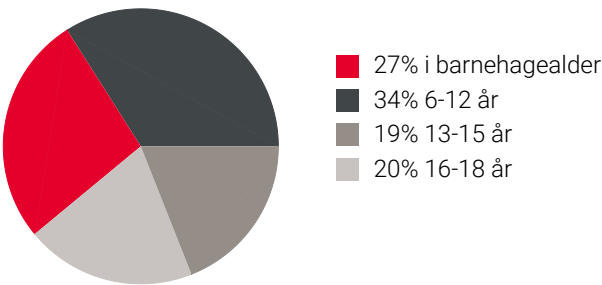
Offentlig transport

🚶 Nordbykrysset Linje 410, 413	22 min 🚶 2 km
✈ Oslo Gardermoen	16 min 🚶
🚉 Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	16 min 🚶 13.2 km

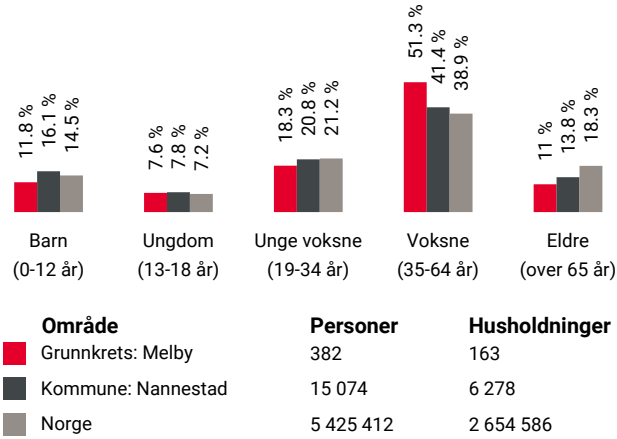
Skoler

Preståsen skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	8 min 🚶 4 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	6 min 🚶 3 km
Nannestad videregående skole 950 elever	6 min 🚶 3.4 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	21 min 🚶 16.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Engelsrud barnehage (1-5 år) 112 barn	8 min 🚶 4.2 km
Prestmosen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	8 min 🚶 4.5 km
Breenenga Fus barnehage (1-5 år) 85 barn	10 min 🚶 6.6 km

