Egenerklæring

Nordmarka 52A, 5211 OS

03 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordmarka 52A	Nordmarka 52A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Arv i 2015

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen som barn og ungdom. Boligen har vært leid ut siden 2016 og frem til idag,

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Aspenes, Espen

Selger

Aspenes, Knut Jarle

Selger

Flakstad, Vivian Aspenes

Selger

Moen, Rita Aspenes

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sprukket utvendig avløpsrør i 2023, ordnet av Vitek Miljø AS, rørfornyet med epoxy foring iht. NS EN 13380, og det er utført 50 års "design life" test jf. EN 761.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Se punkt ovenfor.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vitek Miljø AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Avvik funnet ved branntilsyn. Rettet av godkjent firma. Avvik lukket.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Godkjent enebolig nedenfor eiendommen.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 31680323

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Espen Aspenes	**2026-05-03**	**Knut Jarle Aspenes**	**2026-05-03**
Identification		Identification	
Espen Aspenes		Knut Jarle Aspenes	
Name	Date	Name	Date
Vivian Aspenes Flakstad	**2026-05-04**	**Rita Aspenes Moen**	**2026-05-05**
Identification		Identification	
Vivian Aspenes Flakstad		Rita Aspenes Moen	

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Espen Aspenes	03/05-2026	BankID OIDC
Knut Jarle Aspenes	14:03:41	High
Vivian Aspenes Flakstad	03/05-2026	BankID OIDC
Rita Aspenes Moen	16:57:18	High
	04/05-2026	BankID OIDC
	12:52:58	High
	05/05-2026	BankID OIDC
	13:35:52	High

Sjekk gyldighet på rapport

ERIKSEN
PROSJEKTERING - BYGGESØKNAD - TAKST

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig m/hybel/sokkelleil

Adresse

Nordmarka 52 A

5211 OS

4624/59/0/10/0/0

Rapportdato

07.05.2026

TG 0	2
TG 1	5
TG 2	16
TG 3	6
TG IU	5

Befaring utført den 03.05.2026 av:

ERIKSEN
PROSJEKTERING - BYGGESØKNAD - TAKST



Andreas Eriksen
Takst & Byggmester Eriksen AS
Røtingavegen 144
5216 Lepsøy
+4748100315
andreas@eriksenpro.no

Utdannet Byggmester og Takstingeniør med 20 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i tilstandsanalyse av boliger, skade og reklamasjonstakster, uavhengig byggekontrollør, byggesøknader, byggteknikk, eiendomsutvikling og prosjektering.

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

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.

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, 2007.

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. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger 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.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen 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.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Nordmarka 52 A , 5211, OS

Matrikkel: 4624/59/0/10/0/0

Boligtype: Enebolig m/hybel/sokkelleil

Byggeår: 1934

Tomt: 687 m^2

Hjemmelshaver(e): Espen Aspenes, Knut Jarle Aspenes, Rita Moen, Vivian Flakstad

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: BYGGEMÅTE Frittstående enebolig med tilhørende carport og utleiedel. Bygget er oppført uisolert/plasstøpt betong grunnmur og betongdekket mot fri grunn. Bygget er videre ført opp med isolert bindingsverk av trekonstruksjon (antatt bindingsverk, ikke kontrollert klimaskjerm eller utlekking pga. nedre vannbrett). Takkonstruksjonen er oppført som valmet takkonstruksjon og innredet loft. Boligen er oppført med en under, hoved- og loftetasje . Taket er tekket med skifertak fra byggeåret. Vinduer og terrassedører med overflatebehandlet trekarm med 2-lags isolerglass med ulike alder/ datostempling. OPPVARMING Boligen har ellers mulighet for elektrisk oppvarming. Varmekabler ved flere rom ved boligens underetasje og våtrom og varmepumpe (luft til luft) ved hoved- og loftetasjen. Det er etablert pipe og ildsted ved boligen. Boligen er tilstrekkelig dekket med varmekilder på befaringsdagen. Varmekilder er ikke funksjonstestet på befaringsdagen. VENTILASJON Med naturlig ventilasjon er man helt avhengig av at det er naturlige drivkrefter tilstede. Det er ikke alltid tilfelle. Naturlig ventilasjon fører til kald trekk og det er umulig å gjenvinne varmen i ventilasjonslufta. Varm luft som stiger kan skape luftbevegelse i naturlig ventilerte boliger når det er kaldere inne enn ute. Vindsug ved utløpet av ventilasjonskanalene er den andre viktige drivkraften for naturlig ventilasjon. Også vindtrykk ved friskluftinntakene bidrar til å skape luftbevegelse. Naturlig ventilering er iht. datidens byggeforskrifter og når boligen ble oppført, men med et balansert ventilasjonsanlegg eller mekanisk ventilasjonsystem så vil en bedre luft kvaliteten. Underetasje er ikke tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen. PARKERING & UTEOMRÅDET Eiendommen er opparbeidet med gruslagt innkjørsel og biloppstillingsplass , samt grønt uteareal og hage med prydbusker ol.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Ukjent, ikke fremvist dokumentasjon på tilkobling.

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Ukjent, ikke fremvist dokumentasjon på tilkobling.

Adkomst: Privat, Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Eneboligen innehar en praktisk og funksjonell planløsning og utleieleilighet. Boligen innehar gode lagringsmuligheter ved utvendig/frittstående bod, overbygget carport og overbygget bod (tidligere carport). Boligen er bygget etter en foreldet byggetekniske reformen og byggeskikk. Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje og hva en bør forvente av en bolig som er 90 år gammel. Deler av boligens innvendige og utvendige overflater er jevnlig vedlikeholdt og rehabilitert, men det er påregnlig og forvente vedlikehold og hyppigere inspeksjoner. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/ fastmonterte gjennstander og tekniske innstallasjoner. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. En rekke egenskaper som f.eks. drenering, fuktsikring av grunnmur og grunn mot det fri, brannsikkerhet, rømningsveier, fall mot sluk i våtrom, gulvarealer og lysflater i oppholdsrom, varmeisolasjon, vann- og avløpsanlegg og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter eldre byggeforskrifter, enn av bygninger oppført etter dagens krav. Det er å forvente hyppigere inspeksjoner, samt vedlikehold og rehabilitering ved eldre boliger, kontra nyere boliger.

Hindringer på befaringsdagen

Kaldloft ikke kontrollert grunnet mangel på adkomst via loftsluke (ikke stige) Taktekking og pipe er ikke kontrollert da det ikke var etablert tilstrekkelig og sikker adkomst adkomst.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Underetasjen er renovert i nyere tid. Undertak med skifertak ved tilbygget (stue og vaskerom) er renovert i 2023.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Underetasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
48 m^2	0 m^2	0 m^2	70 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entre 5,3 m² - Mellomgang inkl skap 4,2 m² - Stue 15,1 m² - Kjøkken 8,8 m² - Bad 4,4 m² - Soverom 6,8 m²			Carport 38 m² - Takoverbygget bod (tidligere carport) 32 m²

Hovedetasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
90 m^2	28 m^2	0 m^2	23 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entre 3,4 m² - Bad 3,7 m² - Mellomgang 5,8 m² - Kjøkken 13,4 m² - Vaskerom 11,6 m² - Stue 32,1 m² - 15,3 m²	Bod/garasje 25 m² - Bod 3 m²		Veranda 23 m²

Loftetasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
53 m^2	0 m^2	0 m^2	6 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Mellomgang inkl skap og trapp 6 m² - Soverom 8,1 m² - Stue 19,5 m² - Soverom 10,7 m² - Bad 6,8 m²			Veranda 5,9 m²

Sum areal			
BRA-i 191 m^2	**BRA-e** 28 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 99 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 219 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ca 4,5 m² går bort som areal av innvendige vegger/ innkassinger/ pipeløp etc. ved underetasjen. Ca 4 m² går bort som areal av innvendige vegger/ innkassinger/ pipeløp etc. ved hovedetasje. Ca 2 m² går bort som areal av innvendige vegger/ innkassinger/ pipeløp etc. ved loftetasje.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuktsikring.

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne.

Yttervegger / fasader: Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Det er ikke lufting i nedre del pga. vannbrett i nedre del av kledningen. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

Vinduer / dører: Vinduer fra med ulike alder med 2-lags isolerglass fremstår med noe slitasje mtp alder og værslitasje. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene. Ytterdører og balkongdører fra med ulike alder. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt.

Balkong / terrasse: Boligens verandaer er innelukket konstruksjon, slik at innfestning, oppbygging og drenerende underlag, samt bærende konstruksjon og underlag er ikke kontrollert, da dette er en lukket konstruksjon og det gjøres oppmerksom på at det ikke foretas noe destruktive tiltak. Det samme gjelder terrasser med underliggende tekking, hvor konstruksjonen er lukket og skjult. Imp. trevirke bør/må jevnlig rengjøres og overflatebehandlet for å ivareta forventet levetid. Verandaer innehar terrassedekket med nyere årgang. TG1 gis mtp alder på terrassedekket og synlige overflater på befaringsdagen, men pga lukket konstruksjon gis det TGIU Rekkverk er målt til en høyde på 84 cm som er lavere en dagens og datidens forskrifter, dette gis TG2. Tekking og tettesjikt er ikke mulig å kontrollere og det gis en TGIU på dette, da det ikke kan kontrolleres.

Taktekking og beslag: Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen. Det er påregnelig med utbedringer av undertak og lekting av hovedtaket, samt rens av skifertaket. Taket er kontrollert fra bakkenivå. Beslag rundt pipe er i type blybeslag. Selv om blyet kan vare lenge, er det overgangen mellom pipe og tak som oftest er årsaken til lekkasjer. Gamle blybeslag kan bli sprø, sprekke, eller bli for korte (krype oppover) slik at de ikke lenger tettes ordentlig mot teglsteinen

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Det ble avdekket og skader på takrenner ved tilbygget (dryp og lekkasje).

Bad - hovedetasje - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Fall på gulvet er ikke iht. gjeldende tekniske forskrifter. Fjerne tett terskel ved dusjsonen og etablere badet med tett dusjkabinett.

Bad - hovedetasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Vaskerom - hovedetasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Vaskerom - hovedetasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Kun etablert naturlig avtrekk (klaffeventil, men er montert bakom høyskapet).

Bad - loftetasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

VVS: Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi, ikke observert noen lekkasjer på befaringsdagen. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Mangelfull ventilering av underetasjen i sin helhet. Ikke montert lekkasjevakt ved kjøkkene. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det bør etableres en lekkasjevakt ved varmtvannsbereder (skapet). Det bør utføres service på varmepumpene.

Frittstående bod: Frittstående bod med tilkomstdør og garasjeport. Bygget er for lite til å kategoriseres som en garasje, men kan benyttes som en god bod med god tilkomst til sykler, motorsykler, ATV, mindre maskineri. Bygget er oppført med en plasstøpt betongringmur og dekket mot fri grunn (ikke isolert eller fuktsikret). Bygget er oppført i bindingsverk med liggende bordkledning direkte på bindingsverket (uisolert). Saltak konstruksjon av tresperr med undertak og skifer/ståltak som taktekking. Himlingen er innvendig bekledd, men det er mulighet til å lagre lettere ting på kaldt loftet. Alder på kledning og overflater er ukjent. Vinduer i overflatebehandlet trekarm på eldre isolerglass. Bygget tilstand er i normal stand mtp. alder og observert tilstand, men er oppført i en enkel standard og hyppigere vedlikehold og oppfølging er påregnelig .

Rom under terreng: Det er observert at påforing er etablert helt inntil grunnmuren (uten luftesjikt). Det kan se ut som bakveggen (støpt grunnmur) er etablert med knotteplast på innsiden av grunnmuren. Rommene i underetasjen mangler ventilasjon i form av naturlig ventilasjon eller mekanisk ventilasjon. Vinduene innehar ikke luftespalte. Ventilering kun via åpning av vinduene

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bad - underetasje - Totalvurdering av overflater: Dusjsonen har tett gummi terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk.

Bad - underetasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det er besiktiget i sluk på badet uten og se noen klare tegn til bruk av membran eller mansjett. Slukrist er ikke montert tilstrekkelig og klemring med skruer er ikke mulig å kontrollere. Utførelse og tilstand på sluk er ikke mulig å verifiseres slik som den er på befaringsdagen. Dusjsonen har tett gummi terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk. Det er observert at flislim er slitt i dusjsonen, noe som kan indikere at bruksvann blir liggende igjen i dusjsonen. Kontroll av sluk og utførelse, fest slukrist, fuge opp fusjonen på nytt og etablere dusjkabinett. Det må etableres en liten forhøyning ved døråpning.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Vaskerom - hovedetasje - Totalvurdering av overflater: Det er observert at våtrommet er opparbeidet med MDF veggpanel (ikke et materiale som er tiltenkt på et våtrom), samt løse sokkelfliser. Sokkelfliser bør festet skikkelig, samt resilikonere overgang gulv- og sokkelflis.

Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

Bad - loftetasje - Totalvurdering av overflater: Dusjsonen har tett terskel (60 mm) slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk. Våtrommets generelle tettesjikt er passert 30 år og det er påregnelig å renovere badet, eventuelt etablere tett dusjkabinett. Det er montert baderomsplater i dusjsonen uten tilhørende bunnløst (underkant er da ubehandlet og ubeskyttet, som medfører fuktpåkjenning).

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad - loftetasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er visuelt kontrollert fra bakkenivå og innvendig himling uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert. Ikke mulighet/ tilkomst til kaldtloftet pga. manglende stige.

Loft: Takkonstruksjonen er visuelt kontrollert fra bakkenivå og innvendig himling uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert. Ikke mulighet/ tilkomst til kaldtloftet pga. manglende stige.

Bad - hovedetasje - Totalvurdering av fuktsøk: Tilstøtende vegger er yttervegg og heltre lett vegg mot trappen (stående 40-45 mm laftbord). Det er målt i trevirke og mot betongdekket, fet er foretatt stedlige kontroller med fuktindikator (Protimeter MMS3) og det ble ikke registrert unormale fuktverdier på befaringsdagen.

Vaskerom - hovedetasje - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig. Våtrommet blir heller ikke utsatt for direkte vannpåkjenning da, bruksvann ledes direkte ned i sluk via plastrør.

Piper / ildsteder: Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet. Boligen har pipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Avstand til brennbart materiale bør være minimum 300mm. Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Kommentar:
Egenerklæringsskjema er ikke fremvist eller sendt til undertegnende per d.d.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det er fremlagt plantegnigner som er datert 04.09.2017 utarbeidet av Stracom. Disse er ikke stemplet av etat for byggesak.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen. Det vises til en retting i matrikkelen datert 28.10.2025 fra Bjørnafjorden kommune (Nordmarka 52A og 52B).

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur, Støpt plate på mark

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.
Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.
Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur.

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Bilde:





NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Nei

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Lede vann fra taknedløpen i drensrør og vekk fra bygningskroppen.

Levetid:

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Ja

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Nei

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er foretatt stedlige kontroller med fuktindikator (Protimeter MMS3) og det ble ikke registrert unormale fuktverdier på befaringsdagen.

Er rommet ventilert?
Nei

Kommentar:
Rommene i underetasjen mangler ventilasjon i form av naturlig ventilasjon eller mekanisk ventilasjon. Vinduene innehar ikke luftespalte. Ventilering kun via åpning av vinduene

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Det er observert at påforing er etablert helt inntil grunnmuren (uten luftesjikt). Det kan se ut som bakveggen (støpt grunnmur) er etablert med knotteplast på innsiden av grunnmuren.
Rommene i underetasjen mangler ventilasjon i form av naturlig ventilasjon eller mekanisk ventilasjon. Vinduene innehar ikke luftespalte. Ventilering kun via åpning av vinduene

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Etablere mekaniske ventilasjon ved underetasjen.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Bilde



6 Radonsikring TG 2

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Totalvurdering av radon

Kommentar:
Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne.

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Fasade
Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav.
Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes.
Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Det er ikke lufting i nedre del pga. vannbrett i nedre del av kledningen.
Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

Levetid:

- Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.
- Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.
- Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Bilde













NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0



Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i overflatebehandlet trevirke med 2-lags isolerglass. Det er etablert luftespalte ved øvre del av vinduskarm ved enkelte vinduer (ikke vinduene ved underetasjen (2006-2007).

Generell beskrivelse av dører
Terrassedør og skyvedør i overflatebehandlet trevirke med 2-lags isolerglass (2000 og 2021).
Ytterdør ved entre i heltre utførelse (eldre dato), med side vindu.
Ytterdør ved utleiedel i formpresset isolert dørblad med overflatebehandlet trekarm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer og dører innehar ulike alder og tilstand; 1992, 1998, 2000, 2005, 2006, 2007 og 2021

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer fra med ulike alder med 2-lags isolerglass fremstår med noe slitasje mtp alder og værslitasje. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene.
Ytterdører og balkongdører fra med ulike alder. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Normalt vedlikehold som smørning og rengjøring av overflater, samt smørning av mekaniske komponenter.
Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på de eldste vinduene/dørene, vedlikehold/utskifting av vinduer/dører er påregnelig i tiden som kommer.

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Bilde





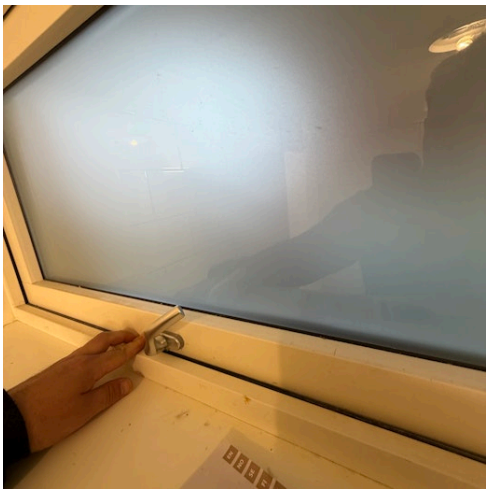


















Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
Rekkverk er målt til en høyde på 84 cm som er lavere en dagens og datidens forskrifter.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Boligens verandaer er innelukket konstruksjon, slik at innfestning, oppbygging og drenerende underlag, samt bærende konstruksjon og underlag er ikke kontrollert, da dette er en lukket konstruksjon og det gjøres oppmerksom på at det ikke foretas noe destruktive tiltak. Det samme gjelder terrasser med underliggende tekking, hvor konstruksjonen er lukket og skjult. Imp. trevirke bør/må jevnlig rengjøres og overflatebehandlet for å ivareta forventet levetid. Verandaer innehar terrassedekket med nyere årgang. TG1 gis mtp alder på terrassedekket og synlige overflater på befaringsdagen, men pga lukket konstruksjon gis det TGIU
Rekkverk er målt til en høyde på 84 cm som er lavere en dagens og datidens forskrifter, dette gis TG2.
Tekking og tettesjikt er ikke mulig å kontrollere og det gis en TGIU på dette, da det ikke kan kontrolleres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Kontrollere tekking og bærende konstruksjon når forholdene ligger til rette. Normalt periodisk intervall for vedlikehold og rengjøring.

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Bilde









Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Valmtak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Takkonstruksjonen er visuelt kontrollert fra bakkenivå og innvendig himling uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.
Ikke mulighet/ tilkomst til kaldtloftet pga. manglende stige.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Bilder

















11 Loft

TG IU

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Nei

Kommentar:
Takkonstruksjonen er visuelt kontrollert fra bakkenivå og innvendig himling uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.
Ikke mulighet/ tilkomst til kaldtloftet pga. manglende stige.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Takkonstruksjonen er visuelt kontrollert fra bakkenivå og innvendig himling uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.
Ikke mulighet/ tilkomst til kaldtloftet pga. manglende stige.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Undertak og skifter over tilbygget er renovert i nyere tid.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Skiferstein

Kommentar:
Lappskifer/Dråpeskifer

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen. Det er påregnelig med utbedringer av undertak og lekting av hovedtaket, samt rens av skifertaket. Taket er kontrollert fra bakkenivå. Beslag rundt pipe er i type blybeslag. Selv om blyet kan vare lenge, er det overgangen mellom pipe og tak som oftest er årsaken til lekkasjer. Gamle blybeslag kan bli sprø, sprekke, eller bli for korte (krype oppover) slik at de ikke lenger tettes ordentlig mot teglsteinen

Levetid:

- Normal tid før utskifting av skifer er 10-50 år.
- Normal intervall for utskiftinger av lufteluker,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Bilde











Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.
Det ble avdekket og skader på takrenner ved tilbygget (dryp og lekkasje).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales tetting av skjøter på takrenner.
Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning, samt foreta en inspeksjon/ vurdering av takrenner ved regnvær.

Levetid:

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Bilde











14 Bad - underetasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, tak-ess himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Da det er bemerket begynnelse på svertesopp i silikonfug i dusjsone, kan dette skyldes manglende ventilasjon (avtrekk/tilluft). Det kan også være av at silikonens ytterste belegg er vasket bort og lager grunnlag for vekstvilkår av svertesopp. Det er anbefalt at silikonen fjernes og ny etableres, og kontroll over luftsirkulasjonen. Det nevnes at svertesopp ikke er en farlig vekst og at den er helt vanlig i norske hjem.
Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft
mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne. Årsaken er ukjent.

Bilde





Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm. Dusjsonen har tett gummi terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Kommentar:
Dusjsonen har tett gummi terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk.

Bilde





Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Utførelse og tilstand på sluk er ikke mulig å verifiseres slik som den er på befaringsdagen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er besiktiget i sluk på badet uten og se noen klare tegn til bruk av membran eller mansjett. Slukrist er ikke montert tilstrekkelig og klemring med skruer er ikke mulig å kontrollere.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Bilde





Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Det er besiktiget i sluk på badet uten og se noen klare tegn til bruk av membran eller mansjett. Slukrist er ikke montert tilstrekkelig og klemring med skruer er ikke mulig å kontrollere. Utførelse og tilstand på sluk er ikke mulig å verifiseres slik som den er på befaringsdagen. Dusjsonen har tett gummi terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk. Det er observert at flislim er slitt i dusjsonen, noe som kan indikere at bruksvann blir liggende igjen i dusjsonen. Kontroll av sluk og utførelse, fest slukrist, fuge opp fusjonen på nytt og etablere dusjkabinett. Det må etableres en liten forhøyning ved døråpning.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i normal stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Bilde





Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er foretatt stedlige kontroller med fuktindikator (Protimeter MMS3) og det ble ikke registrert unormale fuktverdier på befaringsdagen.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

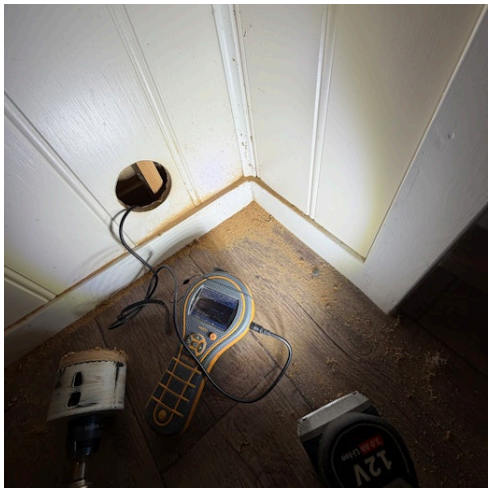
Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Kontroll av sluk og utførelse, fest slukrist, fuge opp fusjonen på nytt og etablere dusjkabinett. Det må etableres en liten forhøyning ved døråpning.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

15 Bad - hovedetasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, tak-ess himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Da det er bemerket begynnelse på svertesopp i silikonfug i dusjsone, kan dette skyldes manglende ventilasjon (avtrekk/tilluft). Det kan også være av at silikonens ytterste belegg er vasket bort og lager grunnlag for vekstvilkår av svertesopp. Det er anbefalt at silikonen fjernes og ny etableres, og kontroll over luftsirkulasjonen. Det nevnes at svertesopp ikke er en farlig vekst og at den er helt vanlig i norske hjem.
Det ble bemerket noen mindre hakk/skader i flis uten vesentlig karakter.
Det er bemerket flere skruehull som er tettet i dusjsonen. Dette anbefales å refuge med godkjent fugemasse for våtrom.
Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Bilde






Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.
Dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Fall på gulvet er ikke iht. gjeldende tekniske forskrifter. Fjerne tett terskel ved dusjsonen og etablere badet med tett dusjkabinett.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er synlig bruk av membran under klemring i sluk.

Bilde





Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i normal stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Tilstøtende vegger er yttervegg og heltre lett vegg mot trappen (stående 40-45 mm laftbord). Det er målt i trevirke og mot betongdekket, fet er foretatt stedlige kontroller med fuktindikator (Protimeter MMS3) og det ble ikke registrert unormale fuktverdier på befaringsdagen.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Tilstøtende vegger er yttervegg og heltre lett vegg mot trappen (stående 40-45 mm laftbord). Det er målt i trevirke og mot betongdekket, fet er foretatt stedlige kontroller med fuktindikator (Protimeter MMS3) og det ble ikke registrert unormale fuktverdier på befaringsdagen.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

16 Vaskerom - hovedetasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, sokkelflis og mdf veggpanel på vegg. Tak-ess himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er observert at våtrommet er opparbeidet med MDF veggpanel (ikke et materiale som er tiltenkt på et våtrom), samt løse sokkelfliser.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Bilde









Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall. Det er målt et fall på 5 mm fra dør og mot sluk. Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av vaskeromsinnredning.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
Det er observert at våtrommet er opparbeidet med MDF veggpanel (ikke et materiale som er tiltenkt på et våtrom), samt løse sokkelfliser. Sokkelfliser bør festet skikkelig, samt resilikonere overgang gulv- og sokkelflis.

Kostnadsestimat:
Tiltak under 10.000

Bilde







Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Grunnet plassering av vaskeromsinnredning er det ikke mulig å foreta en tilstrekkelig undersøkelse av sluket under. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Grunnet plassering av vaskeromsinnredning er det ikke mulig å foreta en tilstrekkelig undersøkelse av sluket under. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales. Sluk er så tilgriset at en ikke kan uttale seg om oppbygging og tilstand.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.
Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i normal stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er kun naturlig av trekk på vaskerommet.

Sanitærutstyr:
Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Kun etablert naturlig avtrekk (klaffeventil, men er montert bakom høyskapet).

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig. Våtrommet blir heller ikke utsatt for direkte vannpåkjenning da, bruksvann ledes direkte ned i sluk via plastrør.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig. Våtrommet blir heller ikke utsatt for direkte vannpåkjenning da, bruksvann ledes direkte ned i sluk via plastrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Grunnet plassering av vaskeromsinnredning er det ikke mulig å foreta en tilstrekkelig undersøkelse av sluket under. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales. Sluk er så tilgriset at en ikke kan uttale seg om oppbygging og tilstand. Det er observert at våtrommet er opparbeidet med MDF veggpanel (ikke et materiale som er tiltenkt på et våtrom), samt løse sokkelfliser. Sokkelfliser bør festet skikkelig, samt resilikonere overgang gulv- og sokkelflis. Etablere mekanisk ventilasjon.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

17 Bad - loftetasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv med oppbrett. våtromsplater på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Overflater

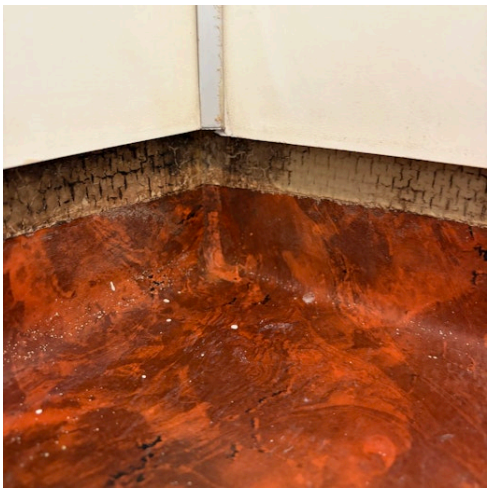
Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er montert baderomsplater i dusjsonen uten tilhørende bunnløst (underkant er da ubehandlet og ubeskyttet, som medfører fuktpåkjenning).

Bilde





Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Dusjsonen har tett terskel (60 mm) slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
Dusjsonen har tett terskel (60 mm) slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk. Våtrommets generelle tettesjikt er passert 30 år og det er påregnelig å renovere badet, eventuelt etablere tett dusjkabinett. Det er montert baderomsplater i dusjsonen uten tilhørende bunnløst (underkant er da ubehandlet og ubeskyttet, som medfører fuktpåkjenning).

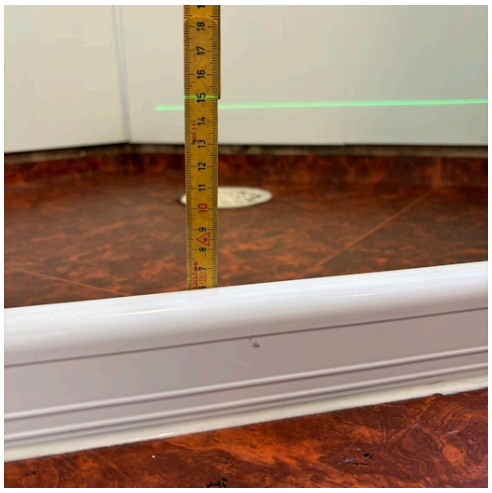
Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

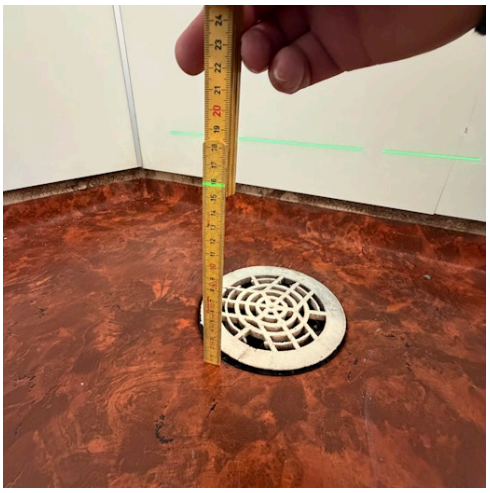
NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

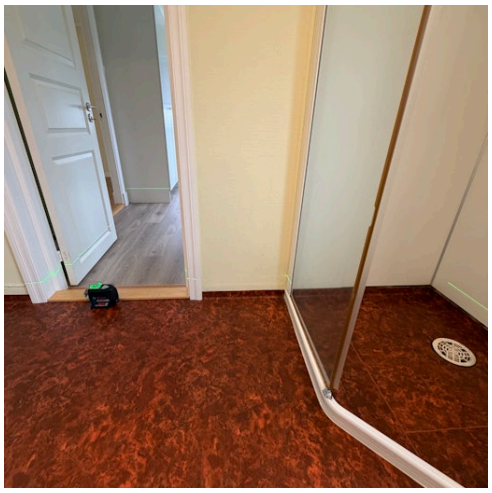
Bilde











Levetid:

Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

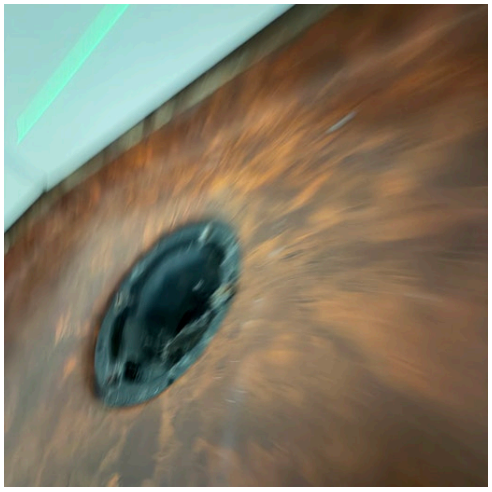
Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde





Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

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

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i normal stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er kun naturlig av trekk på badet. Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak må påregnes.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Dusjsonen har tett terskel (60 mm) slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk. Våtrommets generelle tettesjikt er passert 30 år og det er påregnelig å renovere badet, eventuelt etablere tett dusjkabinett. Det er montert baderomsplater i dusjsonen uten tilhørende bunnløst (underkant er da ubehandlet og ubeskyttet, som medfører fuktpåkjenning). Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.
Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.
Boligen har pipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Avstand til brennbart materiale bør være minimum 300mm.

Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

Levetid:

ⓘ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Bilde









Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det ble foretatt enkel nivellering av etasjeskille for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Ved en forenklet observasjon er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser. Stedvis knirk er observert.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.
Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

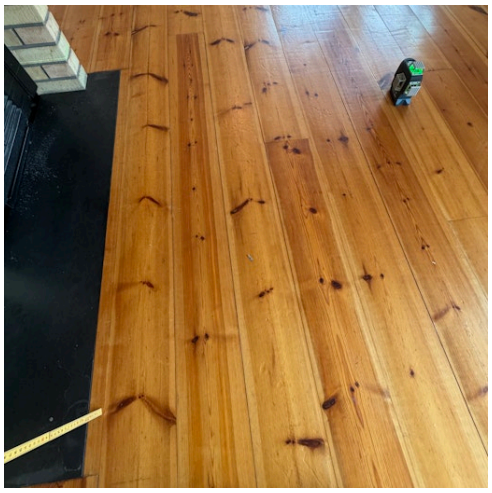
Levetid:
Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Bilde







20 Trapp

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp
Trapp i mellom hoved- og loftetasjen

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Ja

Kommentar:
Trappen er forskriftsmessig utført iht. datidens forskrifter. Det er etablert håndlist på begge sider av trappeforløpet. Det blir ikke registrert symptomer på skader, mangler og lignende, annet en normal bruksslitasje.

Bilde





Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkken med profilerte heltre fronter med tilhørende håndtak. Benkeplate i laminat med integrert oppvaskkum. Det er montert fliser mellom benkeplate og overskapene. Overskap og høyskap er i samme utførelse og kvalitet som resterende kjøkken. Kjøkkenet innehaver god bruksmuligheter, samt gode lagringsmuligheter. Det ble registrert normalt vanntrykk og god avrenning fra avløp.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Ventilator, Kjøleskap

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Det anbefales etablering av komfyrvakt.
Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninnstallasjoner.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Bilde







Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Ja

Kommentar:
Det er observert noe mindre fuktpåkjenning/ slitasje i benkeskap under vask.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkken med hvite slette fronter med tilhørende håndtak. Benkeplate i laminat med integrert oppvaskkum og platetopp. Det er montert fliser mellom benkeplate og overskapene. Overskap og høyskap er i samme utførelse og kvalitet som resterende kjøkken. Kjøkkenet innehaver god bruksmuligheter, samt gode lagringsmuligheter. Det ble registrert normalt vanntrykk og god avrenning fra avløp.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninnstallasjoner.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Bilde













NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken ved underetasjen.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler ved våtrommene.
Vedovn ved stuen i hovedetasjen.
Varmepumpe ved hoved- og loftetasjen.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Berederen er datert 2009 og rommer 190 liter.
Berederen er datert 2016 og rommer 116 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi, ikke observert noen lekkasjer på befaringsdagen.
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Mangelfull ventilering av underetasjen i sin helhet.
Ikke montert lekkasjevakt ved kjøkkene.
Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Det bør etableres en lekkasjevakt ved varmtvannsbereder (skapet).
Det bør utføres service på varmepumpene.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Det bør etableres en lekkasjevakt ved varmtvannsbereder (skapet).
Det bør utføres service på varmepumpene.

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Bilde



















NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

24 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i mellomlang ved under- og hovedetasjen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Nei

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert før og etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

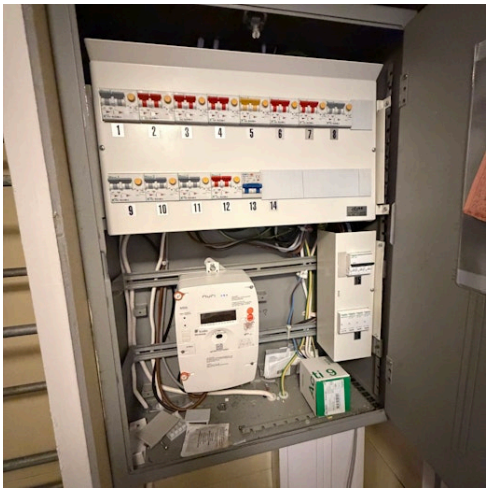
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

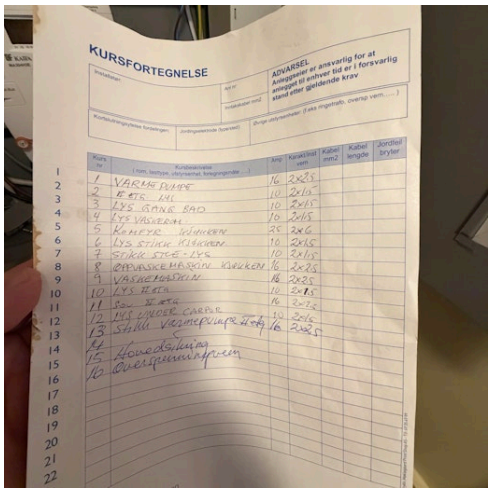
Kommentar:
Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.
Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet, så det anbefales rekvirert en elektriker for kontroll av det elektriske anlegget.
Da det ikke foreligger en kursfortegnelse i sikringsskapet anbefales det rekvirering av elektriker for etablering av dette.
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Bilde









25 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Ja

Overflater gulv

Boligens gulv overflater som farge, tilstand, bruksslitasje- og overflate, kvalitet og gjenværende forventet levetid vil være ulik fra rom til rom og de ulike etasjene. Underetasjen er primært belagt med laminat/gulvbelegg på gulv og fliser på badet. Hovedetasjen innehar fliser på badet, entre og vaskerom. Resterende gulv er belagt med heltre gulv, parkett og gulvbelegg ved kjøkkenet. Loftetasjen innehar gulv av type gulvbelegg, laminat og vegg til veggteppe.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Bilde













NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0



Overflater vegg / himling

Boligens vegger- og himlings overflater som farge, tilstand, bruksslitasje- og overflate, kvalitet og gjenværende forventet levetid vil være ulik fra rom til rom og de ulike etasjene. Underetasjen innehar helfliset bad, mdf veggpanel på resterende veggareal og tak-ess himlingsplater. Hovedetasjen innehar helfliset bad, mdf veggpanel, overflatebehandlet trepanel og malt slett veggareal. Himlinger er oppført med tak-ess himlingsplater, trepanel og malt slett himling. Loftetasjen innehar gulvbelegg og baderomsplater/ tapet på badet, mdf veggpanel, overflatebehandlet trepanel og malt slett veggareal. Himlinger er oppført med tak-ess himlingsplater, trepanel og malt slett himling.

NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

Bilde








Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at farger ol. kan variere fra rom til rom. Det er observert normal bruksslitasje og bruksmerker mtp. hva en bør forvente av en eldre enebolig, og normalt vedlikeholdt på befaringsdagen. Laminat og tregulv ved entré/ vindfang og ved innstegsområdet ved terrassedør/ skyvedører vil ofte ha større slitasje mtp fuktige sko ol.

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Frittstående bod med tilkomstdør og garasjeport. Bygget er for lite til å kategoriseres som en garasje, men kan benyttes som en god bod med god tilkomst til sykler, motorsykler, ATV, mindre maskineri. Bygget er oppført med en plasstøpt betongringmur og dekket mot fri grunn (ikke isolert eller fuktsikret). Bygget er oppført i bindingsverk med liggende bordkledning direkte på bindingsverket (uisolert). Saltak konstruksjon av tresperr med undertak og skifer/ståltak som taktekking. Himlingen er innvendig bekledd, men det er mulighet til å lagre lettere ting på kaldt loftet. Alder på kledning og overflater er ukjent. Vinduer i overflatebehandlet trekarm på eldre isolerglass. Bygget tilstand er i normal stand mtp. alder og observert tilstand, men er oppført i en enkel standard og hyppigere vedlikehold og oppfølging er påregnelig .

Bilde









NORDMARKA 52 A - 4624/59/0/10/0/0

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

BYGNINGSOPPLYSNINGAR – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	59/10
Adresse:	Nordmarka 52A, 5211 Os

Ferdigattest/mellombels bruksløyve:	
Ligg det føre ferdigattest på eigedomen?	☒JA kopi av ferdigattest følgjer vedlagt. ☐NEI
Viss ikkje det ligg føre ferdigattest; ligg det føre mellombels bruksløyve?	☐JA kopi av mellombels bruksløyve følgjer vedlagt ☐NEI Ingen ferdigattest/bruksløyve for denne eigedomen

Godkjente teikningar:	
For byggemeldt bygning sender kommunen kopi av godkjente teikningar dersom dette ligg føre.	☒JA ☐NEI (manglar i arkivet)

Tilsyn:	
Er det som følgje av kommunen sin tilsynsfunksjon etter plan – og bygningslova gitt andre pålegg som ikkje er utført så langt kommunen har data om dette?	☐JA kopi av gitt(e) pålegg følgjer vedlagt ☒NEI

Vassforsyning og avlaupstilhøve:	
Er eigedomen kopla til offentleg vassforsyning?	☒JA ☐NEI

Har eigedomen godkjent utslepp? (gjeld alle eigedomar bygd etter 1972 og eldre eigedomar som har fått pålegg om å utbetra eksisterande avlaup)	☒JA ☐NEI ☐Ukjent
Dersom eigedomen har eit godkjent utslepp er dette til:	☐Privat ☒Offentleg

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

Tilkomst til eigedomen:	
☐Offentleg ☐Ikkje opparbeidd veg	☒Privat ☐Tilkomst til eigedomen er ukjend

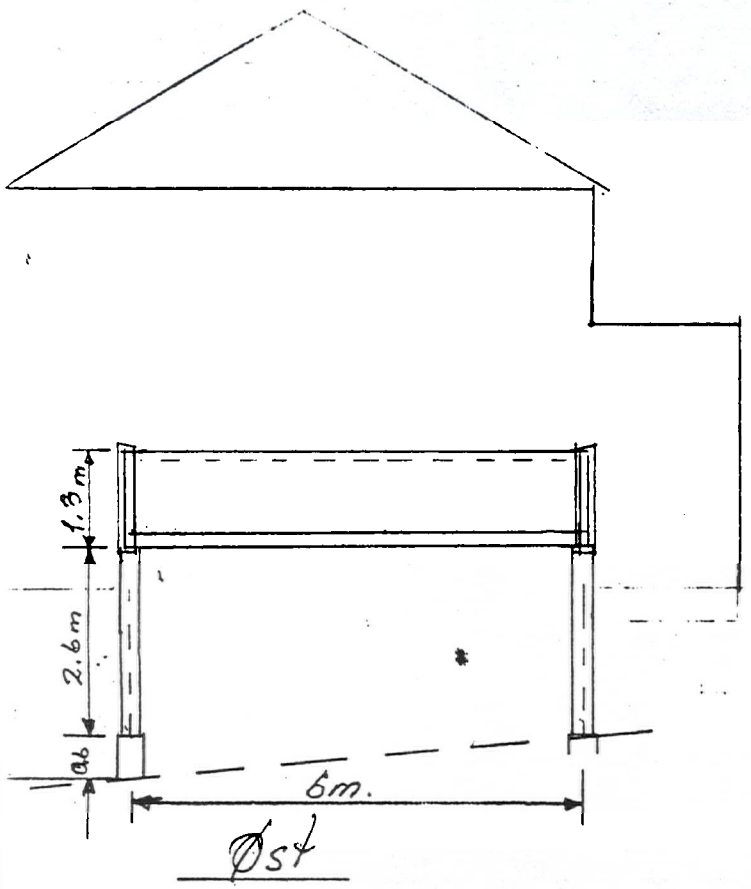
Utleige:		
Har eigedomen meir enn ein godkjent bueining?	☒JA ☐NEI	
	Viss ja kor mange?	2

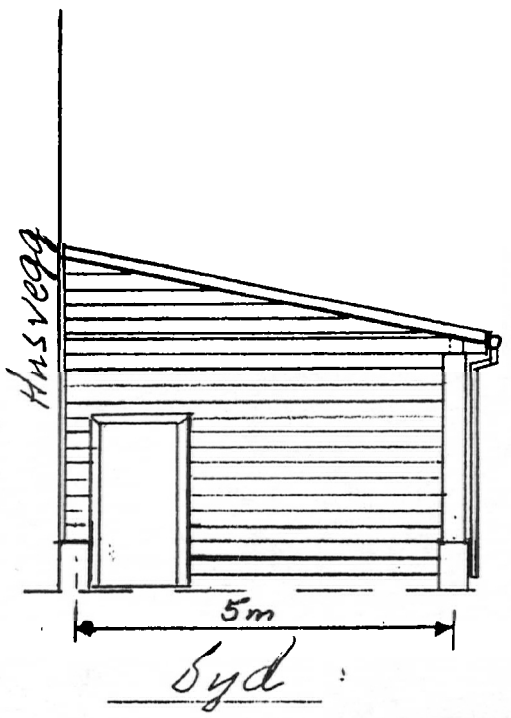
Andre merknader: einebustad med utleigehusvære

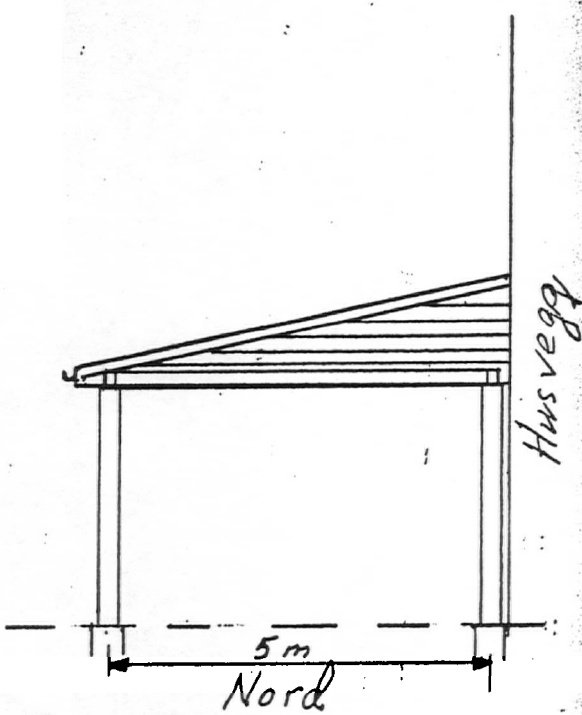
E/S 22/8-96.

Tilbygg Carport.

OS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Løpenr. 018530/96 Saksbeh. GHE
02. 09. 96
Arkkode P MK 59/10
Arkkode S L42
J.nr. 96/03326 Doknr.







Konst./Tegner S.Ø.	Målestokk 1:10	Jon Aspenes Normarka 52
Dato 22/8-96		
Carport	Erstatning for:	Erstattet av:

OS BYGNINGSRÅD

F E R D I G A T T E S T.

For eigedom **"Frilund", g.nr. 59 b.nr. 10.**

Ein vitnar med dette at byggearbeidet på ovannemnde eigedom, eigar: **John Aspenes,** godkjent av Os bygningsråd den **12/3-71** er lovleg.

Det er halde synsforretning i samsvar med bygningslova § 99.

Bygningen kan takast i bruk.

Os, den 27/7-1971.

OS BYGNINGSRÅD

.....

for bygningssjef.

.....

bygningskontrollør.

T: 16999

SYD

T: 16999

Øst

T: 16999

NORD

T: 16999

VEST

Påbygg 2 stk soverom m/ skifting av vindu OS

2 etg uoppvarmet

Mål Fasader 1:100

Her JOHN ASPENÆS

T: 16999

SOVE

KJØKKEN

GANG

GARD

SOVE

SP STUE

Altan støpt plate

T: 16999

1 etg Grunnplan Mål 1:50

OS BYGNINGSRÅD

Godkjent den 16/4 -71

Lund 8-3-71

5 tegninger.

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

Dansk Scanning A/S

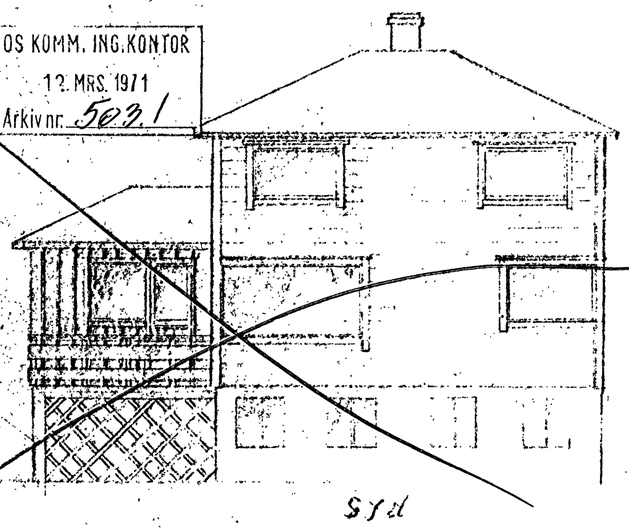
OS KOMM. ING.KONTOR
12. MRS. 1971
Arkiv nr. 5031

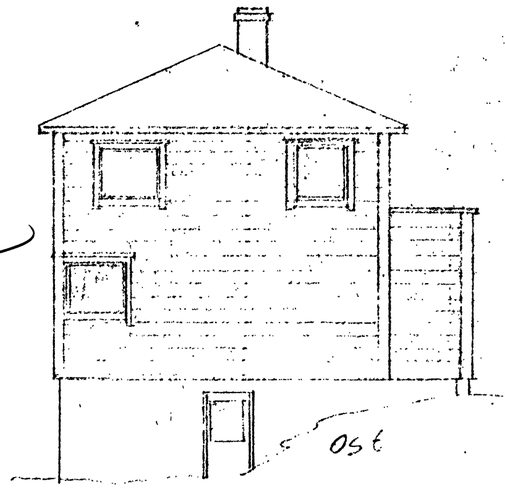
OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 12/3 -71

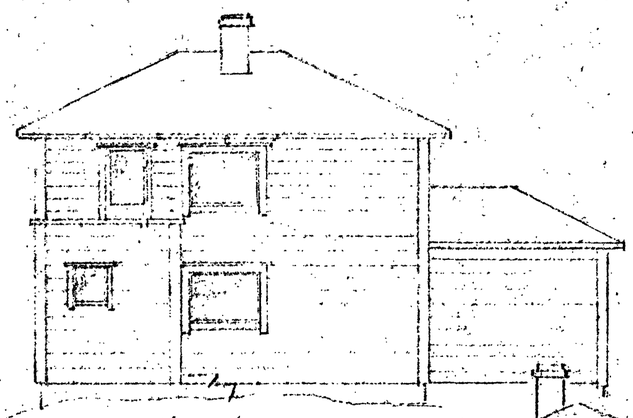
Påbygg 2 stk soverom m/
skifting av vindu
2 etg uforandret
for JOHN ASPENES

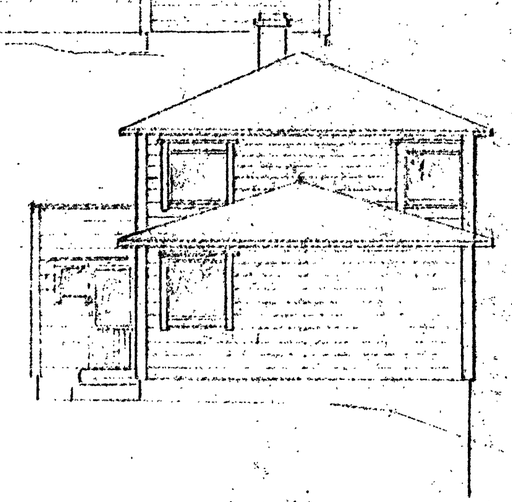
Mål Fasader 1:100

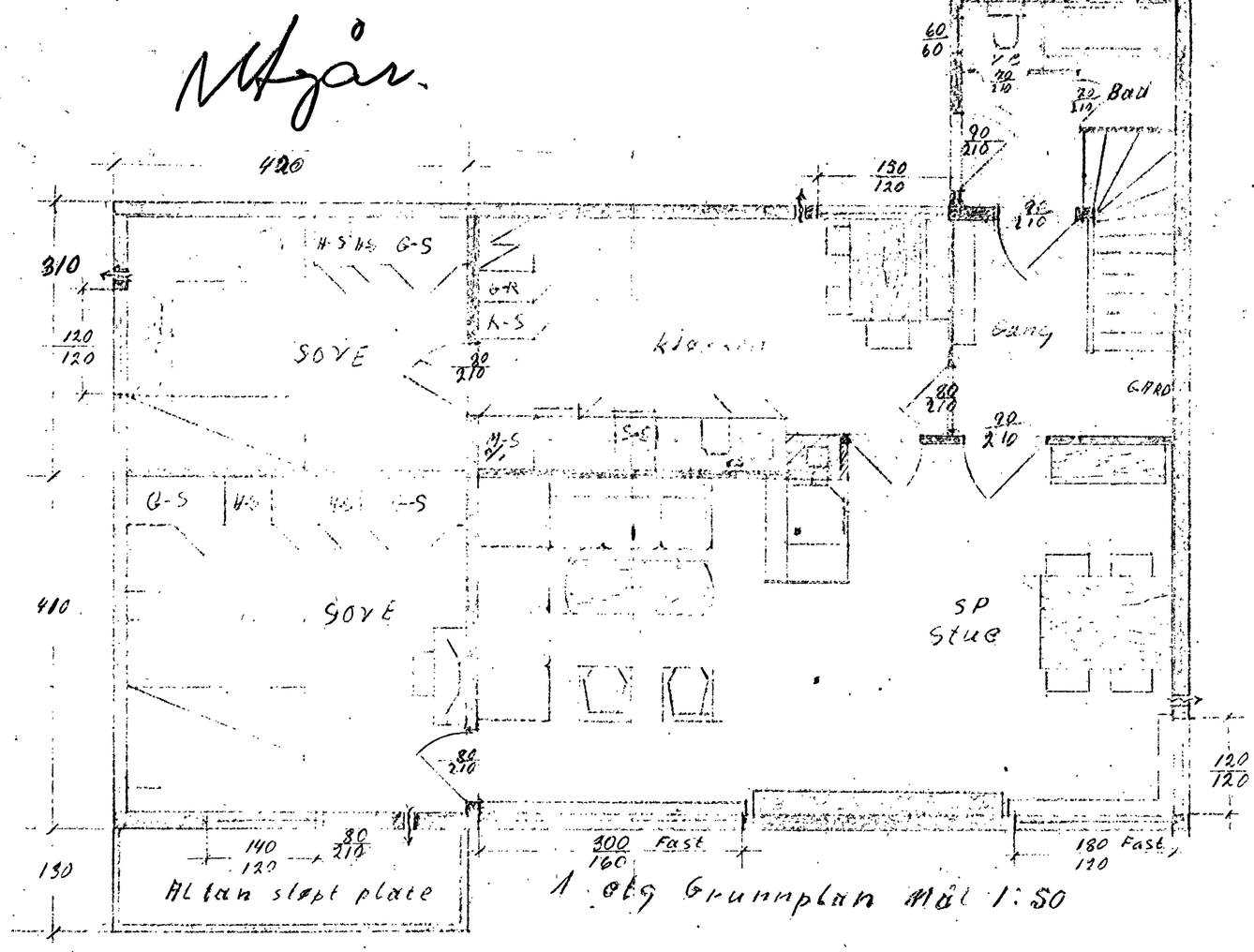
Nytegn.



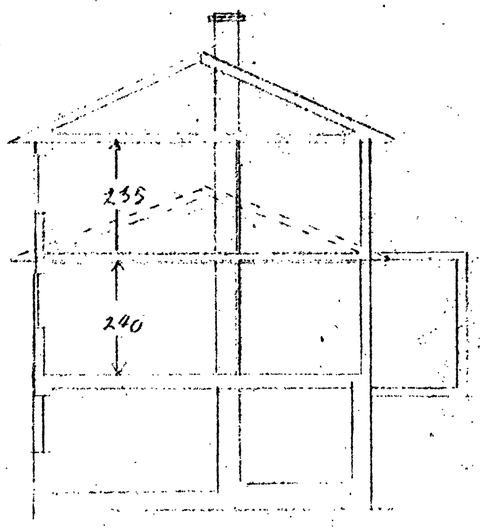








1 etg Grunnplan Mål 1:50



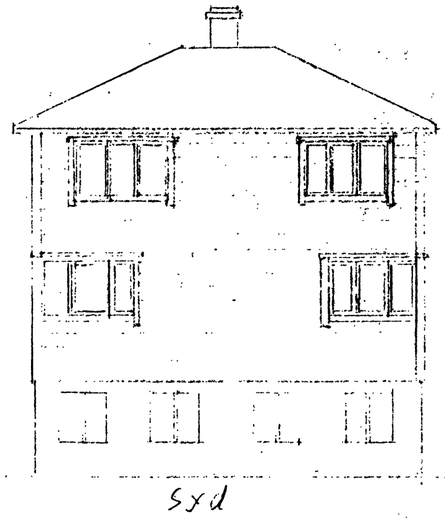
Lund 8-3-71
S Kirsnar.

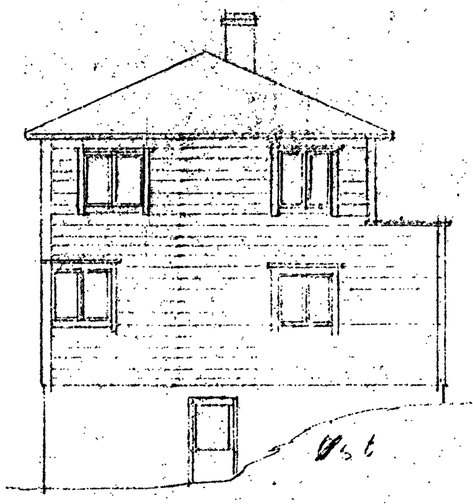
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

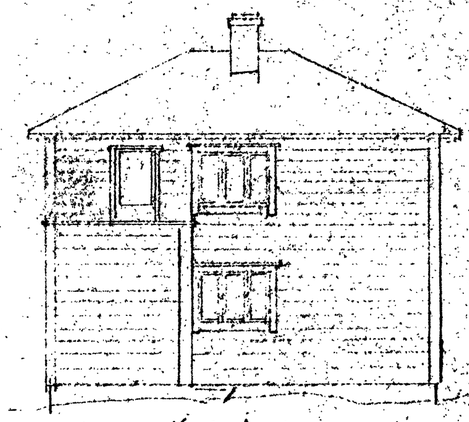
OS KOMM. ING.KONTOR
12. MRS. 1971
Arkiv nr. 503.1

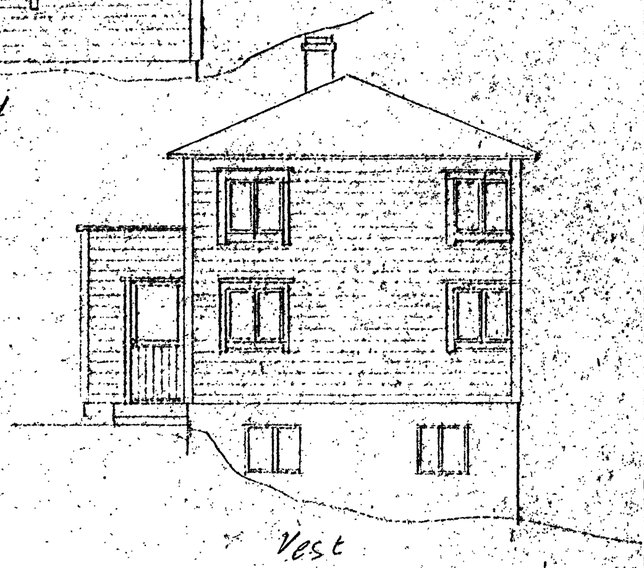
Hr. John Aspenæs.
Tomannas bolig

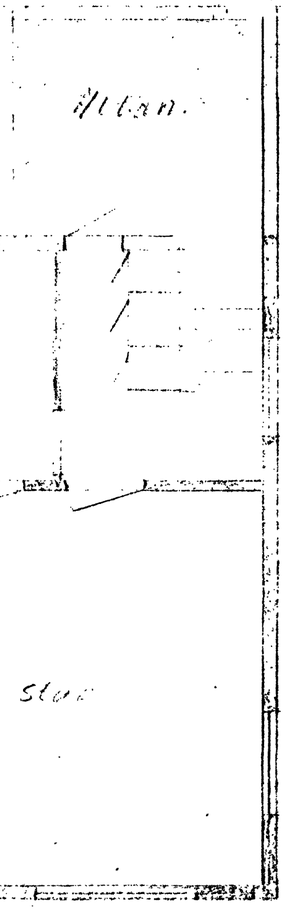
Mål Fasader 1:100


Sxd

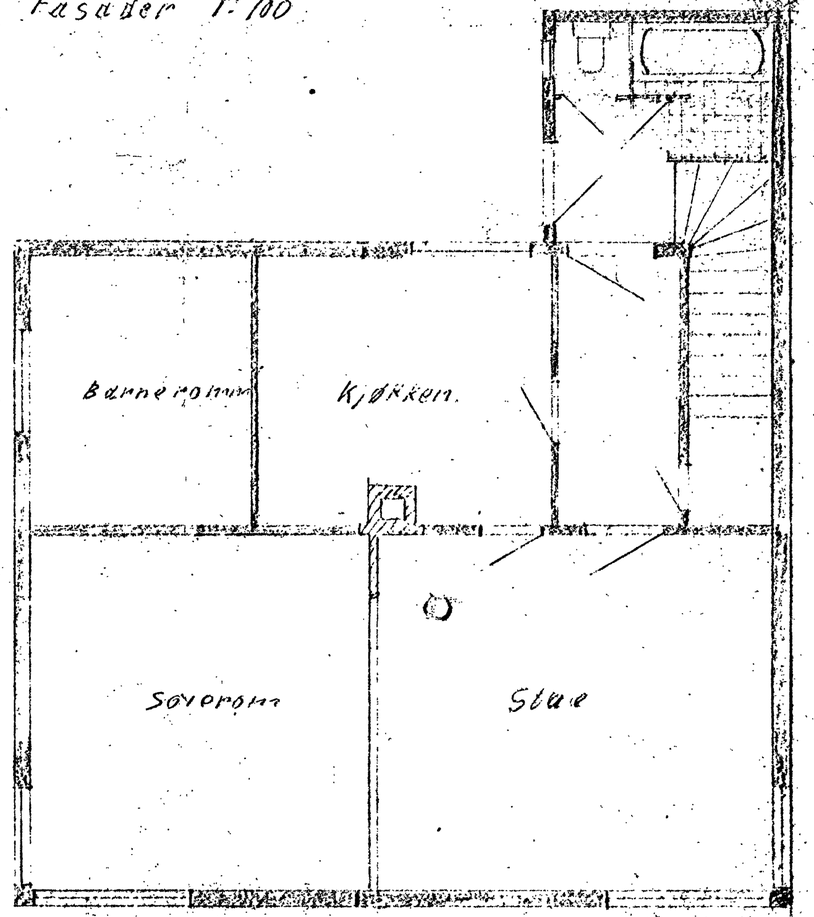

Øst


Nord

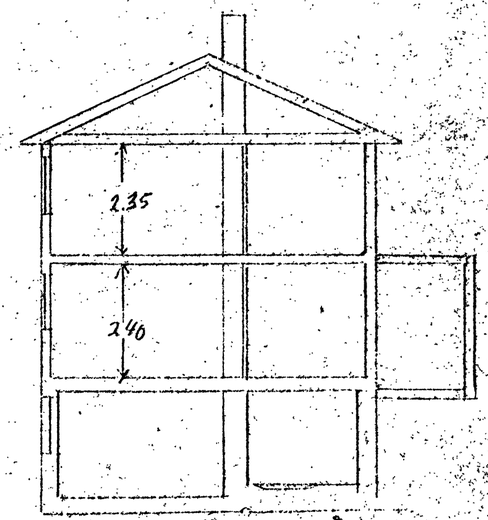

Vest



2 Etg. Grunnplan Mål 1:50



1 Etg Grunnplan Mål 1:50



SNITT MÅL 1:100

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

GARANTI BEVIS
RØRFORNYING

Anleggsadresse : **Nordmarka 52**

Antall meter : **16m**
Antall grenfresing : **2stk**
Dimensjon : **70-100mm**

Eventuelle kommentarer til det aktuelle røret / foringen:

Avløpsrørene på din eiendom er rørfornyet med en epoxy foring. Foringen er støpt inne i det eksisterende røret med uforandret trasé. Røret tilfredsstiller krav tilsvarende nytt avløpsrør når det gjelder styrke, levetid og kapasitet. Materialet består av epoxy eller polyester, og det nye røret har en glatt og vedlikeholdsfri overflate som vesentlig forbedrer avrenningen.

Produktet er produsert i henhold til NS EN 13380, og det er utført 50-års"design life" test jf. EN 761.

Det er viktig at du som huseier tar vare på denne dokumentasjonen i forbindelse med forsikrings- og offentlige forhold, samt ved eventuelt salg av eiendommen.

Sluttfilmer er sett gjennom og slettet grunnet sikkerhetstiltak.

Vi er opptatt av å ha fornøyde kunder, og det er viktig for oss å få tilbakemelding dersom produktet ikke fungerer tilfredsstillende.

Vi håper også du er fornøyd med vår service og oppfølging, og ønsker til lykke med ditt nye avløpsanlegg.

Rådal 11.07.2023

Forpliktende underskrift

Gunnar Heggheim
Vitek Miljø AS

GODKJENT

Postadresse:
Skeievegen 76, 5239 Rådal

Besøksadresse:
Skeievegen 76, 5239 Rådal

VITEK Miljø AS

Telefon 07365
Fax 55 50 79 51

E-post post@vitek.no
Web www.vitek.no

Bjørnafjorden kommune
Byggesak

BJØRNA FJORDEN
BLI INSPIRERT

Stracon As
Gjertrudvegen 11D
5353 Straume

Referansenr.	Saksnr.	Saksh.	Dykkar ref.	Vedtaksdato
25/179270	25/23886	Monica Moberg - 56 57 50 00 post@bjornafjorden.kommune.no	AR7034046 28	28.10.2025

Svar - 59/10 - Nordmarka 52 - Fasadeendring og tilbygg kjellarleilighet, retting av matrikkelen

Vi viser til sak i høve retting av bruksareal på bustad på gbnr 59/10, mottatt 15.10.2025, vårt førebelse svar sendt ut 23.10.2025 og supplerande dokumentasjon mottatt 25.10.2025.

Ut frå mottatt dokumentasjon rettar vi areal i vårt Matrikkelsystem til følgjande:

Bygningstype vert retta frå kode 111, einebustad, til kode 112, einebustad med hybel/ sokkelhusvære.

BRA Kjeller 47 m2, 1. etasje 88 m^2 og 2. etasje 53 m^2, til saman 188 m^2.
BYA for bustad er på 100m^2.

U0101 har eit BRA på 47 m2, er registrert med to rom, kjøkken og eit bad/wc.
H0101 har eit BRA på 141 m2, er registrert med 4 rom, kjøkken og to bad/wc .

Tilbygg carport er på 40 m^2.

Vi gjer merksam på at BRA som grunnlag for kommunale avgifter trådde i kraft 1.1.2020. Eining for samferdsel og VA vil retta arealet opp i høve kommunale gebyr for VA. Avvik på faktura vil bli justert/kreditert ved neste fakturering

Med vennleg helsing

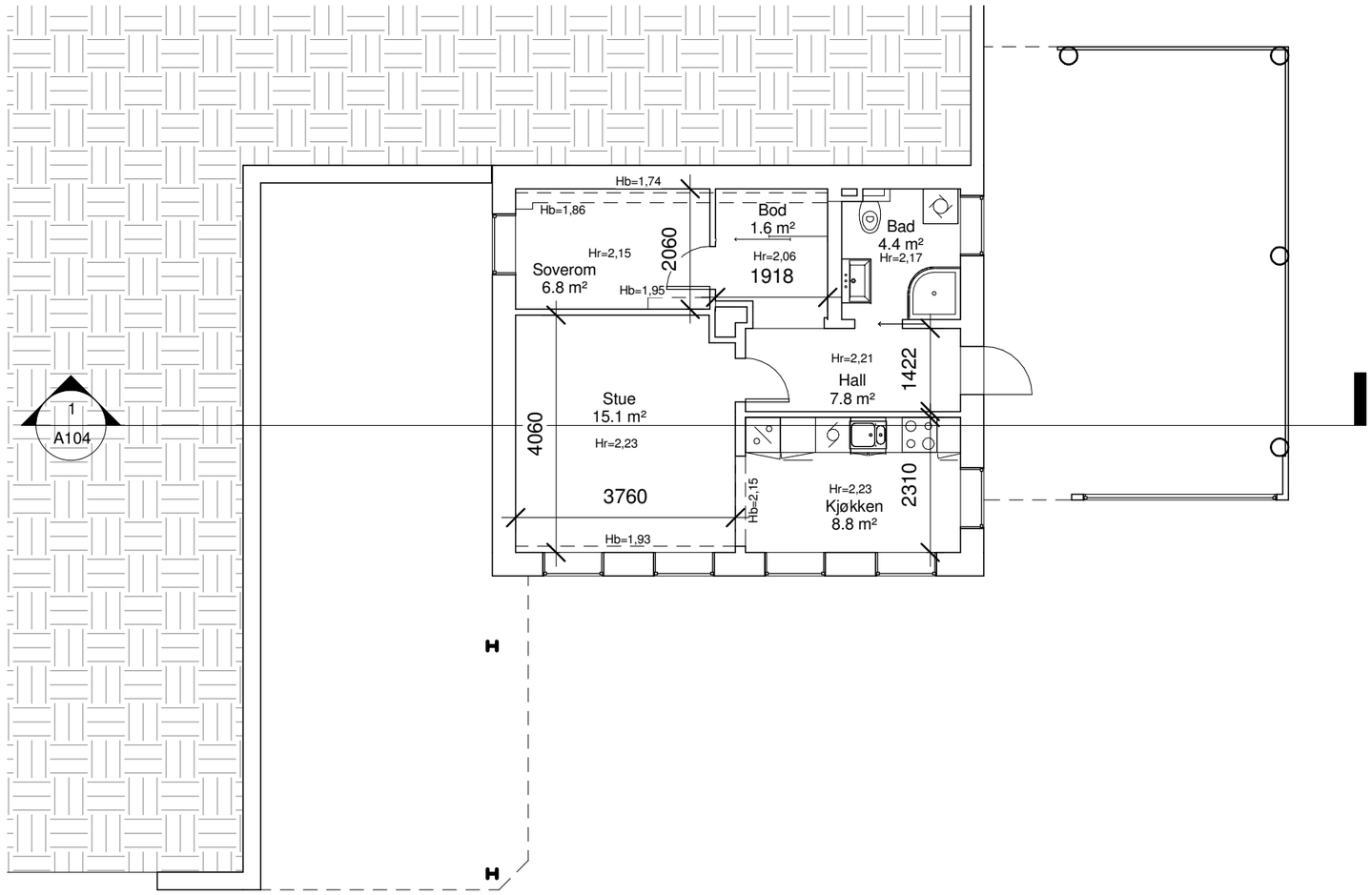
Monica Moberg
Ingeniør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Anna Lindén Corneliussen	Konsulent		
Espen Aspenes	Hamnevegen 48a	5200	Os
Knut Jarle Aspenes	Mobergsbakken 14	5200	Os
Maria Bogevik Brandal	Konsulent		
Mona Kristin S Hovdenes	Matrikkelfører/Konsulent		
Rita Aspenes Moen	Nyperoseveien 4	4823	Nedenes
Vivian Aspenes Flakstad	Byggstien 32	4042	Hafrsfjord

Bjørnafjorden kommune
Rådhuset, Torggata 7
Sentralbord +47 56 57 50 00
post@bjornafjorden.kommune.no
bjornafjordenkommune.no
Bankgiro: 3201.48.86388
Org.nr.: 844 458 312
Referanse nr.
25/179270



1 Kjeller

1 : 100

Stracon
Leirvikflaten 15B - 5179 Godvik
TLF: 56315560 FAX: 56315561 WEB: www.stracon.no

Nr	Beskrivelse	Dato

Alutec AS

Nordmarka 52, Os

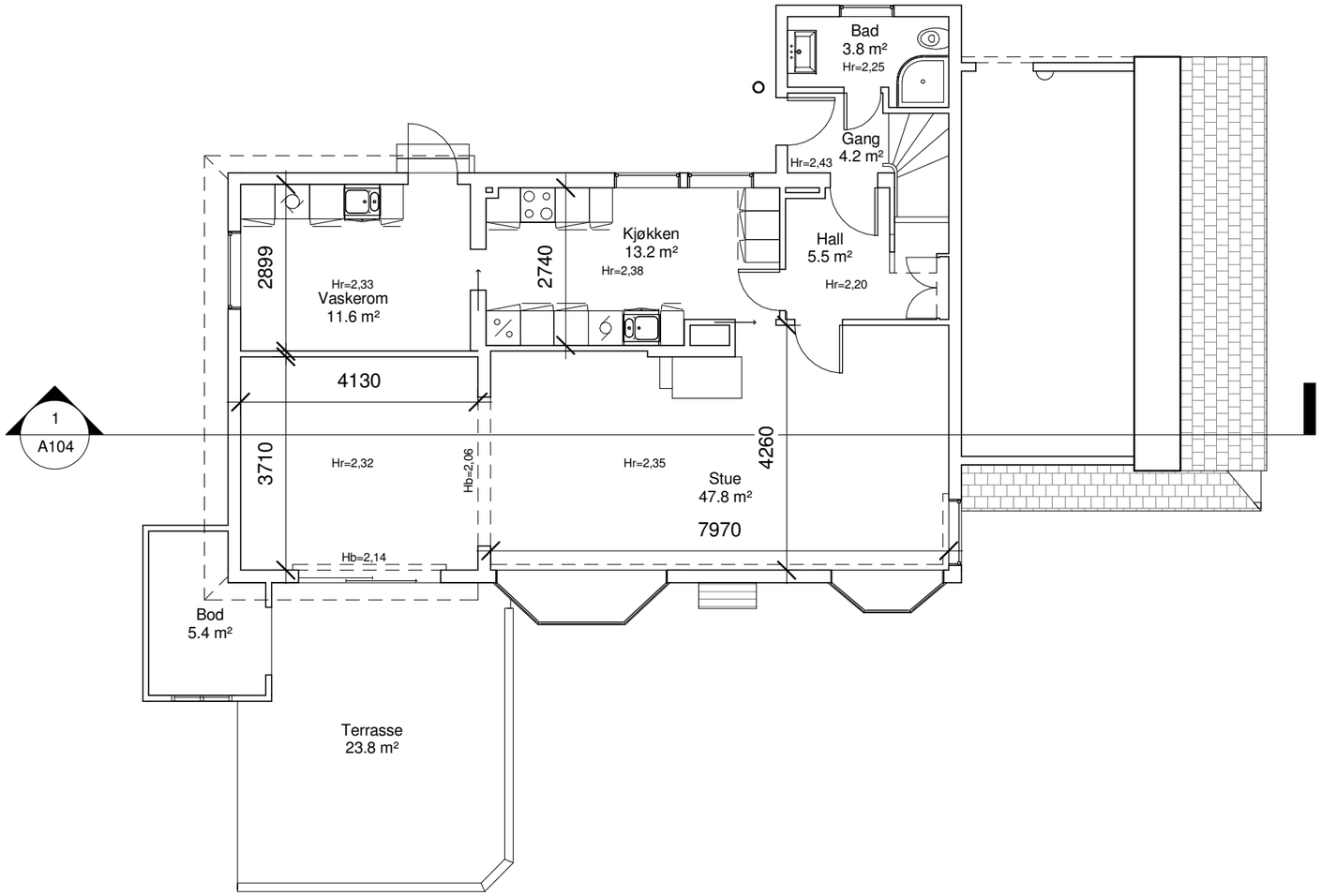
Plan kjeller

Prosjekt nr	7167
Dato	04.09.17
Tegnet av	DPG
Kontrollert av	KK

A101

Målestokk 1 : 100

04.09.2017 13:03:05



1 1 etg

1 : 100

Stracon
Leirvikflaten 15B - 5179 Godvik TLF: 56315560 FAX: 56315561 WEB: www.stracon.no

Nr	Beskrivelse	Dato

Alutec AS

Nordmarka 52, Os

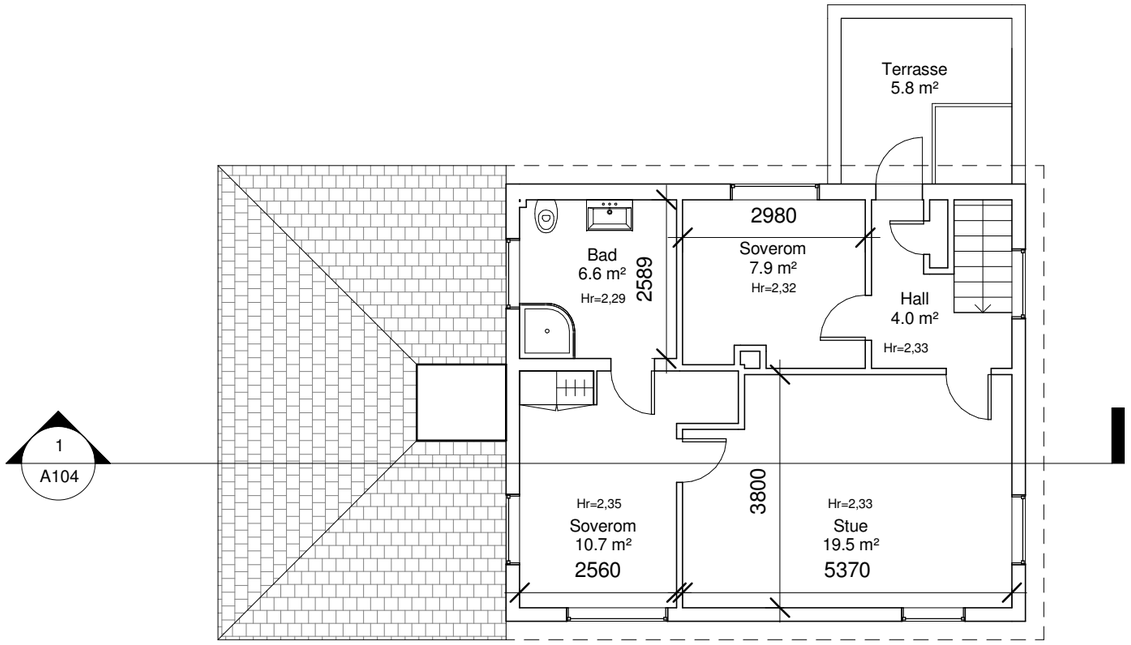
Plan 1 etg

Prosjekt nr	7167
Dato	04.09.17
Tegnet av	DPG
Kontrollert av	KK

A102

Målestokk 1 : 100

04.09.2017 13:04:06



1 2 etg

1 : 100

Stracon

Leirvikflaten 15B - 5179 Godvik
TLF: 56315560 FAX: 56315561 WEB: www.stracon.no

Nr	Beskrivelse	Dato

Alutec AS

Nordmarka 52, Os

Plan 2 etg

Prosjekt nr	7167
Dato	04.09.17
Tegnet av	DPG
Kontrollert av	KK

A103

Målestokk 1 : 100

04.09.2017 13:04:28



1 Snitt 1

1 : 100

Stracon

Leirvikflaten 15B - 5179 Godvik
TLF: 56315560 FAX: 56315561 WEB: www.stracon.no

Nr	Beskrivelse	Dato

Alutec AS

Nordmarka 52, Os

Snitt 1

Prosjekt nr	7167
Dato	04.09.17
Tegnet av	KK
Kontrollert av	Checker

A104

Målestokk 1 : 100

04.09.2017 13:04:53

1 Nord

1 : 100



2 Syd

1 : 100



Stracon

Leirvikflaten 15B - 5179 Godvik
TLF: 56315560 FAX: 56315561 WEB: www.stracon.no

Nr	Beskrivelse	Dato

Alutec AS

Nordmarka 52, Os

Fasader nord og syd

Prosjekt nr	7167
Dato	04.09.17
Tegnet av	DPG
Kontrollert av	KK

A105

Målestokk 1 : 100

04.09.2017 13:05:18

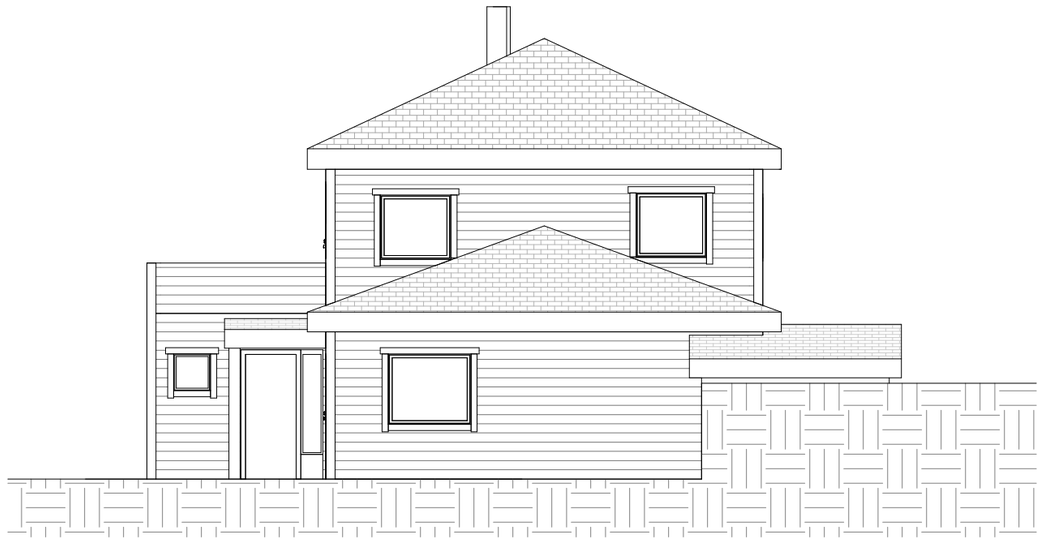
1 Øst

1 : 100



2 Vest

1 : 100



Stracon

Leirvikflaten 15B - 5179 Godvik
TLF: 56315560 FAX: 56315561 WEB: www.stracon.no

Nr	Beskrivelse	Dato

Alutec AS

Nordmarka 52, Os

Fasader øst og vest

Prosjekt nr	7167
Dato	04.09.17
Tegnet av	DPG
Kontrollert av	KK

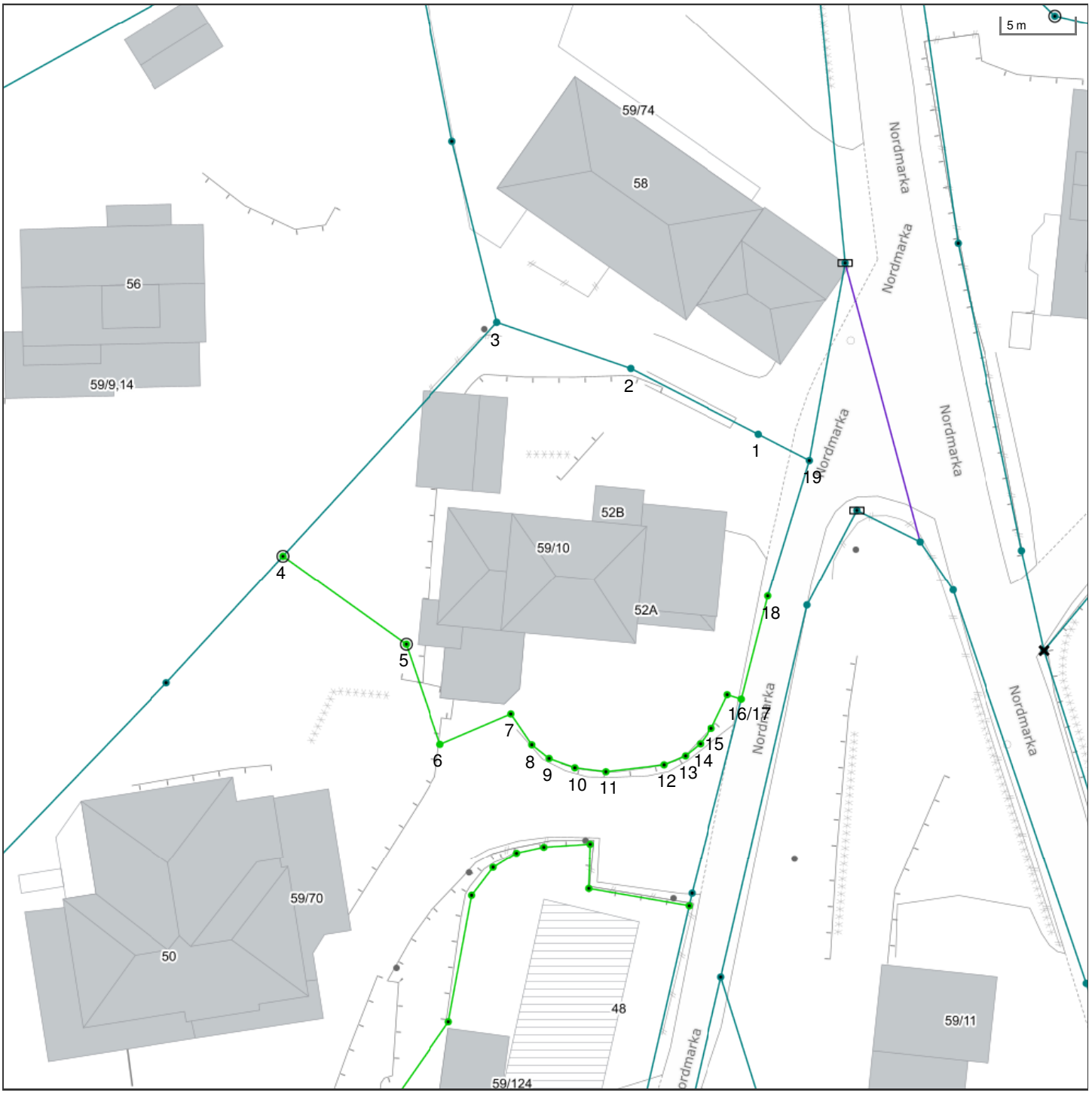
A106

Målestokk 1 : 100

04.09.2017 13:05:39

Utskriftsdato: 30.04.2026

Eiendomskart for eiendom 4624 - 59/10//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	687,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6678944,808037	**Øst**	304527,906032	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6678945,41	304542,64	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	3,92	
2	6678950,35	304534,14	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	9,83	
3	6678953,97	304525,16	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	9,68	
4	6678938,861842	304509,708622	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,61	
5	6678932,386	304517,784	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,35	
6	6678925,443	304519,745	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	7,21	
7	6678927,255	304524,698	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	5,27	
8	6678925,08	304526,012	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	2,54	
9	6678924,086	304527,146	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	1,51	
10	6678923,358	304528,866	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	1,87	
11	6678922,972	304530,97	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	2,14	
12	6678923,232	304534,963	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	4,00	
13	6678923,763	304536,463	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	1,59	
14	6678924,53	304537,528	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	1,31	
15	6678925,543	304538,349	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	1,30	
16	6678927,776	304539,574	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	2,55	
17	6678927,422536	304540,517335	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	1,01	
18	6678934,363	304542,698	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,27	
19	6678943,44	304546,03	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,67	

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

Kommunale gebyr – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	59/10
	Nordmarka 52 A

Ubetalte gebyr	
☐JA ☒ NEI	
Storleik:	Forfall:

I år er årleg kommunalt standardgebyr medrekna MVA for bygde eigedomar som er knytt til kommunalt/interkommunalt organisert tenestetilbod:

Type gebyr
☒ Vatn ☒ Avløp ☐ Abonnement offentleg utslepp ☐ Tømming av slamavskiljar ☐ Tilsyn private anlegg ☒ Feiing/brannverntilsyn ☐ Festeavgift
Sum gebyr: 13493,49
Antall terminar:
☒ 4 ☐ 12

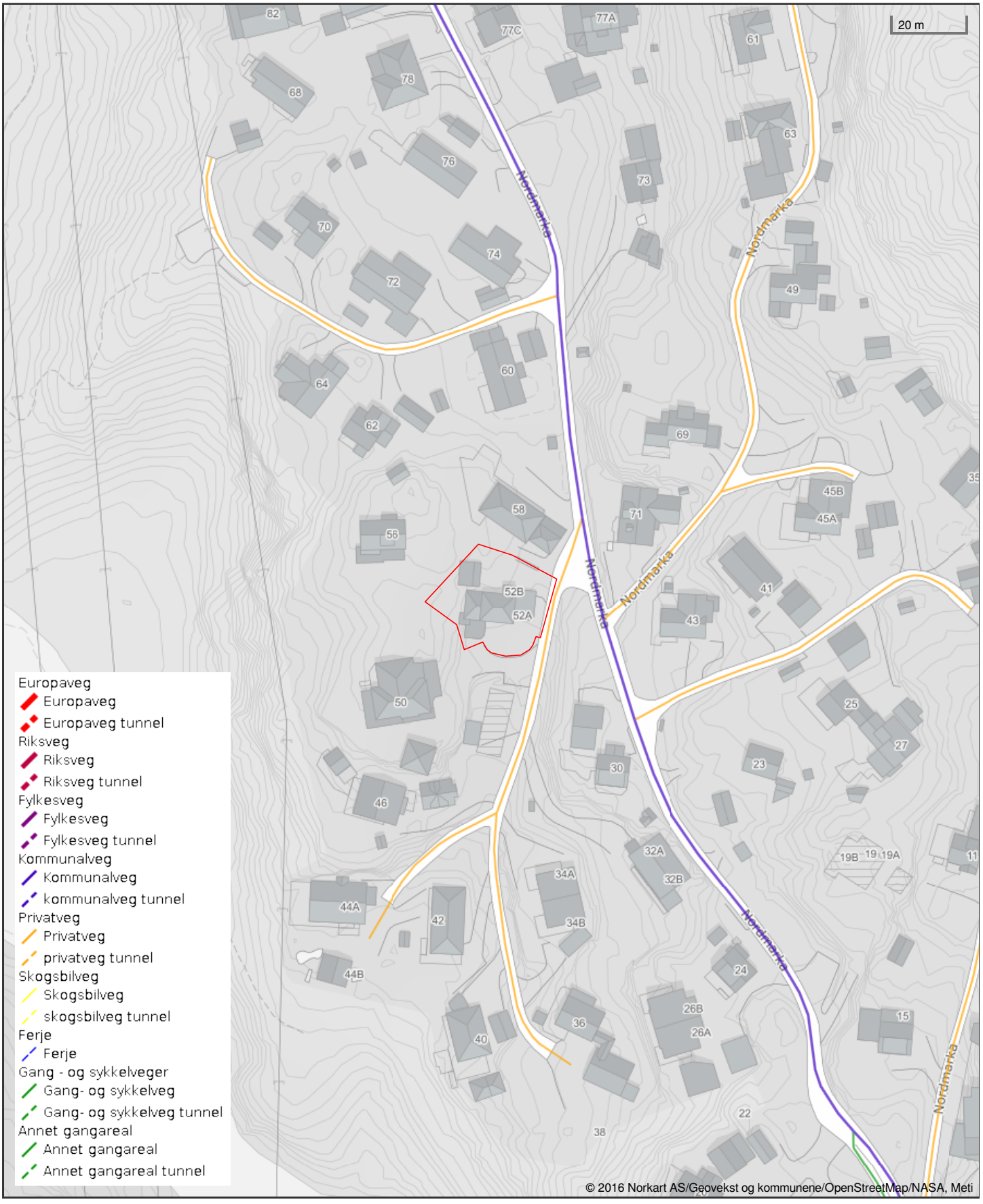
Vassmålar: ☐ Ja ☒ Nei
Dersom abonnenten har vassmålar vil årsgebyret variere etter forbruk og summen av gebyr er for inneverande år.

Abonnenten kan ved ulike tiltak påverke gebyrstorleiken slik at dei kan bli noko mindre eller større enn standardgebyra.

Hovedforfall for kommunale gebyr 31.03, 30.06, 30.09 og 31.12. Abonnenten kan og velge å ha 12 terminar.

Utskriftsdato: 30.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 59/10//



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.

Bjørnafjorden kommune
Kart og oppmåling

BJØRNAFJORDEN
BLI INSPIRERT

Espen Aspenes
Hamnevegen 48a
5200 Os

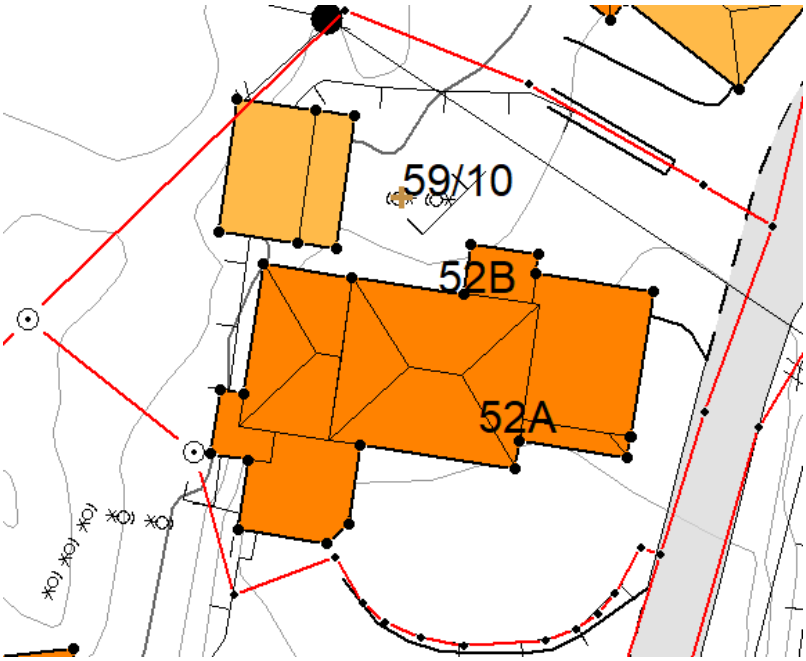
Referansenr.	Saksnr.	Saksh.	Dykkar ref.	Brevdato
25/179333	25/171	Mona Kristin S Hovdenes post@bjornafjorden.kommune.no https://bjornafjorden.kommune.no/		28.10.2025

59/10, Nordmarka 52 - endring av offisiell adresse

Viser til sak 25/23886, retting av bygningsopplysningar, der einebustad vert endra til einebustad m/hybel/sokkelleilighet. På grunn av endringa frå ein til to bueiningar, må vi omadressere Nordmarka 52. Kvar inngang får eigen adresse.

Gamal adresse for gnr. 59 bnr. 10 – Nordmarka 52.

Ny adresse for gnr. 59 bnr. 10:
Hovudetasje - **Nordmarka 52B - brukseiningsnr. H0101**
Underetasje/kjeller - **Nordmarka 52A - brukseiningsnr. U0101**



Vi vil be huseigar gje melding til eventuelle leigebuarar/leigetakarar og andre som held til i bygget om adresseendringa.

Bjørnafjorden kommune
Postadresse:
Postboks 24
5649 Eikelandsosen

Besøksadresse:
Bjørnafjorden rådhus,
Torggata 7, 5200

https://bjornafjorden.kommune.no/
post@bjornafjorden.kommune.no

Bankgiro: 1506 .70.74685
Org.nr.: 844 458 312

Huseigar må og syte for at det vert sett opp adressenummerskilt på bygget, best mogleg synleg frå vegen.

Uttalerett
Etter § 21 i matrikkellova har dei som blir berørt av adressetildelinga anledning til å uttale seg. Uttaleretten er i følgje merknaden til matrikkleforskrifta § 50, 7. ledd knytt til kva for ein veg adresseobjektet skal knyttast til, og eventuelt kva for eit adressenummer eininga skal ha. Ein evt. uttale må vere grunngjeven og underteikna og må sendast til kommunen innan 3 veker.

Klagerett
Vedtaket kan etter matrikkellova § 46 f og matrikkelforskrifta § 22, klagast på.Klagefrist er 3 veker rekna frå matrikkelføringsdato.

Ved klage over tildeling eller endring av offisiell adresse, er klageretten avgrensa til:
- kva for gate, veg eller liknande ein bygning eller eigedom skal ha adresse til.
- feil tildelt adressenummer eller brukseiningsnummer.

Kart over Bjørnafjorden finn de her:
https://kommunekart.com/klient/bjornafjorden/bjornafjordenkart

Med vennleg helsing

Mona Kristin S Hovdenes
Spesialkonsulent

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Bjørnafjorden kommune
Postadresse:
Postboks 24
5649 Eikelandsosen

Besøksadresse:
Bjørnafjorden rådhus,
Torggata 7, 5200

https://bjornafjorden.kommune.no/
post@bjornafjorden.kommune.no

Bankgiro: 1506 .70.74685
Org.nr.: 844 458 312

Nabolagsprofil

Nordmarka 52A

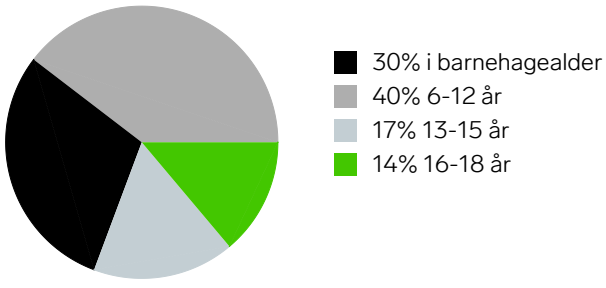
Offentlig transport

Borgafjellet barneskule Linje 606	14 min 1.1 km
Osøyro Buss, ferge	5 min 2.2 km
Os båtkai Linje 2075, 2085	6 min 2.3 km
Bergen Flesland	26 min

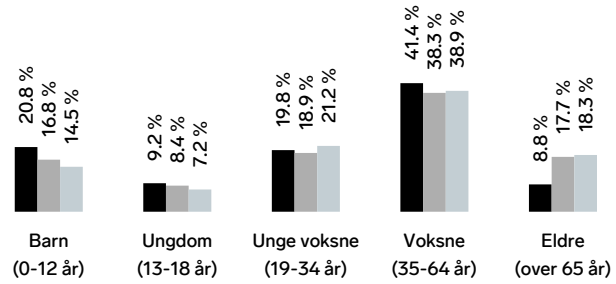
Skoler

Borgafjellet barneskule (1-7 kl.) 250 elever, 14 klasser	16 min 1.2 km
Os barneskule (1-7 kl.) 211 elever, 12 klasser	22 min 1.7 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.) 486 elever, 35 klasser	21 min 1.8 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	6 min 3.1 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	11 min 4.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hjelle	806	306
Kommune: Bjørnafjorden	25 213	11 115
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eventus Borgafjell barnehage (0-5 år) 126 barn	19 min 1.5 km
Banktjørhaugen barnehage (0-5 år) 49 barn	23 min 1.8 km
Os barnehage (0-5 år) 111 barn	7 min 3.2 km

Dagligvare

Kiwi Haugsneset	5 min
Coop Extra Irisgården Post i butikk	5 min 2.3 km

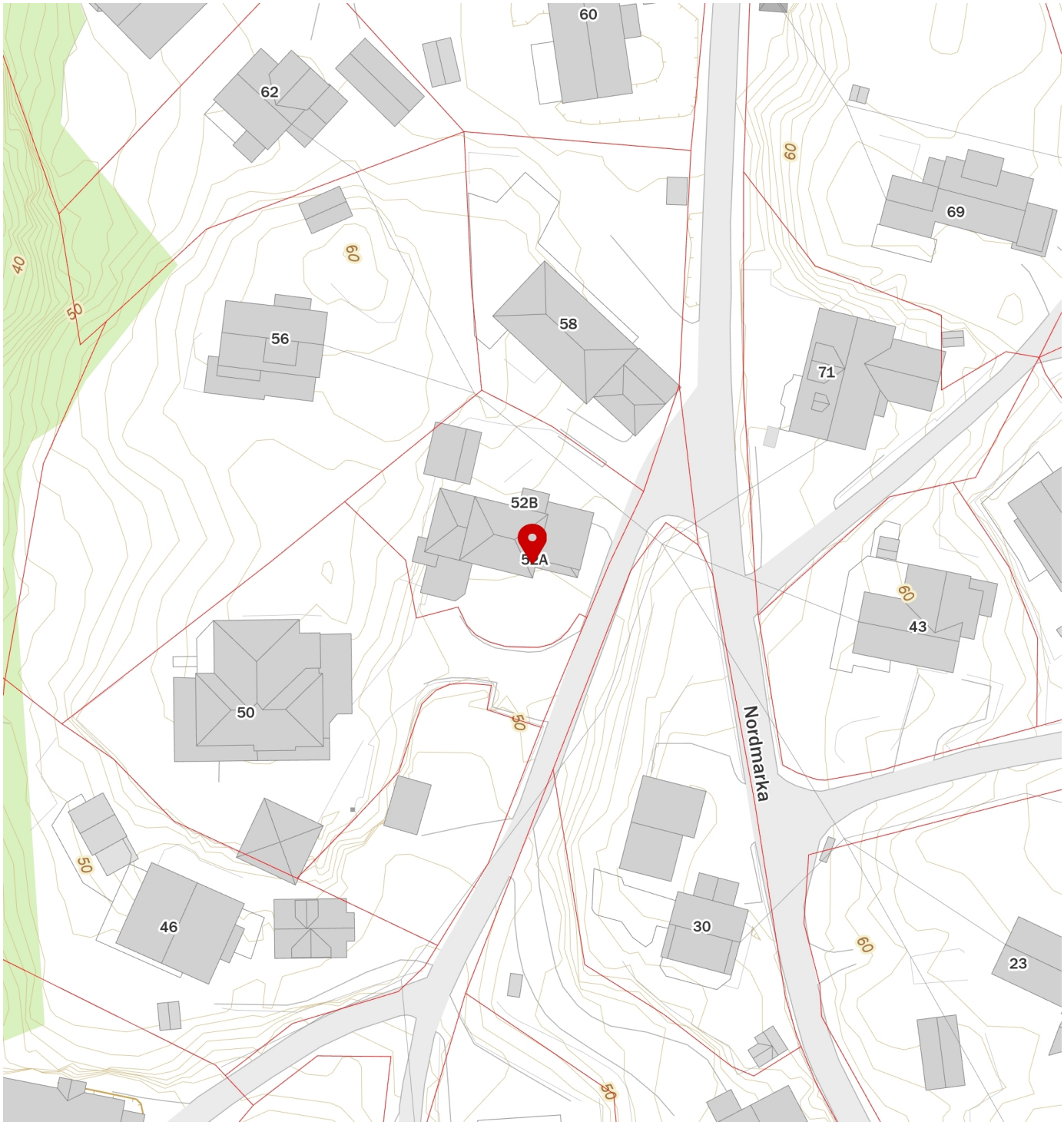
Sport

Borgabygda ballbinge Ballspill	4 min 0.3 km
Borgafjellet barneskule Ballspill	16 min 1.2 km
Aktiv365 Xpress Os	4 min
Sprek & Blid Os Treningssenter	5 min

FINN

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





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