Dagligvare

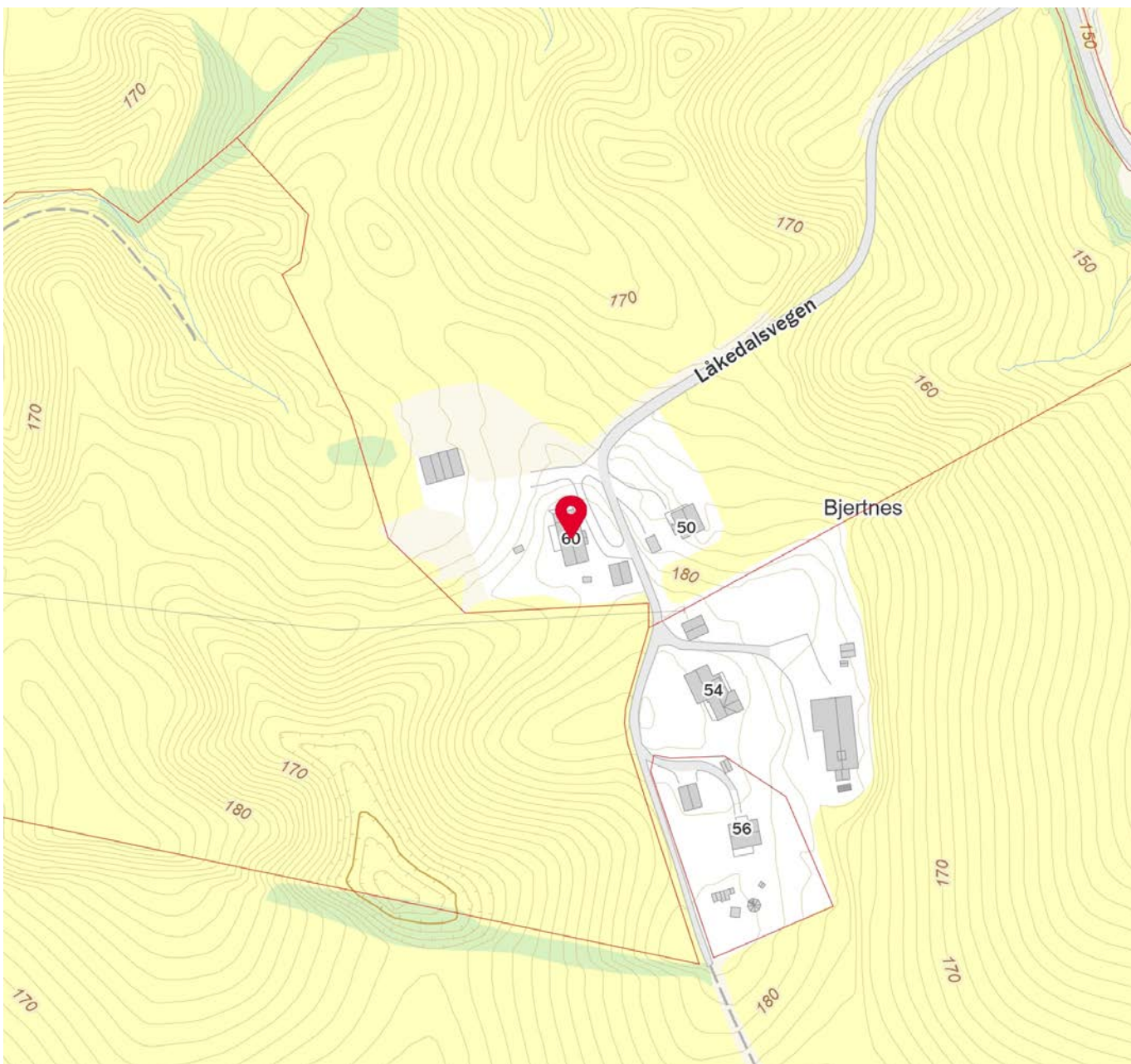
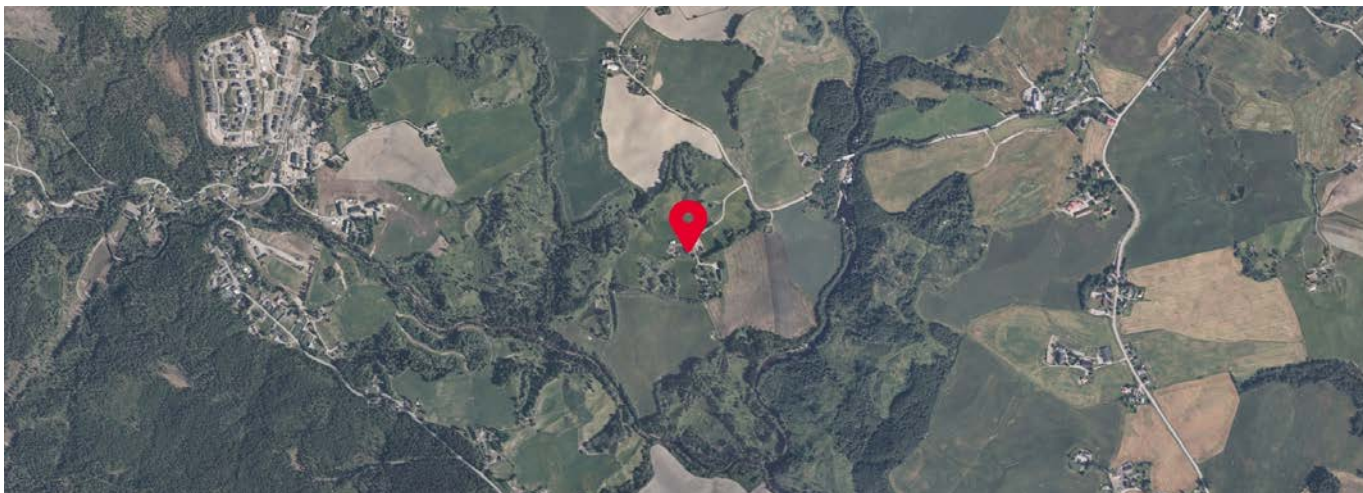
Rema 1000 Nannestad Post i butikk	6 min 🚶 3.4 km
Kiwi Nannestad PostNord	6 min 🚶 3.3 km

Sport

⚽ Nannestad ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚶 2.9 km
⚽ Eker - Balløkke Ballspill	5 min 🚶 2.9 km
🏊 Nannestad Trim & Helse	6 min 🚶
🏊 EVO Nannestad	6 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

4550/62 29/10

Skylddelingsforretning

Tors dag, den 18 oktober 1962 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Bjertnes g.-nr. 2 br.-nr. 3 av skyld mark 9,72 i Nannestad herred. Forretningen er forlangt av Nordal Birkeland

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Alle

Ved forretningen møtte:³⁾ Hjemmelsinnehaveren, og for Ullensaker kommune som har eksproprietert den parsell som skal utskilles møtte ingeniør A. Bøe.

Mennene valte til formann Einar Nordengen.

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.⁴⁾ Areal: Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog ca. 5,9 dekar, annet areal 0 dekar. I alt ca. 5,9 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Parsellen har form som anført på skissen og ligger inne i eiendommens skog med grenser mot hovedbølet på alle kanter. Grense i syd langs den såkalte „Gruevegen“ i en svak, fra parsellen utadgående bue i en lengde av 96,60 meter.

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/8 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet uønskelig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

⁴⁾ Oppgave over den fraskilte delens areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

⁵⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

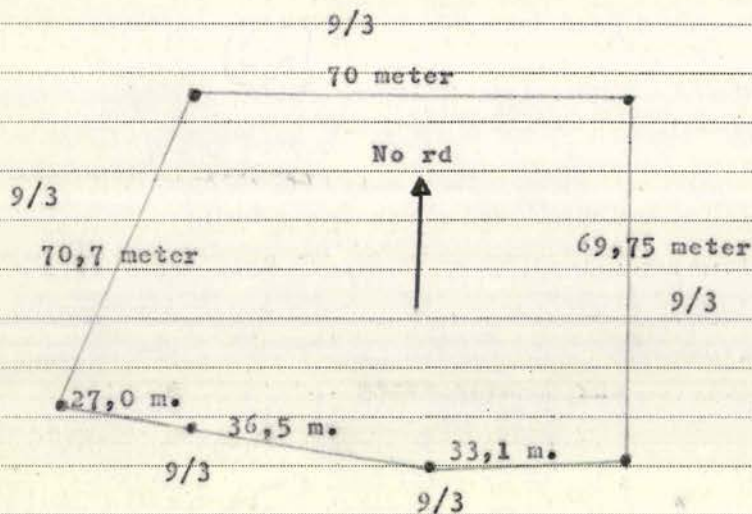


I vest i rett linje i en lengde av 70,70 meter.

I nord i rett linje i en lengde av 70,00 meter

I øst i rett linje i en lengde av 69,75 meter.

I alle knekkpunkter ble det nedslått jernrør.



Jernrørene mot syd er nedsatt 2 meter lenger nord enn den opprinnelige grense på grunn av vegbanen.

Skylddelingen skjer for å utskille en parsell som er ekspropriert av Ullensaker kommune til vannverkformål i henhold til kgl. res. av 29/8 -58 og ekspropriasjonsskjønn av Eidsvoll herredsrett den 30/4 -1960. (Avhjemlet).

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? ja
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet? -
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæterretten av 26. juli 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Døg har vi samtykket i at av utmarken~~

~~kan nyttes i fellesskap av~~

~~videt vi har funnet videregående deling-utjening.¹⁾~~

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 10 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2,62

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ca. 100 dekar, naturlig eng og

kultarbeite ca. 170 dekar, produktiv skog ca. 180 dekar, annet areal 0

dekar. I alt ca. 450 dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ "Fordelingsbassenget"

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Ullesaker kommune

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Einar Nordengen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Einar Nordengen

Tron Langerud

Miner Håugrud

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)



~~I Går til i rett linje i en lengde av 70,70 meter.~~

~~I jordstyrets uttalelse: i rett linje i en lengde av 70,0 meter.~~

~~I øst i en rett linje i en lengde av 69,75 meter.~~

~~I alle knekkpunkter ble det nedslått jernstenger.~~

den 19

formann.

sekretær

Går til landbrukssekskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

~~Jernstengene mot syd er nedslått 2 meter lenger nord enn den opprinnelige grense på grunn av vegbanen.~~

den 19

formann.

fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 9 b.nr. 6.

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Låkedalsvegen 50 og 60
2030 NANNESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

Telefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksoy@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre