Tilstandsrapport

Enebolig
Sandbukta 6, 1420 SVARTSKOG
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 248, bnr. 6

Markedsverdi

26 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 417 m² BRA-i: 303 m²



Befaringsdato: 13.08.2025 **Rapportdato:** 15.08.2025 **Oppdragsnr.:** 10776-1357 **Referansenummer:** LC7836

Autorisert foretak: Takstsenteret AS **Sertifisert Takstingeniør:** Helge Jensen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

TAKSTSENTERET

Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, godkjente av Norsk takst og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989 og takstmennene er tilsluttet Norsk takst, landets ledende organisasjon i bransjen.



Rapportansvarlig

Helge Jensen
Uavhengig Takstingeniør
hj@takstsenteret.no
900 33 423

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygninger fra denne perioden kan ha enkle konstruksjoner og tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til bl.a. isolasjon, ventilasjon og tetthet. Bruk av PCB-, bly- og asbestholdige materialer kan forekomme.
Beskrivelse av "Tomteforhold" for anneks, se enebolig.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	417 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	264 m²
Totalpris	26 000 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 26 850 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Bygningen stemmer i hovedsak med gamle tegninger.

Anneks

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

Bygningen stemmer i hovedsak med gamle tegninger.

Garasje

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

Naust

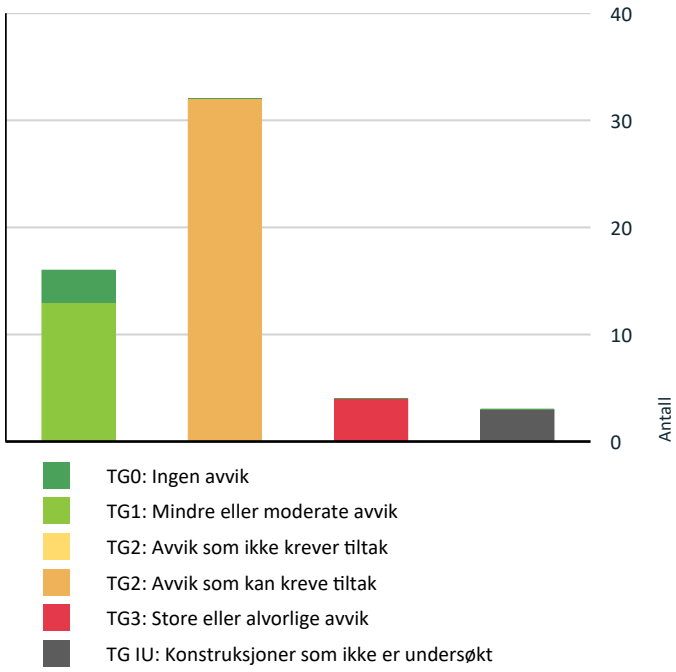
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke funnet tegninger i kommunens arkiv, men bygget er registrert i eiendomsregisteret.

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

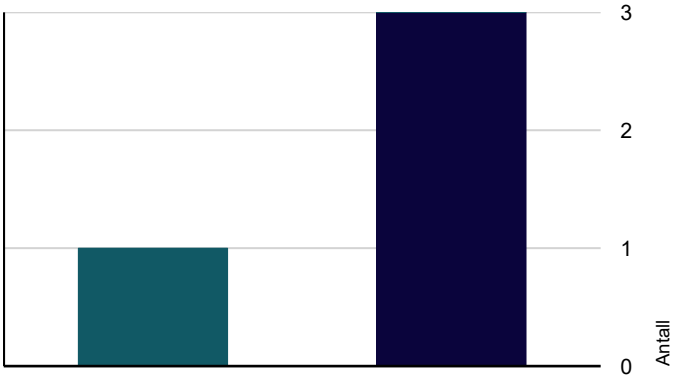
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

2. etasje er revet innvendig for oppussing og ombygging. Kjeller er delsvis revet og under ombygging. Etasjene er i rapporten beskrevet slik de opprinnelig var bygget.
Rapporten er basert på avhendingslova og forskrift til denne (Tryggere bolighandel). Undertegnede takstmann er sertifisert gjennom Norsk takst/ Norges Takseringsforbunds godkjenningssystem for oppdrag som faller inn under kategoriene; Verditaksering av næringsbygg/ Verditaksering av bolig/ Tilstandsrapporter og er TEGoVA residential Valuer. Takstmannen er sertifisert for Taksering av våtrom gjennom Fagrådet for våtrom FFV. Takstmannen takserer ikke eiendommer der egeninteresse eller forhold til de involverte parter kan komme i konflikt med oppdraget.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Anneks

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Byggeår ifølge eier.

Standard
God standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med skifer. Taket er besiktiget fra bakkenivå etter en risikovurdering. Det tas spesifikt forbehold om eventuelle avvik som ikke lot seg oppdage.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taket mangler stigesikring for tilkomst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stigesikring må monteres av hensyn til personsikkerhet.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i kobber. Besiktiget fra bakkenivå etter en risikovurdering.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere på tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Snøfangere må monteres av hensyn til personsikkerhet. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

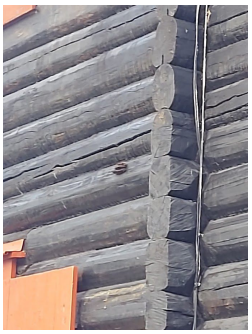
Yttervegger i laftet tømmer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tømmer er værslitt og oppsprukket. Lite felt med råte på gavlvegg mot syd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Yttervegger må holdes under oppsyn. Ved råteskader bør det felles inn nytt trevirke. På eldre tømmerhus bør det vurderes utvendig etterisolering, vindtetting og panelkledning. Trefiberisolasjon anbefales på grunn av gode pustende egenskaper.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med sperrer.

TG 2 Vinduer

Dobbeltvinduer med sprosser. Enkelte vinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer av eldre dato har begrenset gjenværende brukstid. Det er værslitasje og sprekker i treverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av vinduer nærmer seg.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

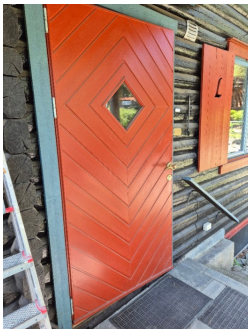
Hovedytterdør i furu. Verandadører med isolerglass/ dobbelt glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører er av eldre dato og har begrenset gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av ytterdører nærmer seg.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

To balkonger i 2. etasje, trebjelkelag med banemembran og kobberbeslag. Terrasse ut fra stue i trykkimpregnert tre.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitasje og oppsprekking i panel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverk bør fornyes. Membran bør holdes under oppsyn, og mulig fornyes innen få år.





Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater: Skifergulv, tregulv, laminat, vinylbelegg og tepper. Enkelte sår, riss og bruksmerker må påregnes i brukte boliger. Interessenter bes derfor om å vurdere overflatene nøye opp mot egne ønsker og behov før budgivning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hele 2. etasje er revet innvendig og under full ombygging og er dermed ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

2. etasje må bygges opp på nytt, det er ikke gjort kostnadsestimat da kostnader er avhengig av eiers valg av kvaliteter.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag.
Planhetsavvik:
Stue, avvik: 10mm - gjennom hele rommet
Soverom, avvik: 8mm - gjennom hele rommet
Kjeller og 2. etasje er under ombygging, planhet er ikke kontrollert.

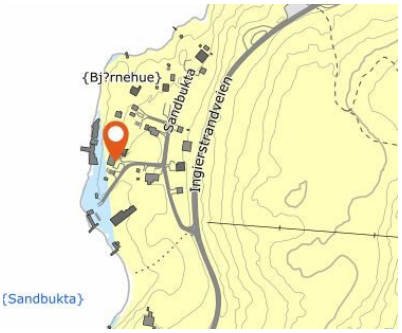
TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke påkrevet i bolig til eget bruk. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon ifølge NGU.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Langvarig eksponering for radongass er helseskadelig, særlig i kombinasjon med røyking.



Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe. To pipeløp. Peis og vedovn i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre pipe. Treverk er montert inntil pipe i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Treverk ved pipe må fjernes. Det anbefales rehabilitering med nytt røykrør på eldre piper. Nytt røykrør vil bedre brannsikkerheten, og krav til fjerning av treverk bortfaller.





TG 2 Innvendige trapper

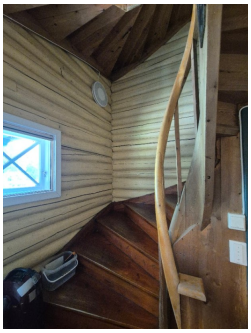
Tretrapper.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trapper bør utbedres for å ivareta personsikkerhet.





TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i furu.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Badet er revet.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



2. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke boret hull da badet er revet helt ned og må bygges opp på nytt.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Fliser på gulv, vegger med panel og tømmer. Himling med panel. Gulvvarme. Innredet med wc, servant og dusjkabinett.

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

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser, røropplegg, varmekabler og utstyr har passert anbefalt normal brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet fungerer for dagens eier ved normal bruk. TG:3 gis som en automatisk konsekvens av oppføringstidspunkt på våtrommet og at forskriftskrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke boret hull på grunn av tømmervegger. Fuktsøk med fuktindikator i veggene på badet avdekket ikke unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Malte vegger, gulv og himling. Innredet med vaskekum og plass for vaskemaskiner.

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

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran), røropplegg og utstyr har passert anbefalt normal brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet fungerer for dagens eier ved normal bruk. TG:3 gis som en automatisk konsekvens av oppføringstidspunkt på våtrommet og at forskriftskrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er ikke boret hull på grunn av murvegger. Fuktsøk med fuktindikator avdekket ikke unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Skifer på gulv, malte vegger, panel i himling. Profilert kjøkkeninnredning med integrert utstyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt og lekkasjeføler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Komfyrvakt bør monteres for å unngå komfyrbrann. Lekkasjevakt bør monteres for å minske skader ved en eventuell vannlekkasje i kjøkkenet.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

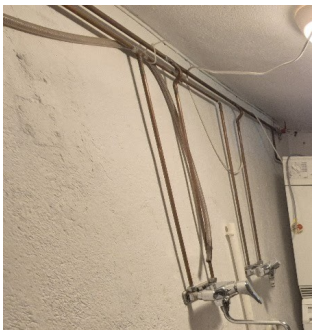
Vannledninger i kobber, dels fornyet med plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ombygging pågår.

Tilstandsrapport



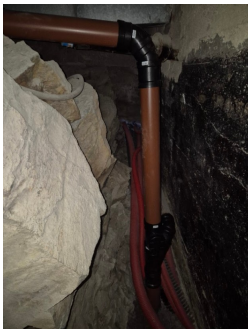
TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern, dels plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ombygging pågår.

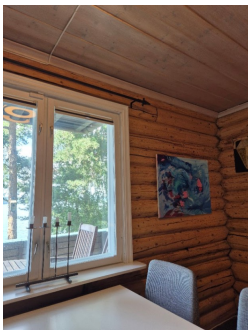


TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer. Som normalt ved byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



TG 2 Varmesentral

Varmeveksler med sjøvann som varmekilde. Luftvarmepumpe.

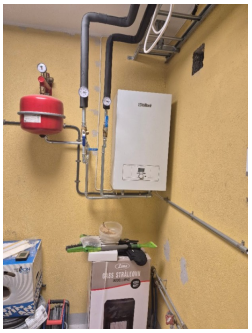
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmeveksleren er defekt og midlertidig erstattet av el-kjel. Luftvarmepumpe er i funksjon.
Det er satt TG 2, da det er en fungerende midlertidig løsning med el-kjel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Varmeveksler må fornyes. Anlegget er under ombygging.



TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liter varmtvannsbereder.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåret gulvvarme i 1. etasje, radiatorer i 2. etasje. Radiatorer i 2. etasje er demontert i forbindelse med ombygging. Anlegget er under ombygging.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Radiatorer i 2. etasje er demontert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Radiatorer og røropplegg i 2. etasje må settes tilbake i drift.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med vippeautomater.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2000

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

Tilstandsrapport

Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Anlegget er under ombygging i forbindelse rehabilitering. Dokumentasjon må fremlegges når arbeider er sluttført.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere til vekterselskap. Brannslukningsapparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og steinmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er ikke synlig eller dokumentert, drensrør i drenerende masser var vanlig ved byggeår. Mot nord er det synlig fjell i kjeller og ikke fungerende utvendig drenering.

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

Alder og byggemåte tilsier at masser og eventuelle rør dels er gjengrodd og kun delvis i funksjon. En kjellerbod med synlig fjell har vanninnsig langs fjellet. Fuktsøk med fuktindikator viste fukt i nedre del av grunnmur i boder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• 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.

Boder bør holdes ryddig med god lufting, stabling inntil murer bør unngås. For å stanse vanninnsig ved fjell, må fjellet pigges og det må etableres drensgrøft- alternativt kan vannet dreneres bort innvendig i kjeller. Arbeid pågår med drenerende masser i kjellergulv.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong og stein. Fundamenter i betong.

TG 0 Terrengforhold

Skrånende terreng.
Tiltak ved strandlinjen må tilpasses de gjeldende forhold og risiko for 20-års stormflo.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast fra 2025. Tilknyttet offentlig nett via egen tank og pumpe. Utvendige ledninger er ikke kontrollert. Vurderingen er basert på alder og beskrivelse. Det tas spesifikt forbehold om avvik som ikke kunne avdekkes.

Tilstandsrapport

ANNEKS



Byggeår
1933

Kommentar
Byggeår ifølge eiendomsregisteret

Standard
God standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Tilbygg ved bad.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med skiferstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå etter en risikovurdering. Det tas spesifikt forbehold om eventuelle avvik som ikke lot seg oppdage.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taket mangler stigesikring for tilkomst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stigesikring må monteres av hensyn til personsikkerhet.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i kobber.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i laftet tømmer, dels bindingsverk med panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Yttervegger har stedvis liten avstand til terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nedre del av yttervegger bør sikres med beslag, for å unngå vannsprut og fuktskader i vegger.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med åser i tømmer. Det er røstet himling, ikke loft.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med sprosser. Enkle glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har begrenset gjenværende brukstid. Det er værslitasje og sprekker i treverk. Sprekk i glass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av vinduer nærmer seg. Eldre isolerglass har risiko for punktering. Gamle monteringsmetoder gir dårligere isolasjon og tetthet enn dagens.

Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Verandadør med isolerglass.
Enkel, midlertidig port til garasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører er av eldre dato og har begrenset gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av ytterdører nærmer seg. Gamle monteringsmetoder gir dårligere isolasjon og tetthet enn dagens.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt terrassegulv over garasje. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Rekkverk bør utbedres av hensyn til personsikkerhet.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater: Tregulv. Vegger i tømmer. Himlinger med panel. Enkelte sår, riss og bruksmerker må påregnes i brukte boliger. Interessenter bes derfor om å vurdere overflatene nøye opp mot egne ønsker og behov før budgivning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag over garasje.
Planhetsavvik:
Stue, avvik: 8mm - gjennom hele rommet
Kjøkken, avvik: 4mm - gjennom hele rommet

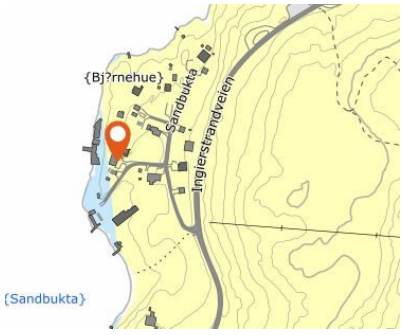
TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke påkrevet i bolig til eget bruk. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon ifølge NGU.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Langvarig eksponering for radongass er helseskadelig, særlig i kombinasjon med røyking.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Støpt gulv i garasje. Vegger med Skamowall-plater. Platene isolerer og slipper fukt gjennom. Det er ikke synlige tegn på fuktproblemer. Fuktsøk med fuktindikator er ikke formålstjenlig på denne type plater.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Flislagt bad av eldre dato. Det foreligger ikke dokumentasjon. Varmekabler i gulv. Badet er innredet med wc, servantinnredning og dusjvegg.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

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

Det er fukt i vegg ved dusj, knirk i fliser, løse fliser. Fallforhold tilfredsstiller ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

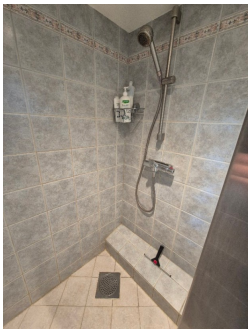
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet fungerer for dagens eier ved sporadisk bruk. TG:3 gis som en automatisk konsekvens av oppføringstidspunkt på våtrommet og at forskriftskrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte. Fortsatt bruk kan medføre skader.

Kostnadsestimat: Over 300 000







1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke gjort hulltaking på grunn av massive tømmervegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktsøk med fuktindikator viste unormal fukt i rørkasse i dusjnisje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alle tettesjikt bør fornyes.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Parkettgulv, tømmervegger. Profilert kjøkkeninnredning med heltre benkeplate. Integrert koketopp, stekeovn og kjøl/fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Komfyrvakt bør monteres for å unngå komfyrbrann.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det pågår arbeid med fornying av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Det pågår arbeider med fornying av avløpsrør.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det pågår arbeid med fornying av rør.



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med vinduer. Som normalt ved byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liter varmtvannsbereder i garasje.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med vippeautomater. Det pågår arbeider med elektrisk anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2000

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Anlegget er under ombygging i forbindelse rehabilitering. Dokumentasjon må fremlegges når arbeider er sluttført.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lokal røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2008

Standard
Ikke vurdert

Vedlikehold
Ikke vurdert

Kommentar
Byggeår ifølge eier.

Beskrivelse
Bygget inn i terrenget. Støpt, flislagt gulv. Vegger i pusset Leca. Tak av betongelementer. Gulvvarme. Leddport med motordrift. Varme også i nedkjørsel foran port. Taket er tekket med membran og beplantet med gressplen. Svertesopp på vegg og himling over port. Det er montert sorpsjonsavfukter.

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

Naust



Anvendelse

Byggeår
1963

Standard
Ikke vurdert

Vedlikehold
Ikke vurdert

Kommentar
Byggeår ifølge eiendomsregisteret

Beskrivelse
Enkel trekonstruksjon med torvekket tak. Fliser på gulv. Malte vegger og himlinger. Pen kjøkkeninnredning i rustfritt stål. Vinduer og ytterdør i aluminium med isolerglass. Luft til luft varmepumpe. Pent oppusset. Sommervann og avløp for gråvann. Stor brygge og uteplass, fundamenter i betong og stein, dekke i trykkimpregnert tre.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

264 m²/264 m²

Enebolig: 2 Gang, 2 Stuer, 2 Spisestue, 4 Soverom, Omkledningsrom, 2 Bad, Entré, Kjøkken, Kjellerstue, Vaskerom, 2 Bod

Andre bygg: Anneks, Garasje, Naust
Bruksareal andre bygg: 153 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 26 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 26 850 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**26 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**26 000 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien er vurdert ut fra sammenlignbare objekter, hensyntatt arealer og teknisk vurdering. Det er få sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er derfor gjort en generell vurdering i et større marked, med skjønnsmessige tilpasninger.

Markedsverdi EVS (European Valuation Standards), Norsk versjon:
Det antatte beløp en eiendom kan omsettes for på takseringsdagen, i en handel mellom to uavhengige parter, en villig kjøper og en villig selger, der eiendommen er vanlig godt markedsført, og der begge parter har opptrådt rasjonelt, uten tvang eller tilfeldige innfall.
Det er få sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er derfor også gjort en generell vurdering i et større marked, med skjønnsmessige tilpasninger.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring og avgifter, ca.	Kr.		40 000
Vedlikeholdskostnader, ca.	Kr.		80 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**120 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		9 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 800 000**

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 000 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**1 300 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**900 000**

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.		**850 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**8 850 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		18 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**18 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**26 850 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

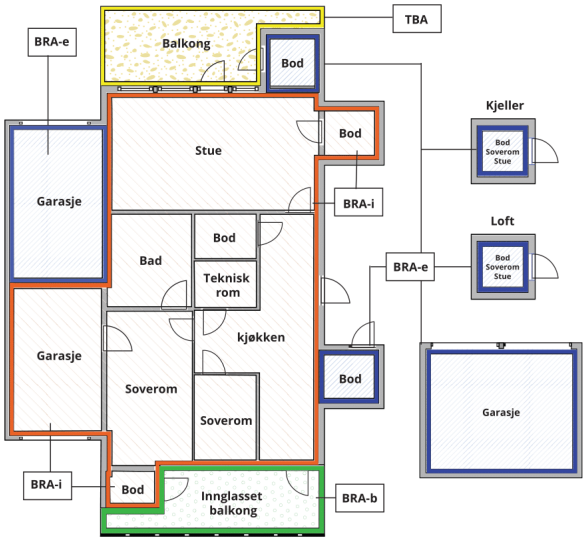
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	98			98	10
1. Etasje	98			98	18
Kjeller	68			68	
SUM	**264**				**28**
SUM BRA	**264**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang, Stue, Spisestue, Soverom, Soverom 2, Omkledningsrom, Bad/wc		
1. Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Spisestue, Soverom, Soverom 2, Bad/wc		
Kjeller	Gang, Kjellerstue, Vaskerom, Bod, Bod 2		

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med laser avstandsmåler med nøyaktighet +/- 1mm. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom arealet er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning. Loftet har lav takhøyde, ikke måleverdig areal. Arealmålingene er foretatt før ombygging i 2. etasje og kjeller og kan avvike fra dagens faktiske mål.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bygningen stemmer i hovedsak med gamle tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ombygging pågår.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Anneks

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Hems						8	8
1. Etasje	39			39	12		39
Underetasje		28		28			28
SUM	**39**	**28**			**12**	**8**	**75**
SUM BRA	**67**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems			
1. Etasje	Stue, Kjøkken, Sovealkove, Bad/wc		
Underetasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med laser avstandsmåler med nøyaktighet +/- 1mm. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom arealet er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning. TBA er angitt ca. og må kontrollmåles.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bygningen stemmer i hovedsak med gamle tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ombygging av garasje 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		52		52	
SUM		**52**			
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Garasje, Teknisk rom	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med laser avstandsmåler med nøyaktighet +/- 1mm. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom arealet er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ombygging av teknisk rom 2025, og pågående.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		34		34	190
SUM		**34**			**190**
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Stue, Kjøkken	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med laser avstandsmåler med nøyaktighet +/- 1mm. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom arealet er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.
TBA gjelder terrasse og brygge.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke funnet tegninger i kommunens arkiv, men bygget er registrert i eiendomsregisteret.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er gjort innvendig oppussing senere år.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	245	19
Anneks	39	28
Garasje	0	52
Naust	34	0

Kommentar

Enebolig	2. etasje er under ombygging. Rommene er betgnet som P-ROM ut fra inndeling før ombyggingen.
Anneks	P-ROM og S-ROM er beregnet etter gjeldende regler og praksis før 2024, med det avvik at boder utenfor boenheten er medregnet som S-ROM
Garasje	P-ROM og S-ROM er beregnet etter gjeldende regler og praksis før 2024, med det avvik at boder utenfor boenheten er medregnet som S-ROM
Naust	P-ROM og S-ROM er beregnet etter gjeldende regler og praksis før 2024, med det avvik at boder utenfor boenheten er medregnet som S-ROM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2024	Helge Jensen	Takstingeniør
	Harald Nordeng	Kunde
13.8.2025	Helge Jensen	Takstingeniør
	Harald Nordeng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	248	6		0	2042.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sandbukta 6

Hjemmelshaver
Nordeng Harald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flott beliggenhet i område med spredt bebyggelse ved Ingierstrand bad. Unik strandeiendom. Stor tomt som skråner ned mot fjorden. Brygge med hagestue og stor terrasse, enebolig, anneks og garasje. Meget gode solforhold og flott utsyn over fjorden og Nesoddlandet. Eiendommen er påkostet og vanlig pent holdt

Adkomstvei

Adkomst ved offentlig vei.

Regulering

LNFR. I bruk som boligområde.

Om tomten

Tomten er parkmessig opparbeidet med plen, beplantning, trapper og avsatser. Dels naturtomt. Det er opparbeidet skifermurer i skråningen mot fjorden og fine gangstier. Brygge med stor terrasse i tilknytning til naustet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.08.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner		Regulering i henhold til kommunens nettsider.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Informasjon fra Ambita/Infoland/Eiendomsverdi med Statens Kartverk som kilde,- opplysninger om: adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Eier		Muntlige opplysninger ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger for bolig og anneks fra 1948 og 2000. Tegning for garasje fra 2004.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.04.2024	
2	15.08.2025	Rapporten er korrigert og supplert etter ny befaring 13.08.2025

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LC7836

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Brygge



Oversiktsbilde



Enebolig



Naust

Egenerklæring

Sandbukta 6, 1420 SVARTSKOG

10 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sandbukta 6	Sandbukta 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1996. Ble kjøpt sammen med min far Geir Nordeng hvor han sto som eier av 80 % og jeg med 20 %. Jeg har vært 100 % eier siden han sin bortgang i 2018.

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.

Har bodd i boligen siden 2018. Har benyttet ankeks og bryggeanlegg som fritidsbolig siden 1996

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Nordeng, Harald

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

Beskriv feilen og omfanget

Dusj på badet i anneks har nok noe fuktgjennomtregning rundt sluket. Noen fliser har begynt å løsne. Dagens baderom i annekset ble rehabilitert i 2004.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2004

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble etablert nytt bad i 1 og 2 etasje i huset i 2004. Badet i 2 etasje er revet grunnet pågående rehabilitering.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2010

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble lagt nytt tak på hus og anneks rundt 2010 (Årstall er usikkert). Det ble lagt nytt undertak og Alta skifertak.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dan Blikk AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Anneks:
Garasje under anneks er rehabilitert. Det er lagt drenerende isodrenplater på bkare vegger og i gulv. På vegger innvendig er det lagt skamowall plater da det ikke er mulig å drenere og isolere fra utsiden.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2024

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Deler av grunnmuren er drenert fra utsiden og grunnmur er isolert med idren kjellerveggplater. Det er pågående arbeider med å senke kjellergulvet for å isolere og etablere gulvvarme. Det er i den forbindelse refundamentert grunnmuren der hvor gulvet er senket. Noe drenering er lagt innvendig under påtenkt såle da det ikke er mulig å drenere utvendig. Arbeidet er pågående og ikke ferdigstilt.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bakken Service Norge AS

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Huset er under totalrehabilitering. Pt er det byggestrøm i kjeller og 2 etasje. Strøm til 1 etasje er relativt uendret. Strøm til anneks og båthus er endret de senere årene.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kesco Installasjon AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Eiendommen har koblet seg til kommunalt vann og avløp i 2025. Eksisterende vannbrønn som er delt med nabo i Sandbukkta 8 er fortsatt inntakt og benyttes til vanning. Septikktanker til hus og annkeks er fortsatt inntakte.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det er lagt inn pumpestasjon som er koblet inn på det kommunale anlegget. Det er lagt nye rør til vann og avløp til hus og anneks. Huset er under totalrehabilitering og arbeidene er ikke ferdigstilt.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fjellia 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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Det er etablert varmepumpe som henter energien fra en sjøkollektor. Varmepumpen stoppet å fungere for en del år siden. Den ble midlertidig erstattet av en EL kjel som benyttes fram til ny varmepumpe er på plass.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Huset er under totalrehabilitering. Det er lagt fram nye rør til varme, vann og avløp fra inntak i garasje til hus og anneks. Arbeidene er pågående og ikke ferdigstilt.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fjellia AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Brannvesen hadde tilsyn på pipe 29.01.2025 og hadde to anmerkninger.
Anmerkning 1:
Tegelskorsteinen er innkledd på 2 av 4 sider i 2. etasje.
Kravet er at 4 sider skal være synlig på en tegelskorstein.
Hvis huseier rehabiliterer skorsteinen vil dette kravet falle bort.
Anmerkning 2:
Anbefaler husier å rehabilitere skorsteinen da den er i dårlig stand.
Mest sannsynlig har det vært fyrt mye med parafin i begge skorsteinene fra gamelt av som har tært veldig på fugene i Skorsteinen.
Skorsteinene bærer også preg av at det har stått mange ildsteder på diverse steder, noe som også vil svekke tilstanden på skorsteinen.
Blir pipen rehabilitert ønsker Follo brannvesen å fortsatt ha muligheten til å feie fra loftet.

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Boligen er under total rehabilitering. Det er to aktive byggesøknader på eiendommen. En for fasadeendring med utvendig isolering og nye større vinduer. Den andre er for innvedige arbeider.

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

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

Boligen er under total rehabilitering. Det er pågående arbeider i kjeller og 2 etasje. 1 etasje er foreløpig inntakt og uendret, men er også planlagt rehabilitert. Arbeider med påkobling mot kommunalt vann og avløp er ferdigstilt og ferdigattest er mottatt.

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 95179842

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Nordeng, Harald	**2025-08-10**

Identification

bankID Nordeng, Harald

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

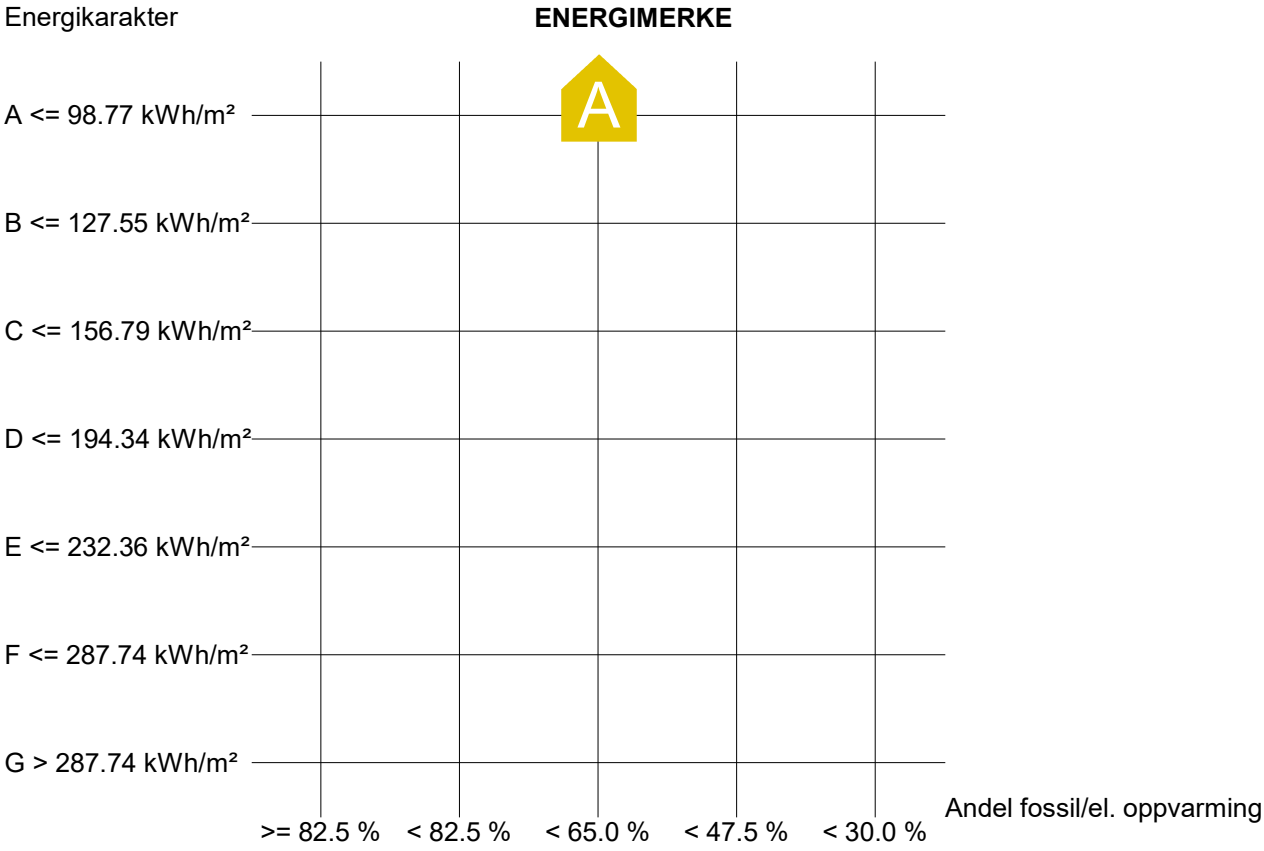
Nordeng, Harald	10/08-2025 17:20:56	BANKID



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 13:25 27/6-2019
Programversjon: 6.012
Simuleringsansvarlig: Youssef El Meziani
Firma: Energibygg AS
Inndatafil: \\M...\ettertilstand.smi
Prosjekt: Sandbukta 6, 1420 Svartskog - 1947
Sone: 1+2. etasje tømmer 106m2 x2 ;



Beregnet levert energi normalisert klima: 80.55 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 49.1 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	81 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	81 kWh/m²



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 13:25 27/6-2019
Programversjon: 6.012
Simuleringsansvarlig: Youssef El Meziani
Firma: Energibygg AS
Inndatafil: \\M...\ettertilstand.smi
Prosjekt: Sandbukta 6, 1420 Svartskog - 1947
Sone: 1+2. etasje tømmer 106m2 x2 ;

Forventet levert energi

Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	17077 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	17077 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	157	
Areal tak [m²]:	122	
Areal gulv [m²]:	106	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	80	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	212	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	681	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,20	
U-verdi tak [W/m²K]	0,14	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,19	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,90	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	37,7	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	9	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	2,50	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	0	

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 13:25 27/6-2019
Programversjon: 6.012
Simuleringsansvarlig: Youssef El Meziani
Firma: Energibygg AS
Inndatafil: \\M...\ettertilstand.smi
Prosjekt: Sandbukta 6, 1420 Svartskog - 1947
Sone: 1+2. etasje tømmer 106m2 x2 ;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	0,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	0,00	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,20	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	2,00	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	50	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,50	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/1,00/1,00/1,00	

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 13:25 27/6-2019
Programversjon: 6.012
Simuleringsansvarlig: Youssef El Meziani
Firma: Energibygg AS
Inndatafil: \\M...\ettertilstand.smi
Prosjekt: Sandbukta 6, 1420 Svartskog - 1947
Sone: 1+2. etasje tømmer 106m2 x2 ;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	Youssef El Meziani
Kommentar	

Nabolagsprofil

Sandbukta 6

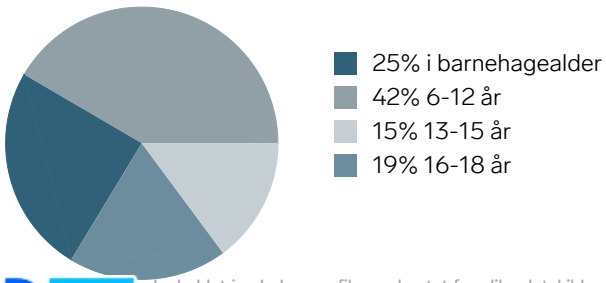
Offentlig transport

Sandbukta Linje 89, 585	2 min 0.2 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	7 min 5 km
Hauketo stasjon Buss, tog	7 min 5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 12.4 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	19 min 12.4 km

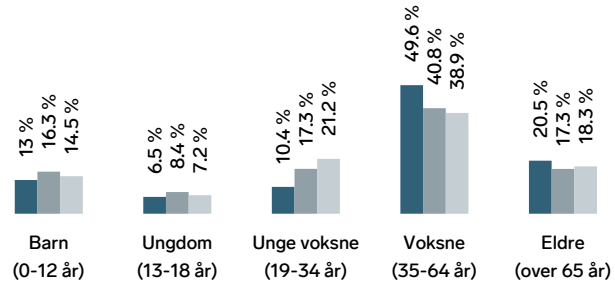
Skoler

Vassbonn skole (1-7 kl.) 418 elever, 22 klasser	7 min 5.2 km
Kolbotn skole (1-7 kl.) 347 elever, 20 klasser	10 min 6.5 km
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-10 kl.) 10 elever, 1 klasse	10 min 6.5 km
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 22 klasser	8 min 5.6 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.) 221 elever, 15 klasser	13 min 7.6 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	14 min 8.7 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	24 min 21.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Svartskog	415	196
Kommune: Nordre Follo	61 032	25 005
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Store Ljan barnehage (1-5 år) 59 barn	6 min 3.7 km
Fiskevollen musikkbarnehage (1-5 år) 26 barn	5 min 4 km
Ingierkollen barnehage Ingieråsen (1-5 ... 31 barn	5 min 4.2 km

Dagligvare

Kiwi Trollåsen	7 min
Joker Holmlia PostNord, søndagsåpent	7 min 4.9 km

Sport

Hallagerbakken skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 3.9 km
Hallagerjordet - kunstgressbane Fotball	5 min 3.9 km
Puls Kantor	6 min
Puls Trolllåsen	7 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

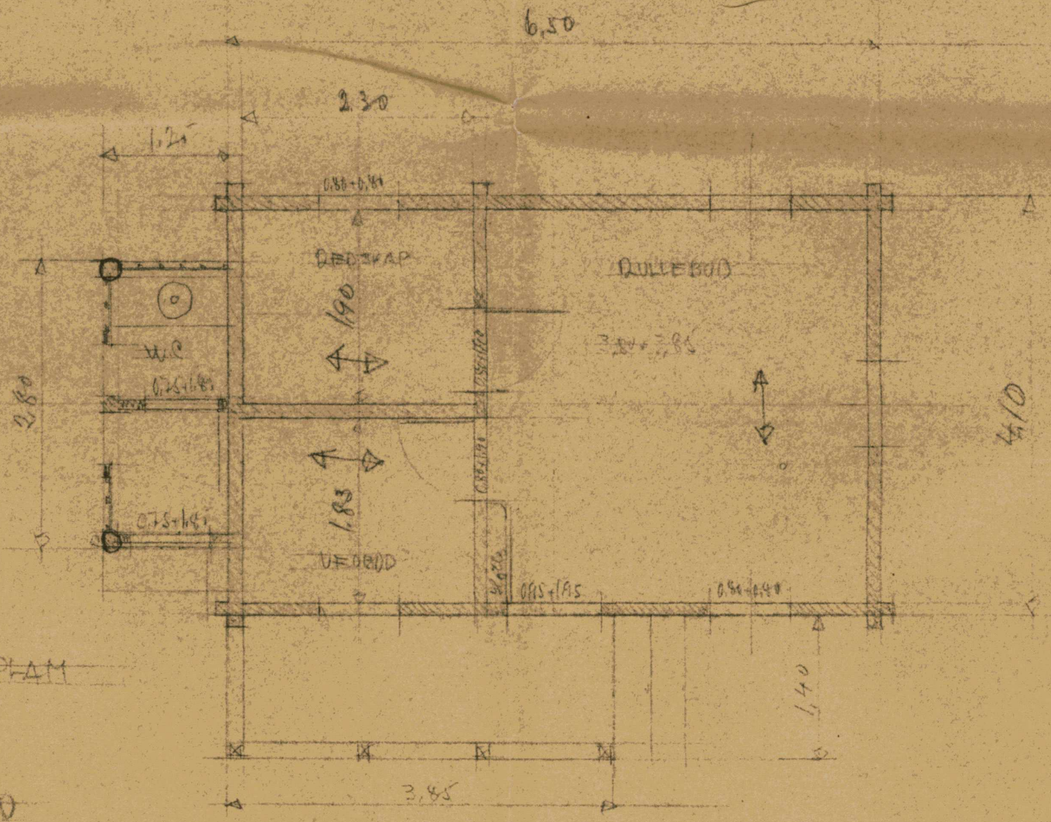




FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

UTHUS FOR H. W. LÜTTICHAU, GNR. 44, BNR. 6 "~~ELLEHAUGEN~~" TOMTENR. 5 ... SANDEFJORD

BLAD NR. 3.



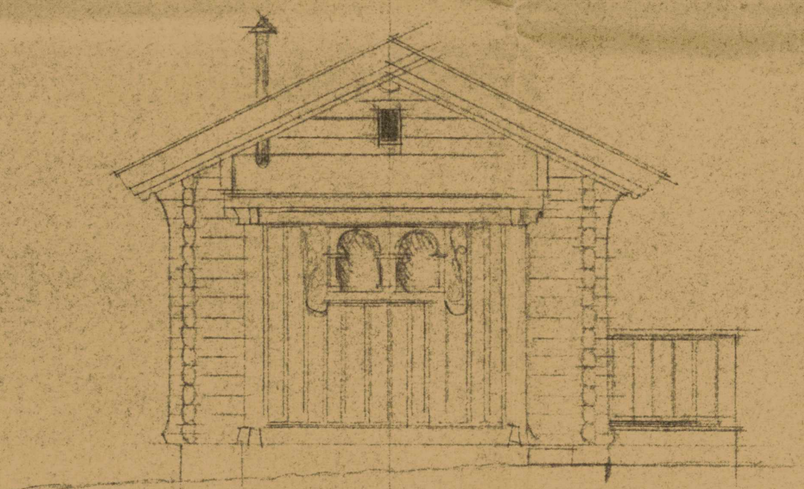


Oslo Plan- og Bygningsetat 1977.

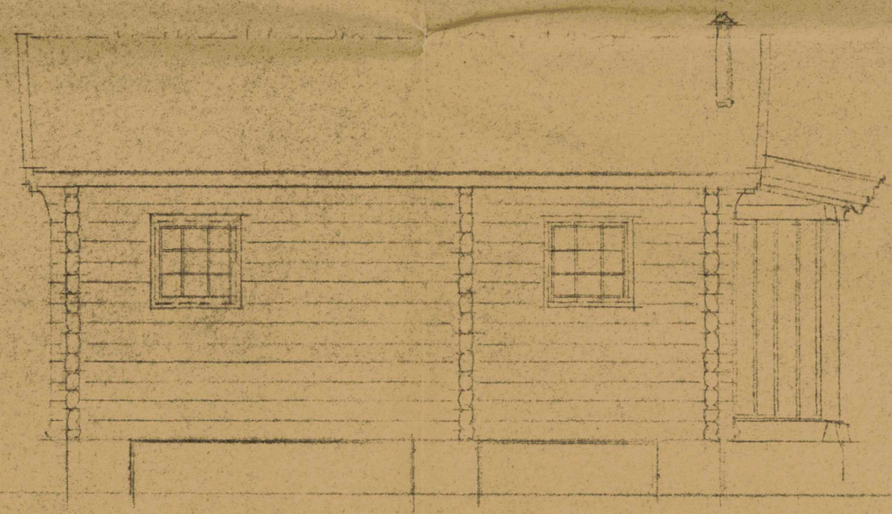
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

HUS FOR HR. VILLUMSTAD, HØ. YS. BNR. 6 BEHOLDSTY TOMT NR. 6 SANDBUKTA BLAD NR. 2.



HØRD.



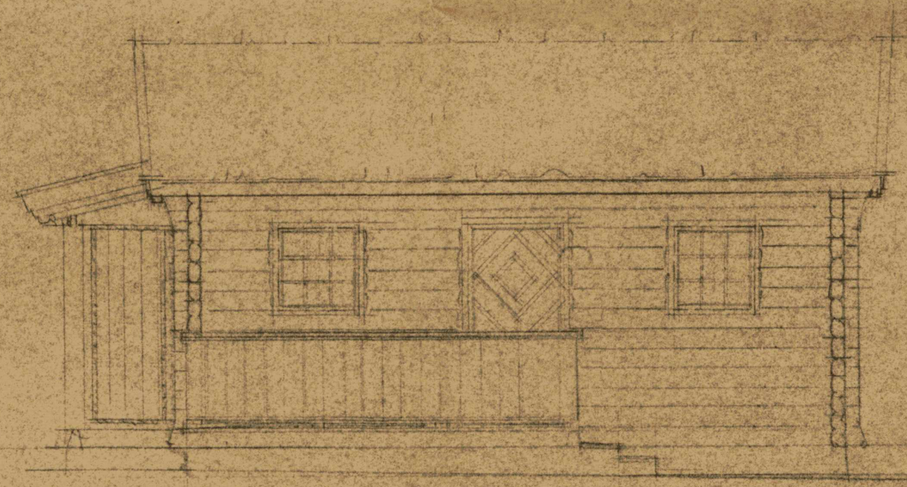
ØST

Okt 75 sn

Jur. B. Kvalle-Larsen
Kirkegaten 29 - 1551 H.

M. 1:50.

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



VEST



SUD

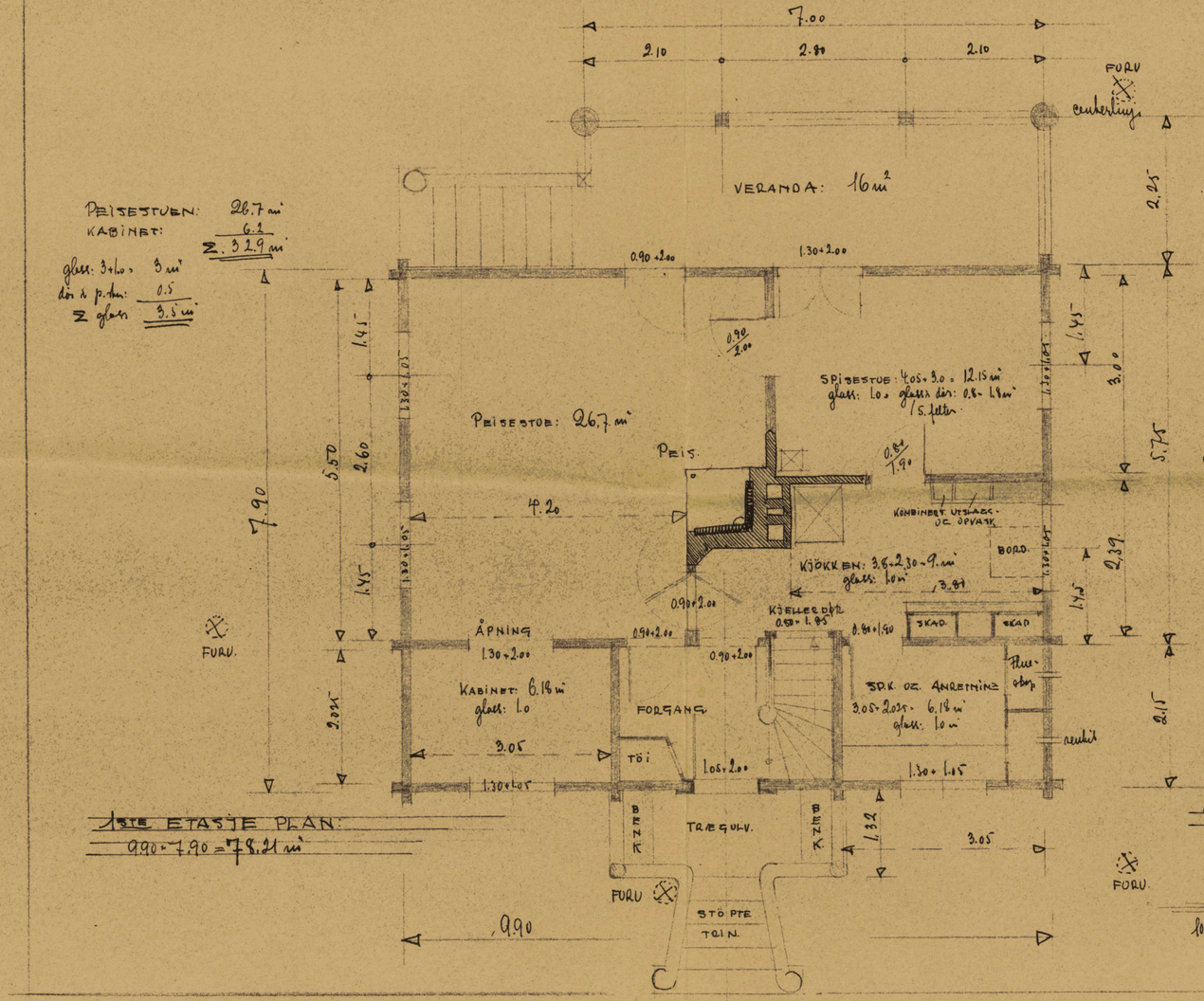
Nr. 1:50

Oslo 17/5-33 Leif Halle Rønn
Tåsenveien 39 - 1371

VÅNINGSHUS FOR HR. W. LÜTTICHAU. EHR. 46. 13NR. 6 - "ENERHAUGEN" TOMT NR. 5 - SANDBUKTA.

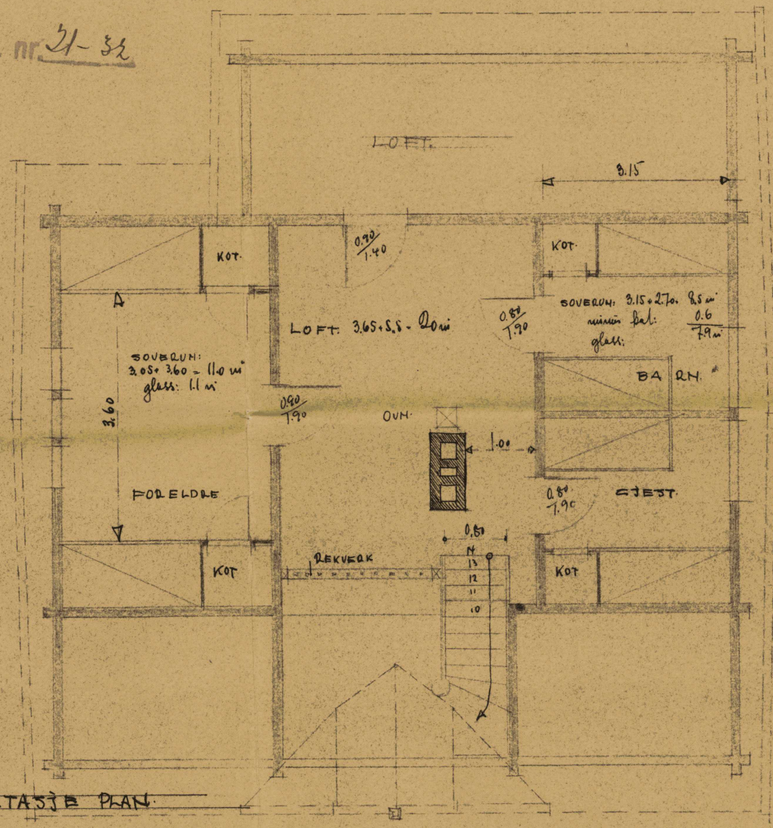
T.NR: BLAD NR. 3.

O. B. J. nr. 31-32



1STE ETASJE PLAN:

9.90 · 7.90 = 78.21 m²



2DEN ETASJE PLAN:

M: 1:50.

Meter. 0. 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10 meter.

HUS OG HYTTE
AKERSGATEN 39
TELEFON 15571
OSLO

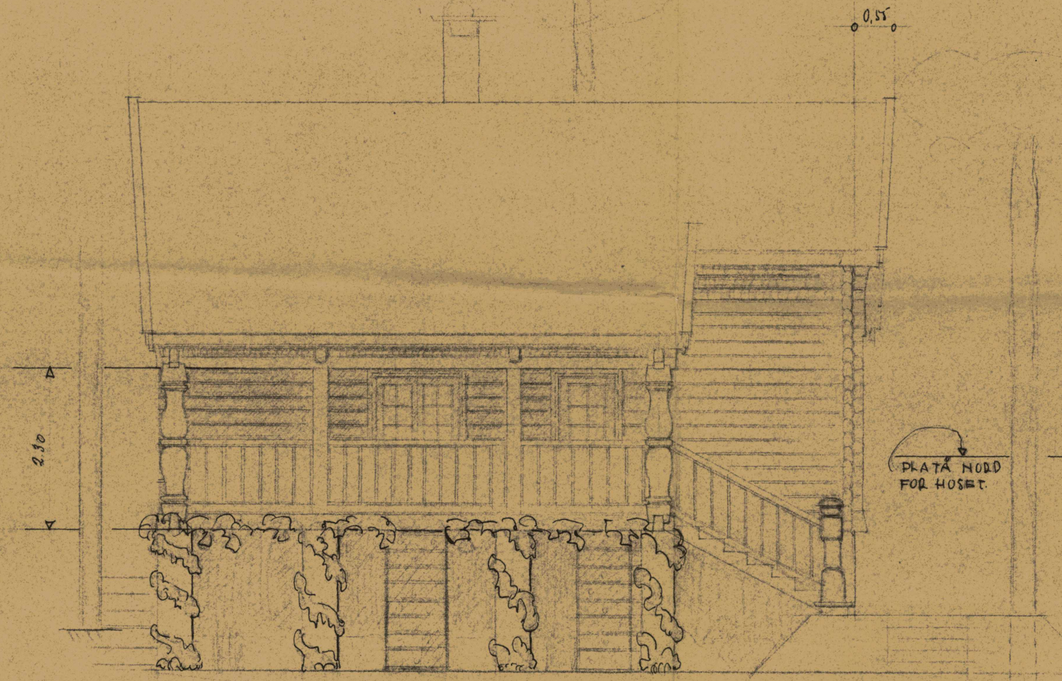
Oslo 31/4.31
Ser. O. Balke Lund.

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

T. NR.: BLADNR. 1.

VÅNINGSHUS FOR HR. W LÜTTICHAU, SNR. 45, BNR. 6 "ENERHAUGEN" TOMT. NR. 5. SANDBUKTA.

O. B. d. nr. 21-32



VEST.



SYD.

M. 1:50

Meter 0. 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10 meter

Oslo 21/4.32 Sign. O. Balle-Hansen.

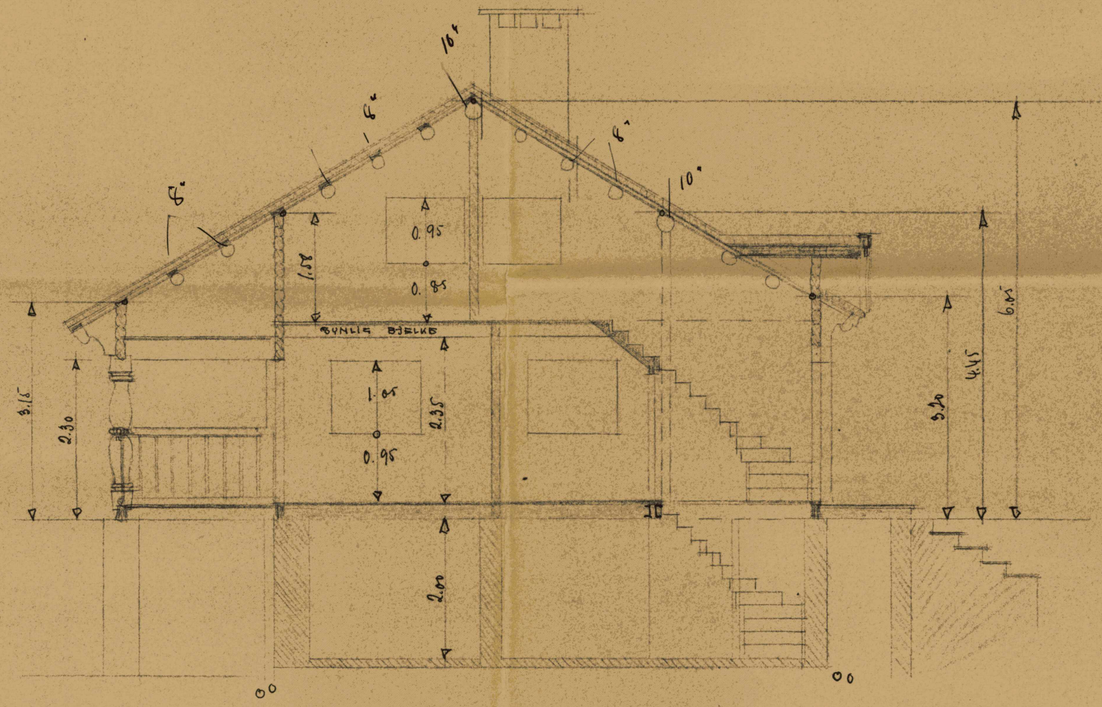
HUS OG HYTTE
AKERSGATEN 89
TELEFON 15571
OSLO

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

T.NR.: BLAD NR. 4

VÅNINGSHUS FOR HR. W. LÜTTICHAU, SNR. 46 - BNR. 6. "ENERHAUGEN" TOMT NR 5. SANDBUKTA.

O. B. J. nr. 21-32



SNITT.

M:1:50

1dm. 0 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10meter

HUS OG HYTTE
AKERSGATEN 39
TELEFON 15571
OSLO

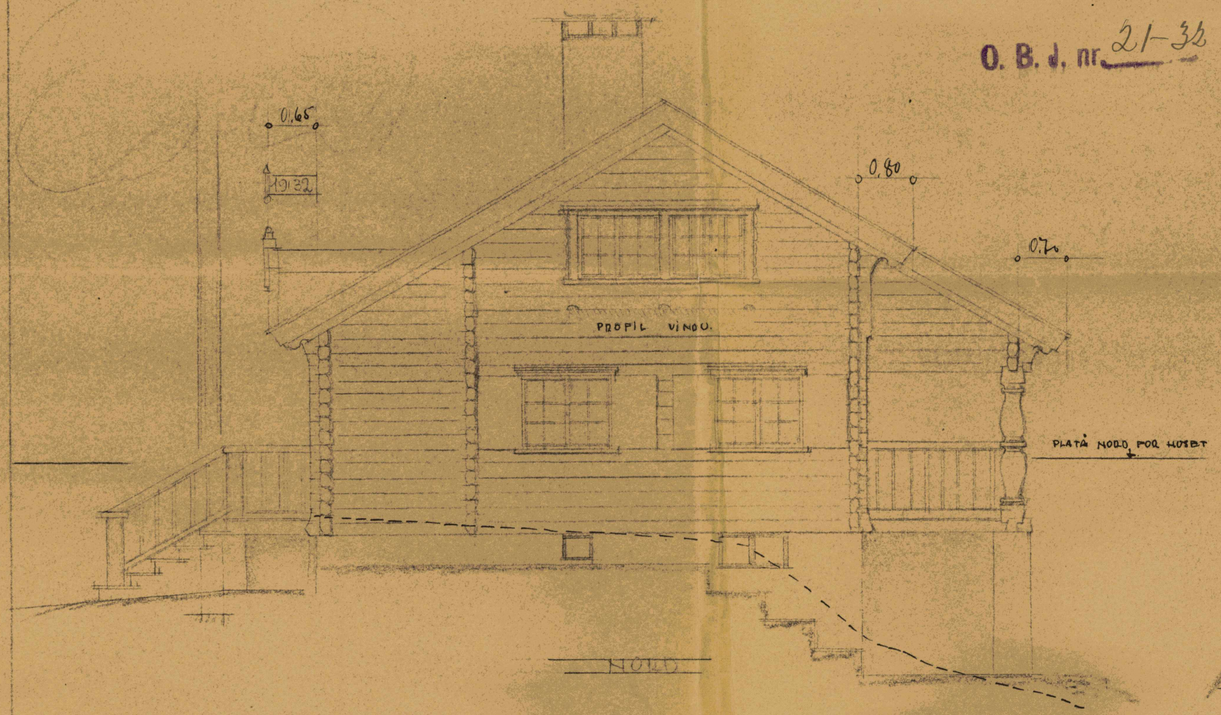
Oslo 21/4.32. Ing. O. Balle-Lund.

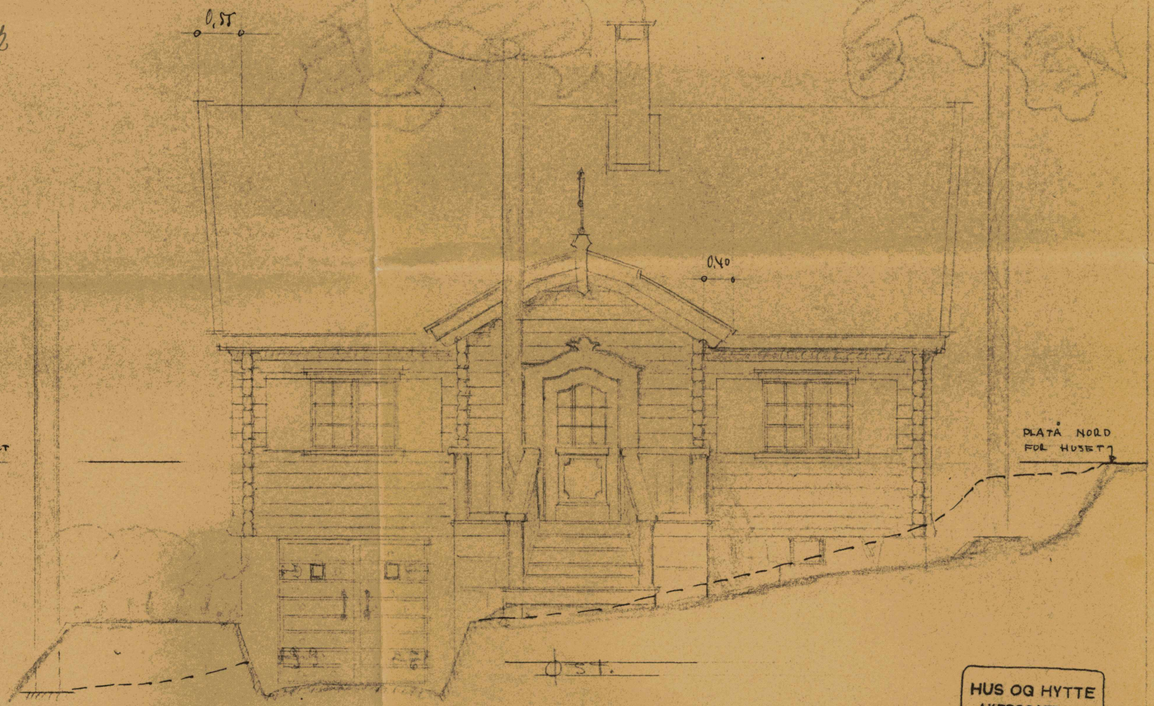
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

T.NR. BLAD. NR. 2.

VÅNINGSHUS FOR HR. W. LÜTTICHAU: GNR. 48. BNR. 6, "ENEBAKKEN" TOMT. NR. 5 SANDBUKTA.

O. B. J. nr. 21-32





M: 1:50

10 cm 0. 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10 meter

HUS OG HYTTE
AKERSGATEN 39
TELEFON 15571
OSLO

Oslo 2/4-32. Sorg. O. Balke-Lund.

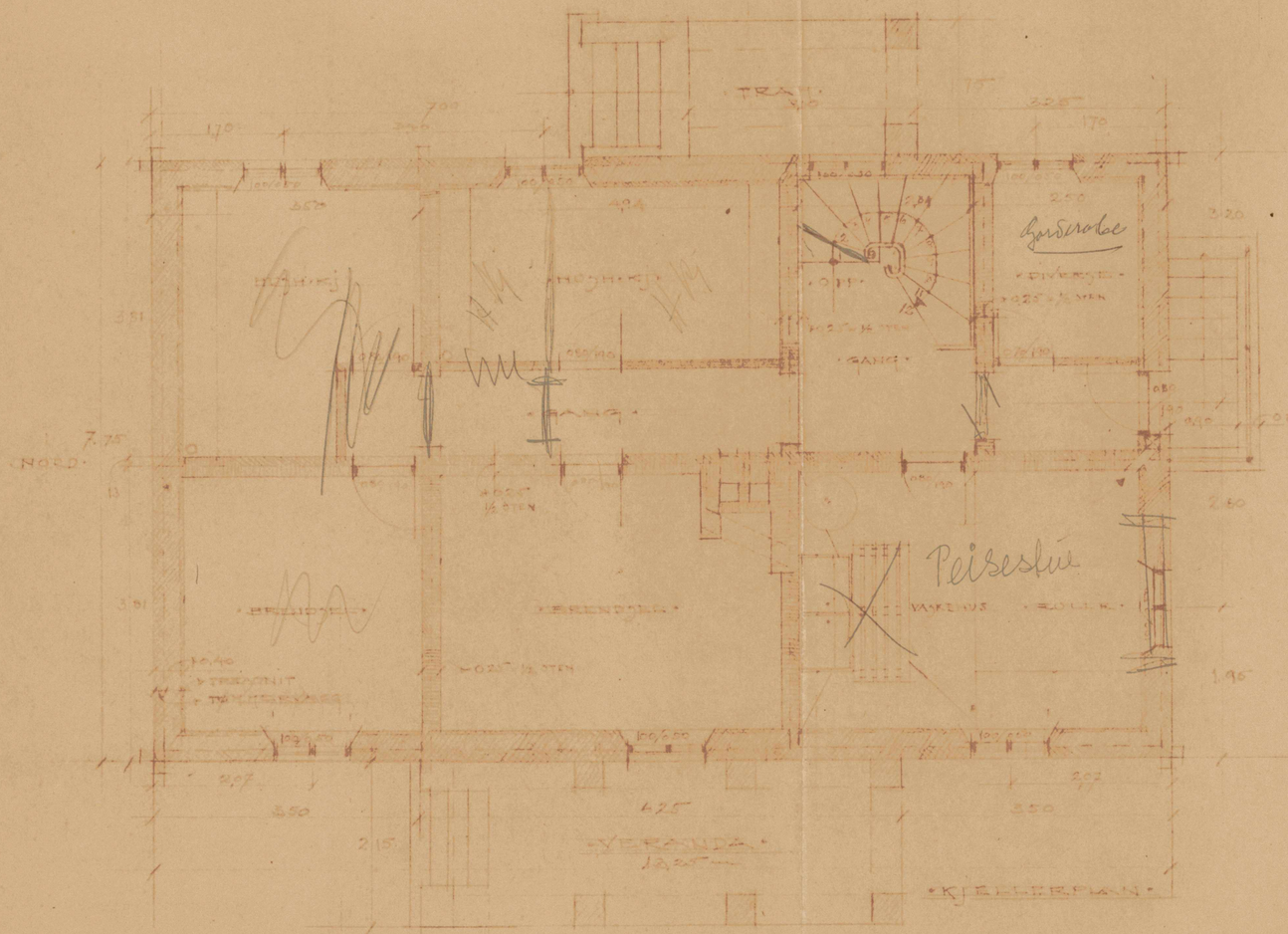
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

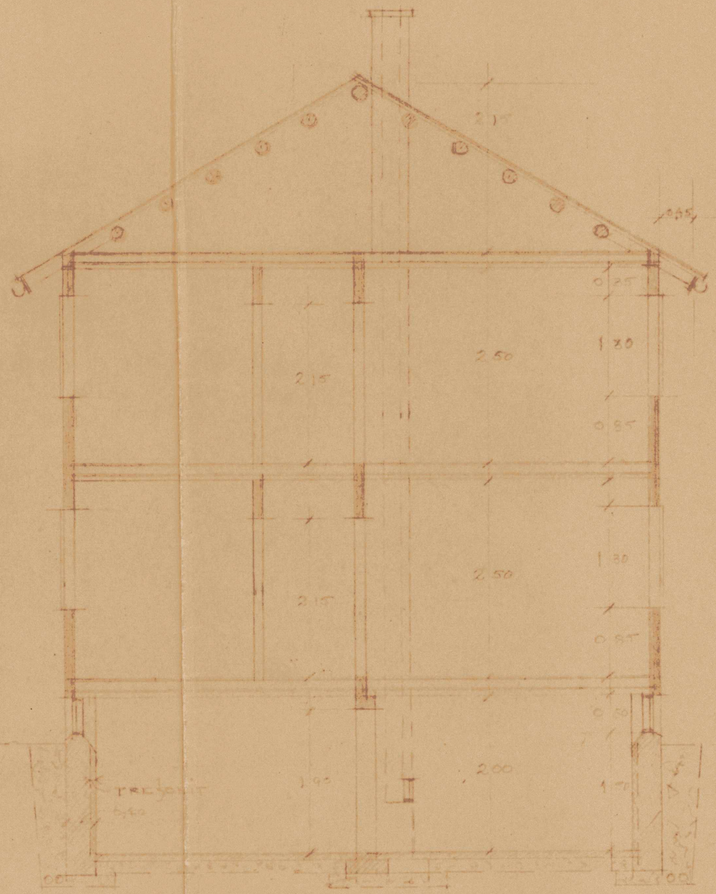
FORSLAG TIL VILLA FOR HR. DIREKTØR LUTT I CHAU PÅ EIENDOMMEN GNR. 43 BR. NR. 6 AV GAMLE OPPEGÅRD.

J. B. J. nr. 98
1948

2

TEGNET 1/50





TVERSNITT

TEGNET 1/50

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

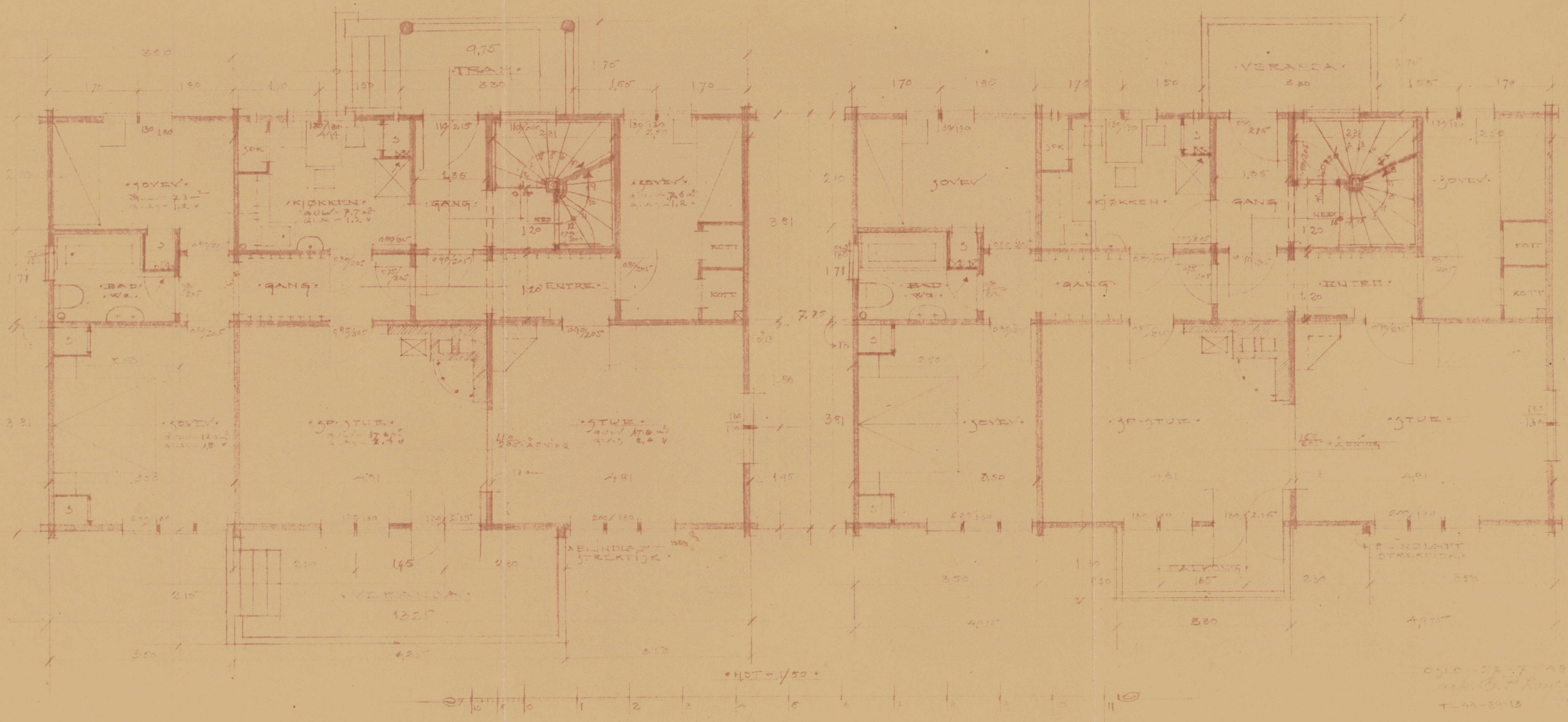
Oslo 27-7-48
arch. A. Klaeboe
T. 44-41-12 Tordenskjoldsgt. 6
Oslo

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

TOFT A/S TIL VILLA FOR HR DIREKTØR LUTTENHAU PÅ ENERHAUGEN GNR 48 BR NR 6 TOMT NR 6 AV SANDBUKTTEGTET OPPEGÅRD

B. J. nr 98 / 1948

1



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

FORSLAG TIL VILLA FOR HR. DIELKTZ TICHAU PÅ EJENDOMMEN GRÆS PARKVEJ NR. 6 AVEDØRE

MÅT: 1/50

J. B. J. nr. 98
1948

3



FACADE MOT VEST



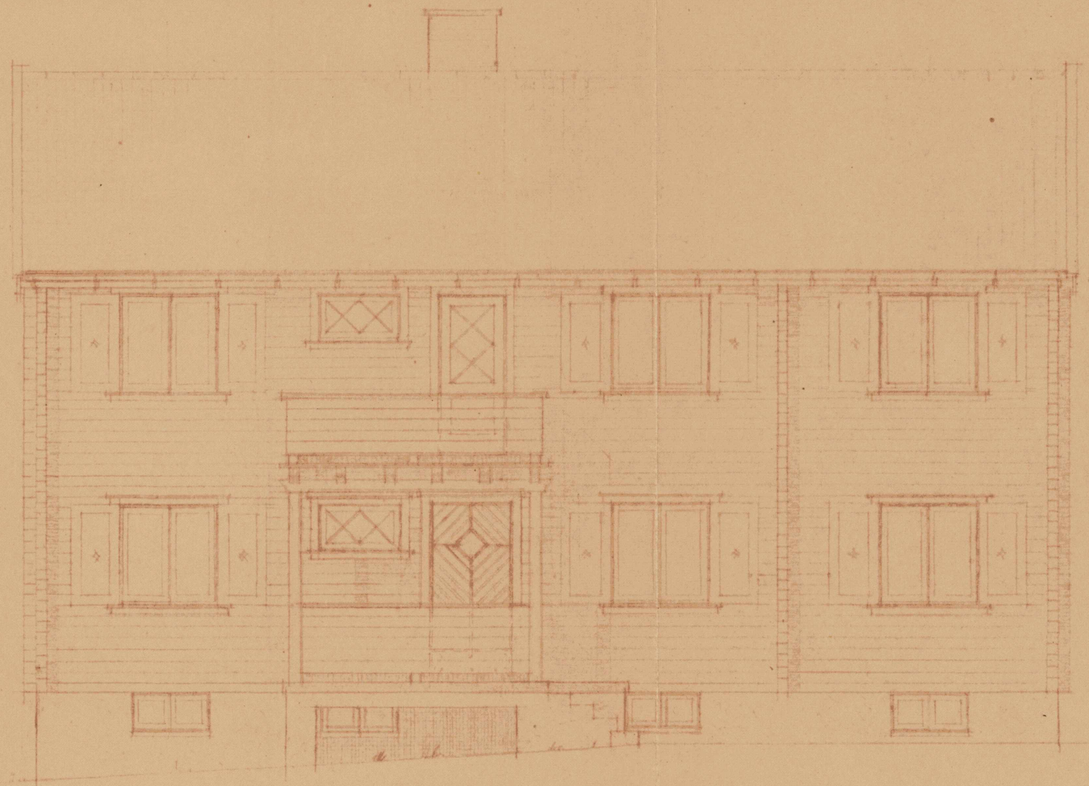
FACADE MOD SYD

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

FORSLAG TIL VILLA FOR HR. DIREKTØR LUTTICHAU PÅ FREDERIKSBERGHAUGEN GNR. 43 PR. NR. 6 — TOMT NR. 6 AF SANDFORTTEGNELSE OPMÅLT

M/ST 1/50

U. B. J. nr. 98
1948

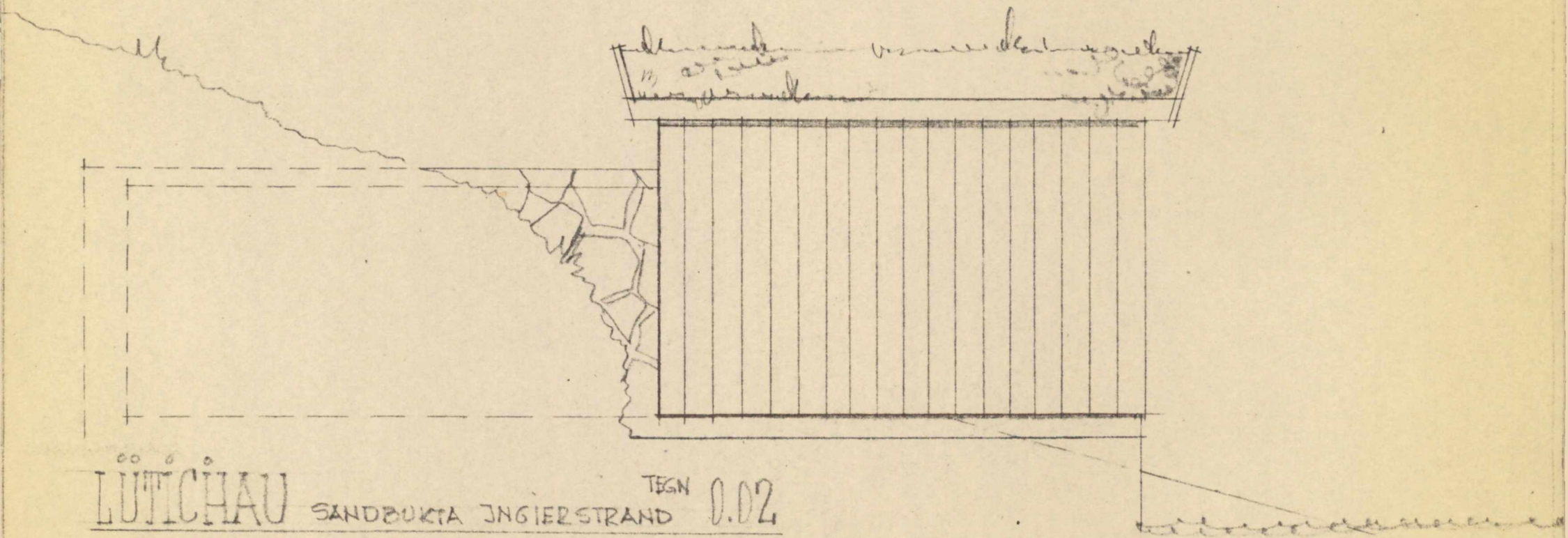


FAÇADE MOT ØST



FAÇADE MOT NORD

80 Byg. Sammert
Spillers
Save & Nyeboer.
Fik Otterbeck Eget
L. Haviland
gl. murerfa



LÜTICHAU SANDBUKTA JNGIERSTRAND TEGN 0.02

FORSLAG TIL BÅTHUS

MÅL 1:50

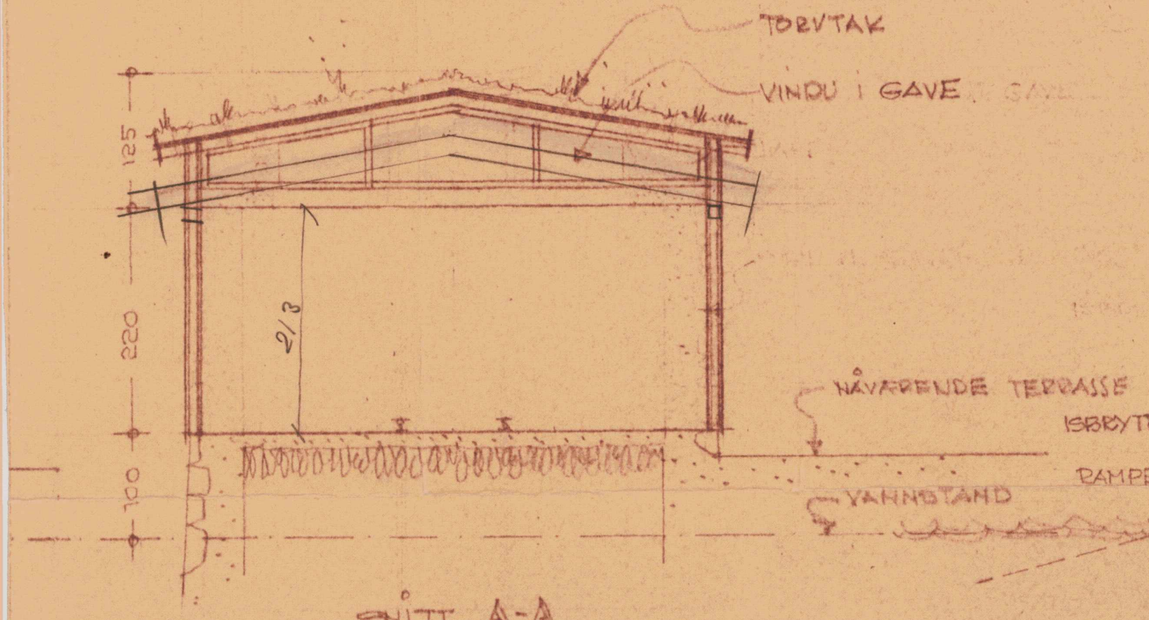
DATO 20-4-61

OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD

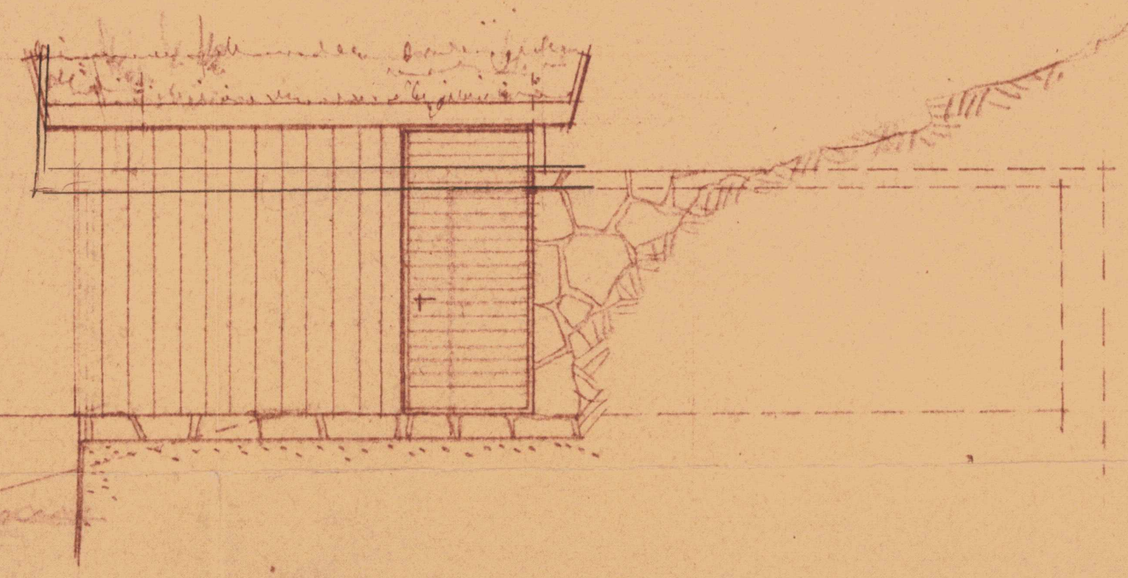
A 0069 * 20. APR. 61

Gnr. bnr. teh. / 19

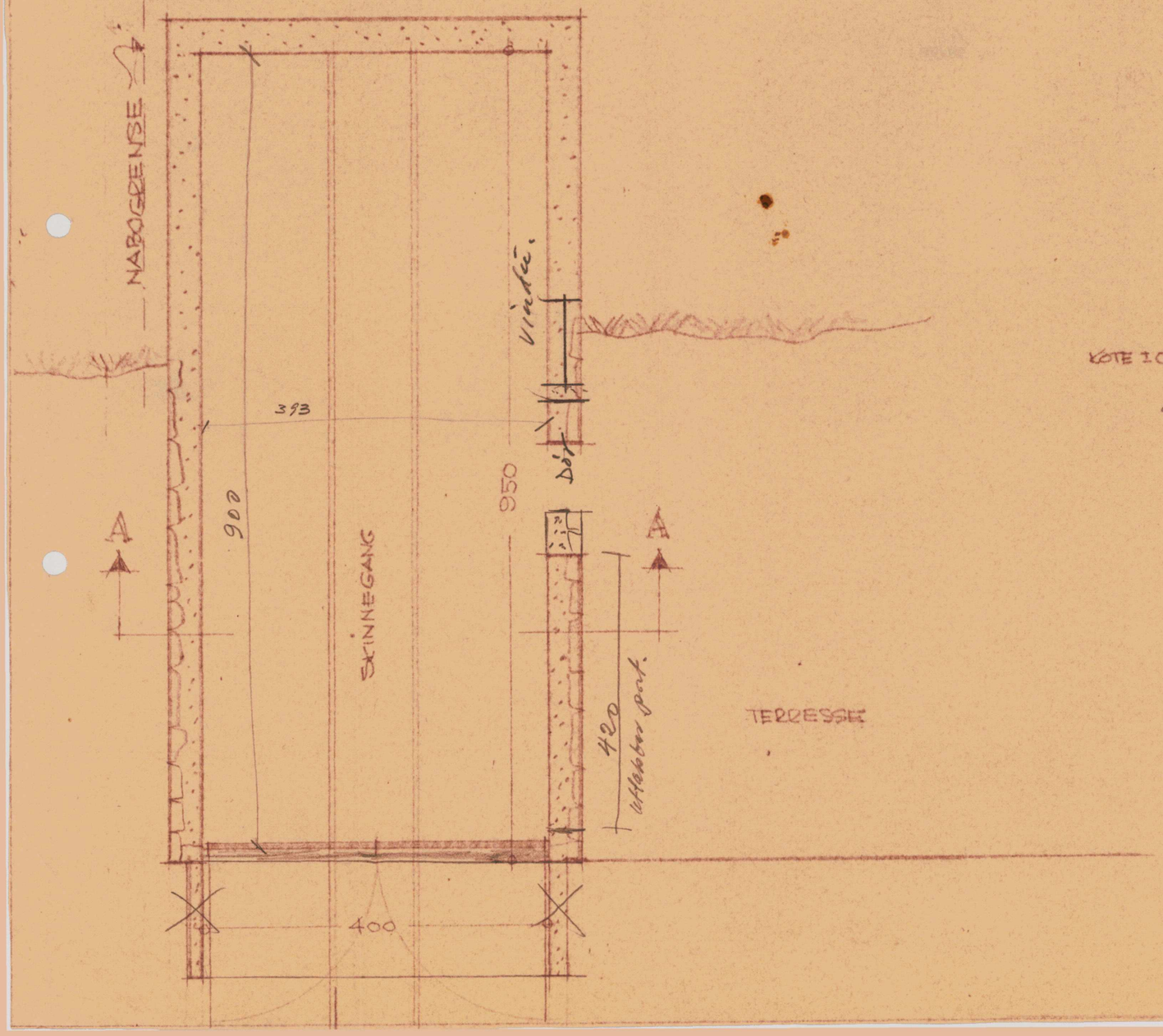
Desv. Ark.

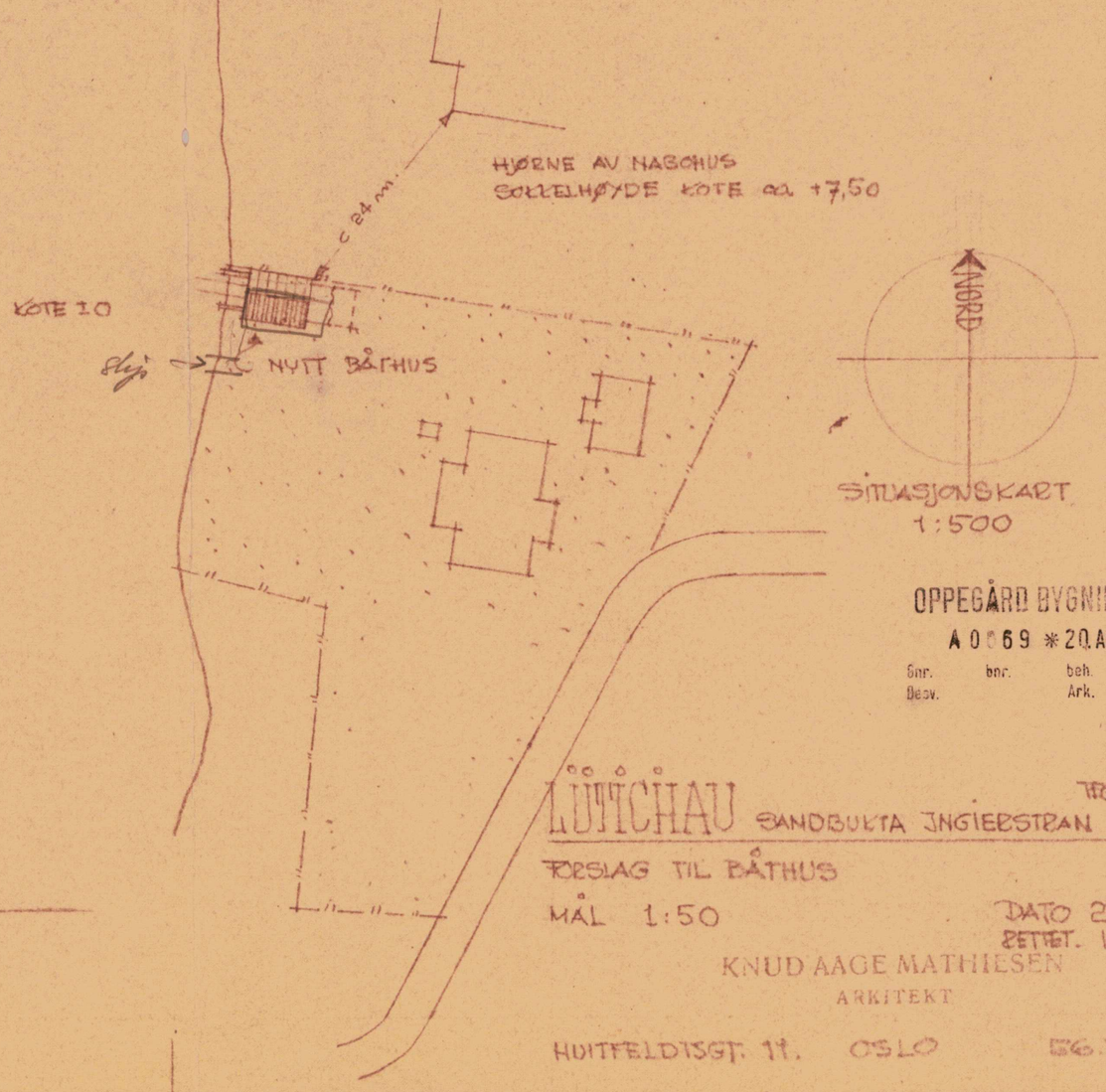


SNITT A-A



OPPRISS MOT NORD





SITUASJONSKART
1:500

OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
A 0069 * 20.APR.61.
Snr. bnr. beh. / 19
Desv. Ark.

LUTTCHAU SANDBUKTA INGIERSTRAN

TEGN. 0.01

FORSLAG TIL BÅTHUS

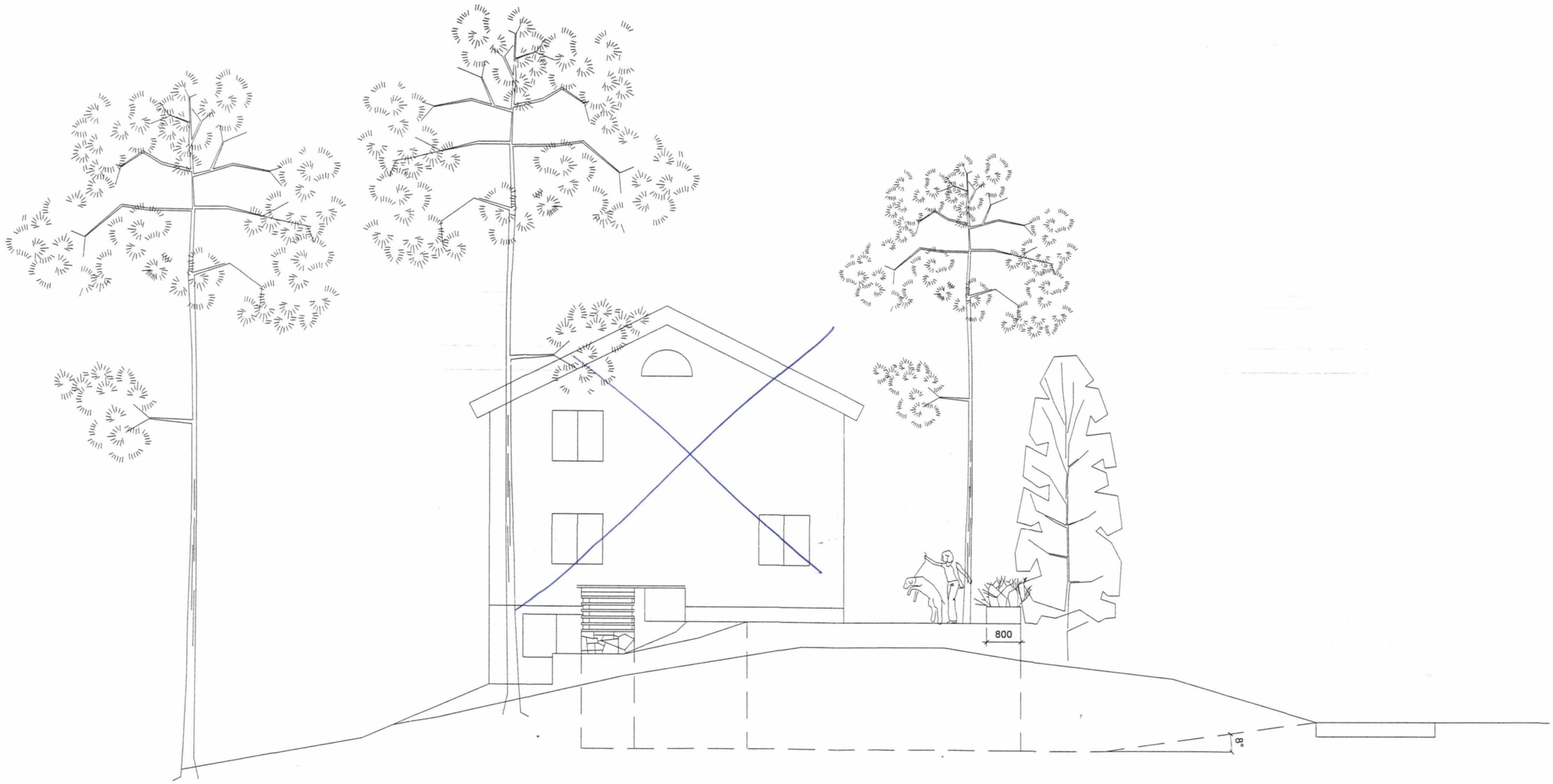
MÅL 1:50

DATO 26-3-61
RETTET. 10-4-61.

KNUD AAGE MATHIESEN
ARKITEKT

HUITFELDTSGT. 11. OSLO 56.34.10

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



FASADE SØR

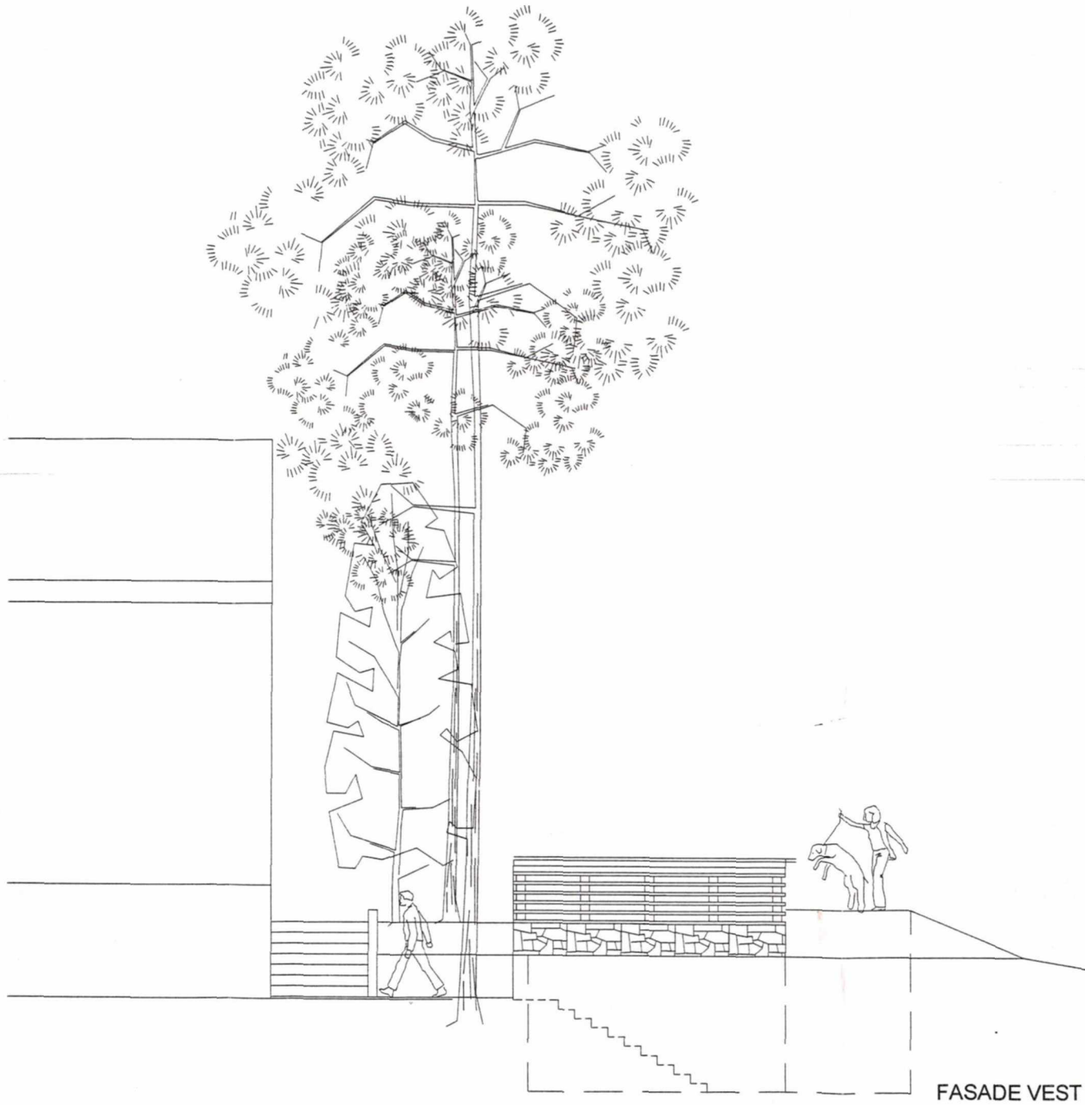
OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
Rph.
26. APR. 2004
Saksb.
Arkiv
P
Arkiv
S

Tiltakshaver	Geir Nordeng
Prosj.navn	Sandbukta 6 / Svartskog
Prosj.type	Tilbygg
Fase	Hovedprosjekt

Tegn.	Garasje fasade sør	Tegn. . Dato. 11.11.03 Målest. 1 : 100 Prosj. nr. 00.46

Arkitekt S.H.ARK AS
Sørli & Haugstad as – sivilarkitekter MNAL NPA
Postboks 143. 1411 Kolbotn. Tlf. 66 81 21 21

Tegn. nr.: 154 Rev. .



FASADE VEST

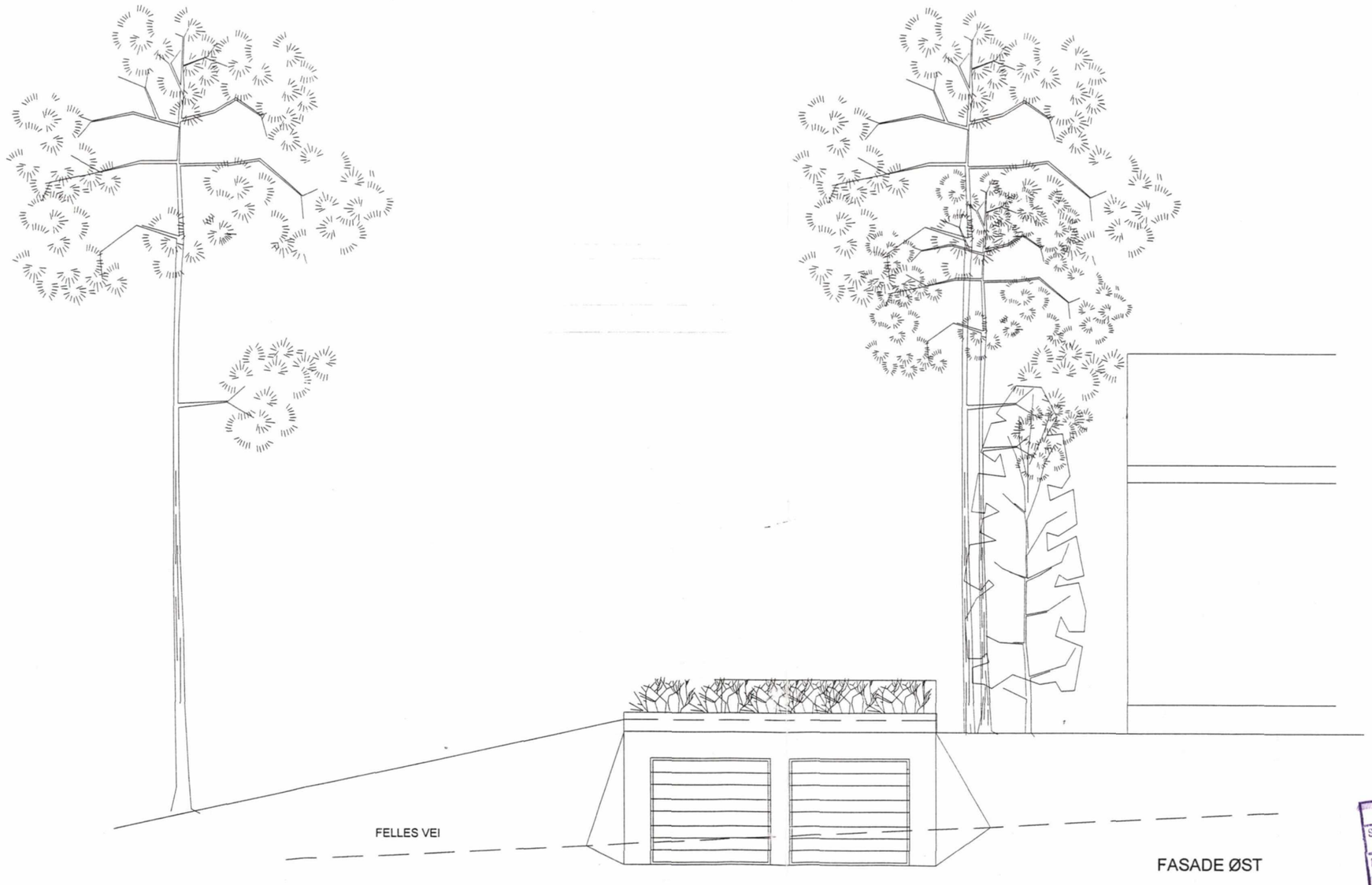
OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. | Dok.nr.
Beh. | 26. APR. 2004 | Saksb.
Arkiv P
Arkiv S

Tiltakshaver	Geir Nordeng
Prosj.navn	Sandbukta 6 Svartskog
Prosj.type	Tilbygg
Fase	Hovedprosjekt

Tegn.	Garasje fasade vest	Tegn. . Dato. 11.11.03 Målest. 1 : 100 Prosj. nr. 00.46

Arkitekt
S.H.ARK AS
Serli & Haugstad as – sivilarkitekter MNAL NPA
Postboks 143, 1411 Kolbotn. Tlf. 66 81 21 21

Tegn. nr.: 155 | Rev.



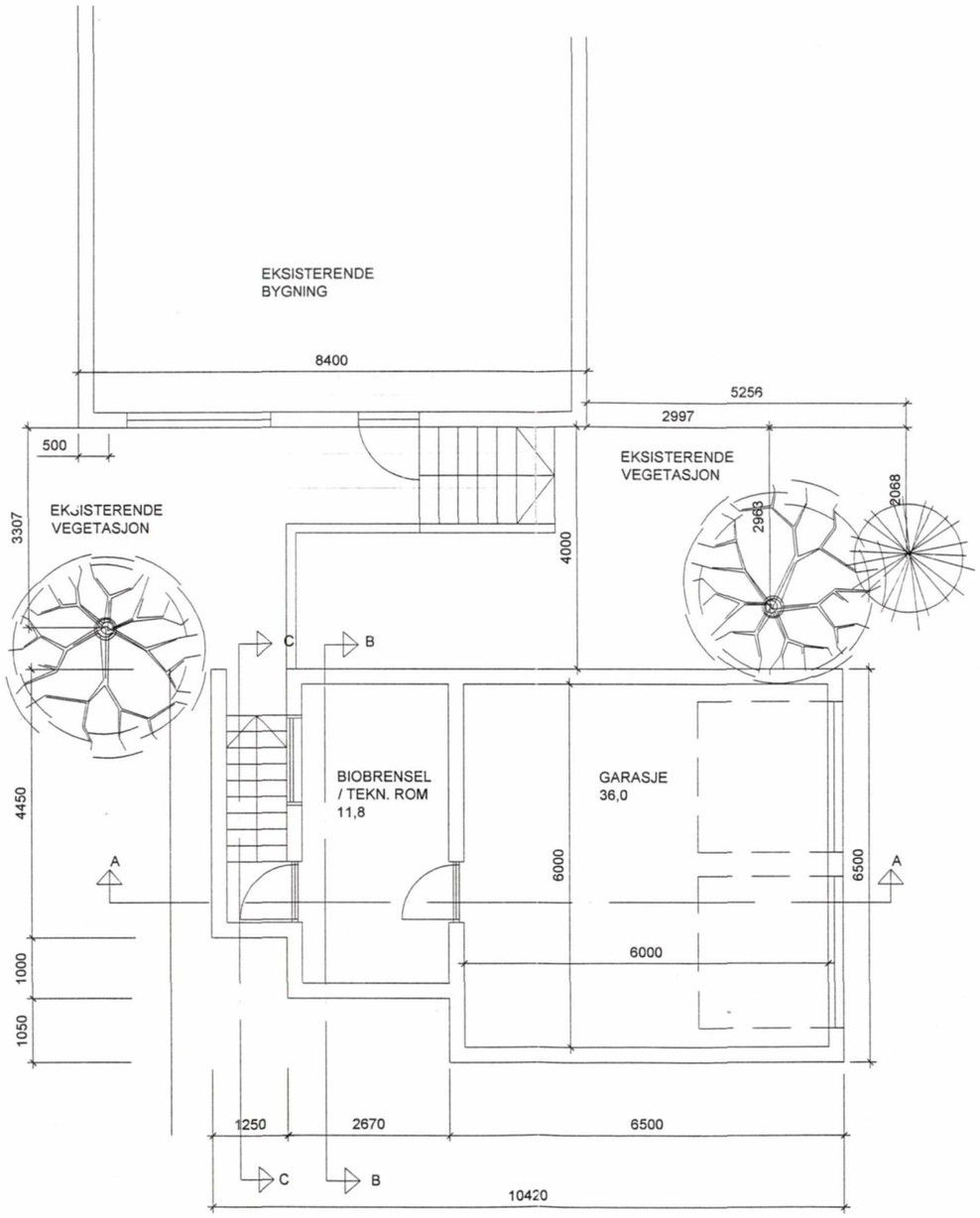
FASADE ØST

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr: Dok.nr.
Beh. 26. APR. 2004 Saksb.
Arkiv P
Arkiv S

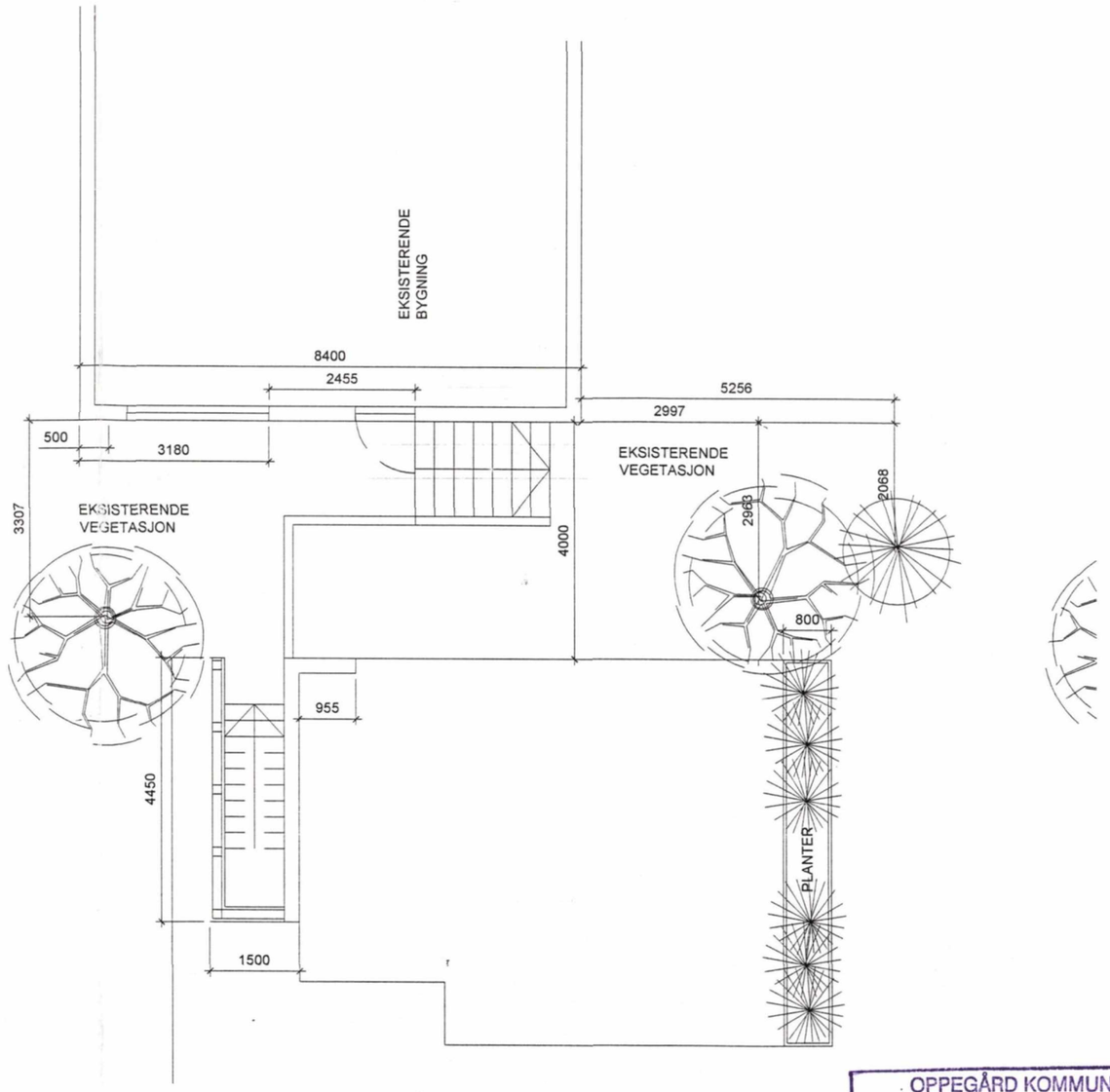
Tiltakshaver	Geir Nordeng
Prosj.navn	Sandbukta 6 / Svartskog
Prosj.type	Tilbygg
Fase	Hovedprosjekt

Tegn.	Garasje fasade øst	Tegn. . Dato. 11.11.03 Målest. 1 : 100 Prosj. nr. 00.46

Arkitekt	S.H.ARK AS Sørli & Haugstad as – sivilarkitekter MNAL NPA Postboks 143, 1411 Kolbotn. Tlf. 66 81 21 21	Tegn. nr.:	Rev.
		156	.



PLAN GARASJE

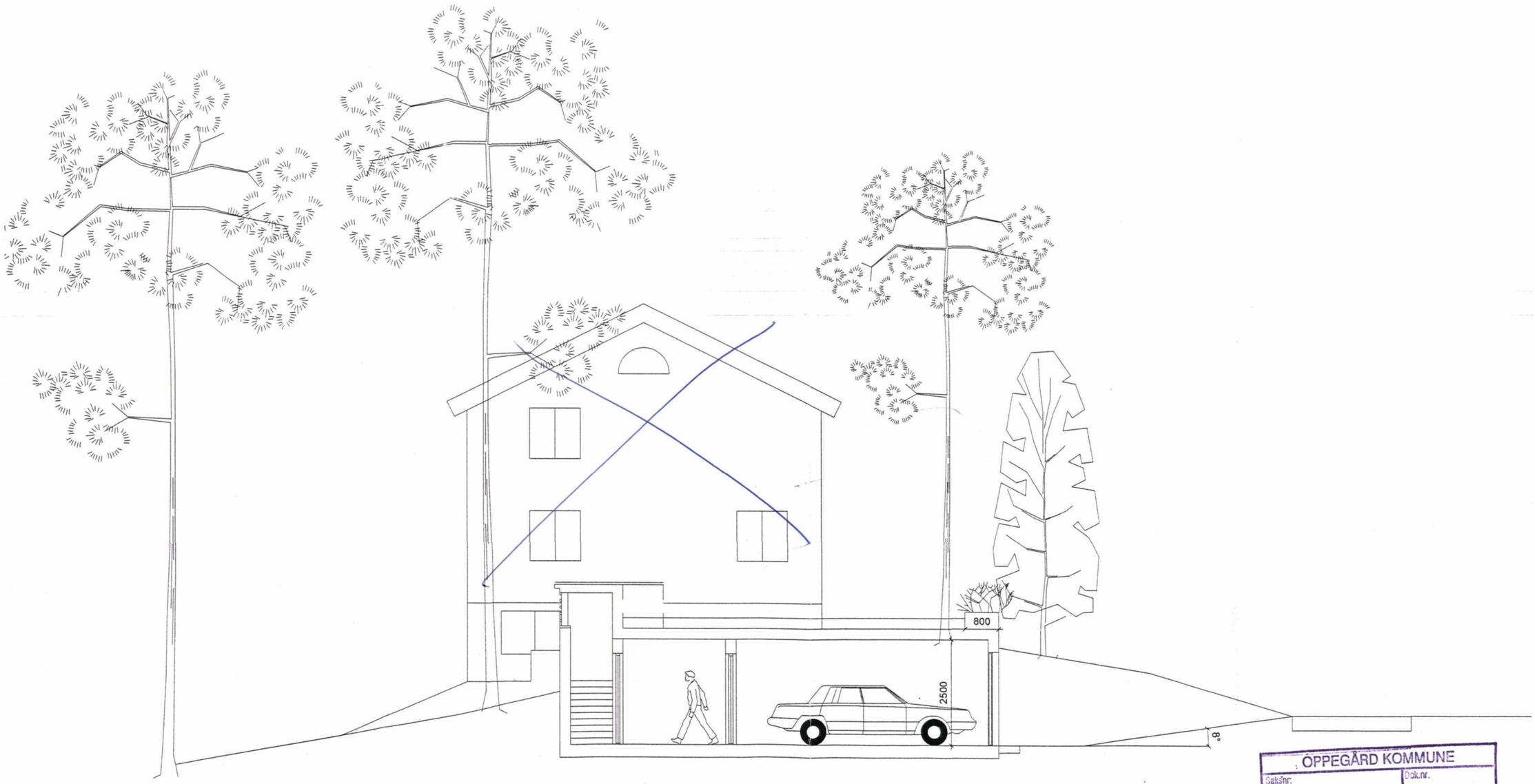


HORISONTALT SNITT
GARASJETAK

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr: | Dok.nr.
Beh. | 26. APR. 2004 | Saksb.
Arkiv P
Arkiv S

Tiltakshaver	Geir Nordeng
Prosj.navn	Sandbukta 6 / Svartskog
Prosj.type	Tilbygg
Fase	Hovedprosjekt

Tegn.	Plan garasje	Tegn. . Dato. 11.11.03 Målest. 1 : 100 Prosj. nr. 00.46
Arkitekt	S.H.ARK AS Serli & Haugstad as – sivilarkitekter MNAL NPA Postboks 143, 1411 Kolbotn. Tlf. 66 81 21 21	Tegn. nr.: 100 Rev. .



SNITT A : A

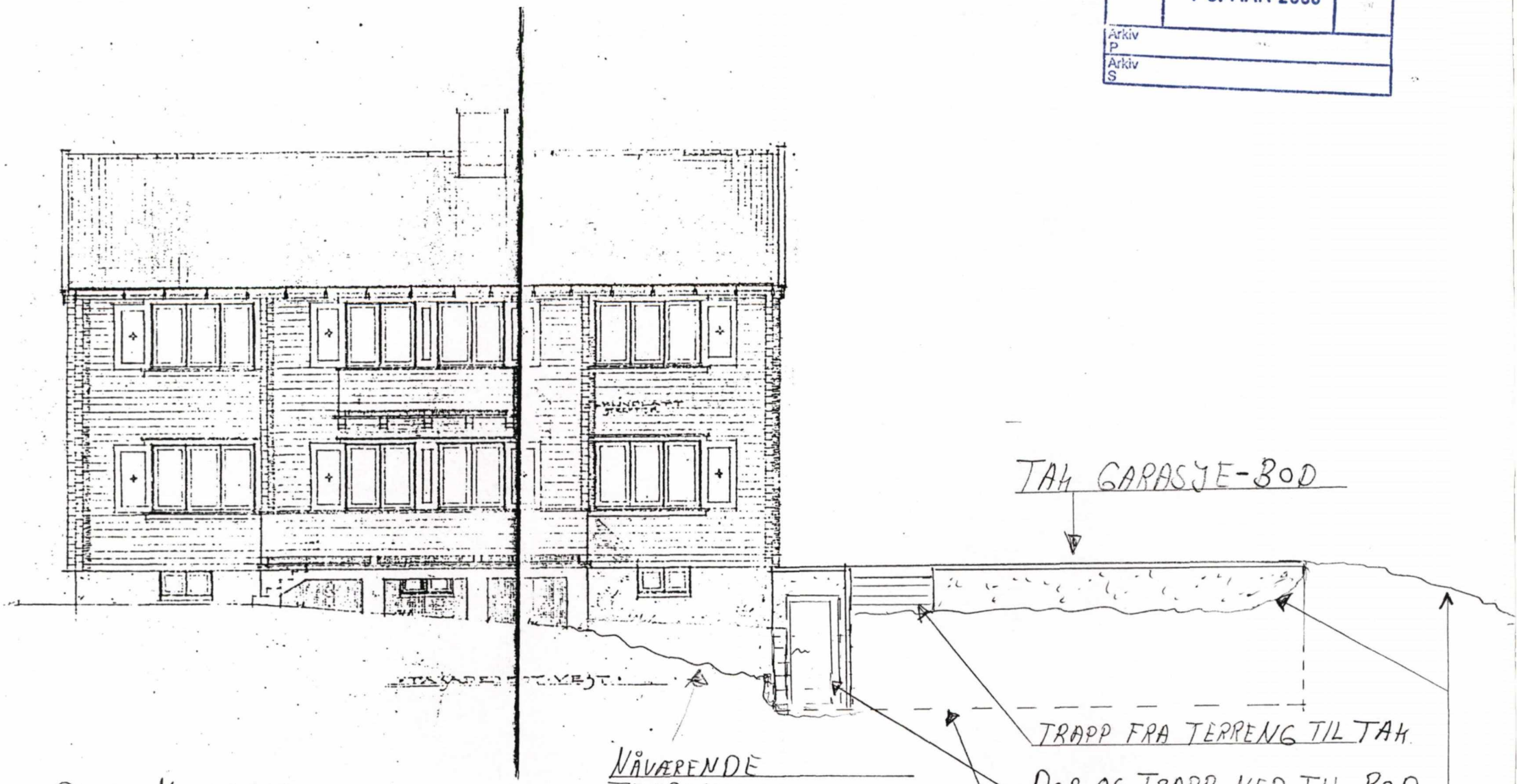
ØPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr: Dok.nr.
Beh. 26. APR. 2004 Saksb.
Arkiv P
Arkiv G

Tiltakshaver	Geir Nordeng
Prosj.navn	Sandbukta 6 / Svartskog
Prosj.type	Tilbygg
Fase	Hovedprosjekt

Tegn.	Snitt A:A garasje	Tegn.	.
		Dato.	11.11.03
		Målest.	1 : 100
		Prosj. nr.	00.46

Arkitekt	S.H.ARK AS Sørli & Haugstad as - sivilarkitekter MNAL NPA Postboks 143, 1411 Kolbotn. Tlf. 66 81 21 21	Tegn. nr.:	Rev.
		151	.

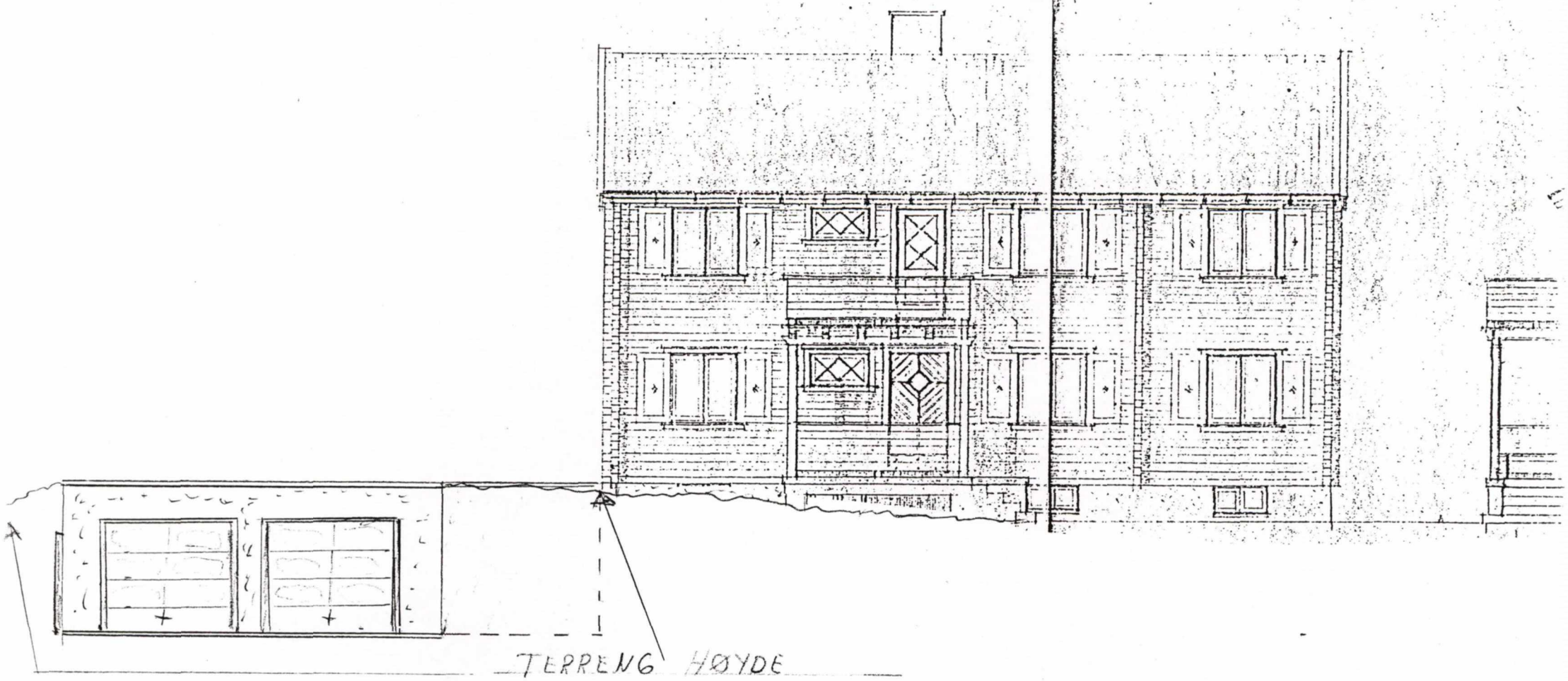
OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksnr. | Dok.nr.
Beh. | 13. MAR 2000 | Saksb.
Arkiv P
Arkiv S



GEIR NORDENG
FASADE MOT SJØEN
MÅL 1:100

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksnr. | Dok.nr.
Beh. | 13. MAR 2000 | Saksb.
Arkiv P
Arkiv S

M ST. 1/00.



FASADE

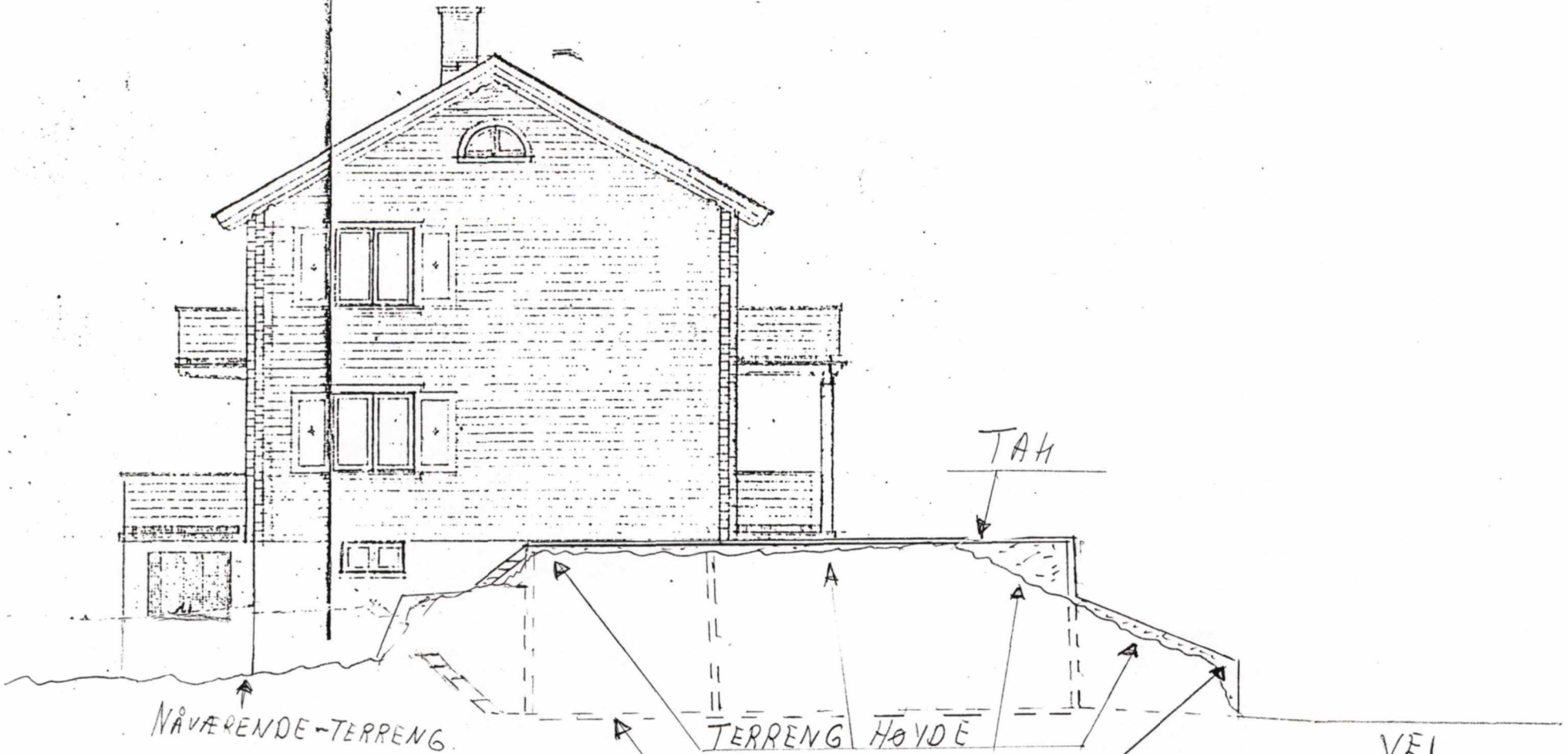
GEIR NORDENG

MÅL 1:100

SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksnr. | Doknr.
Beh. | 13. MAR 2000 | Saksb.
Arkiv P
Arkiv S

T: 1/52

J. B. J. nr. 98
1948

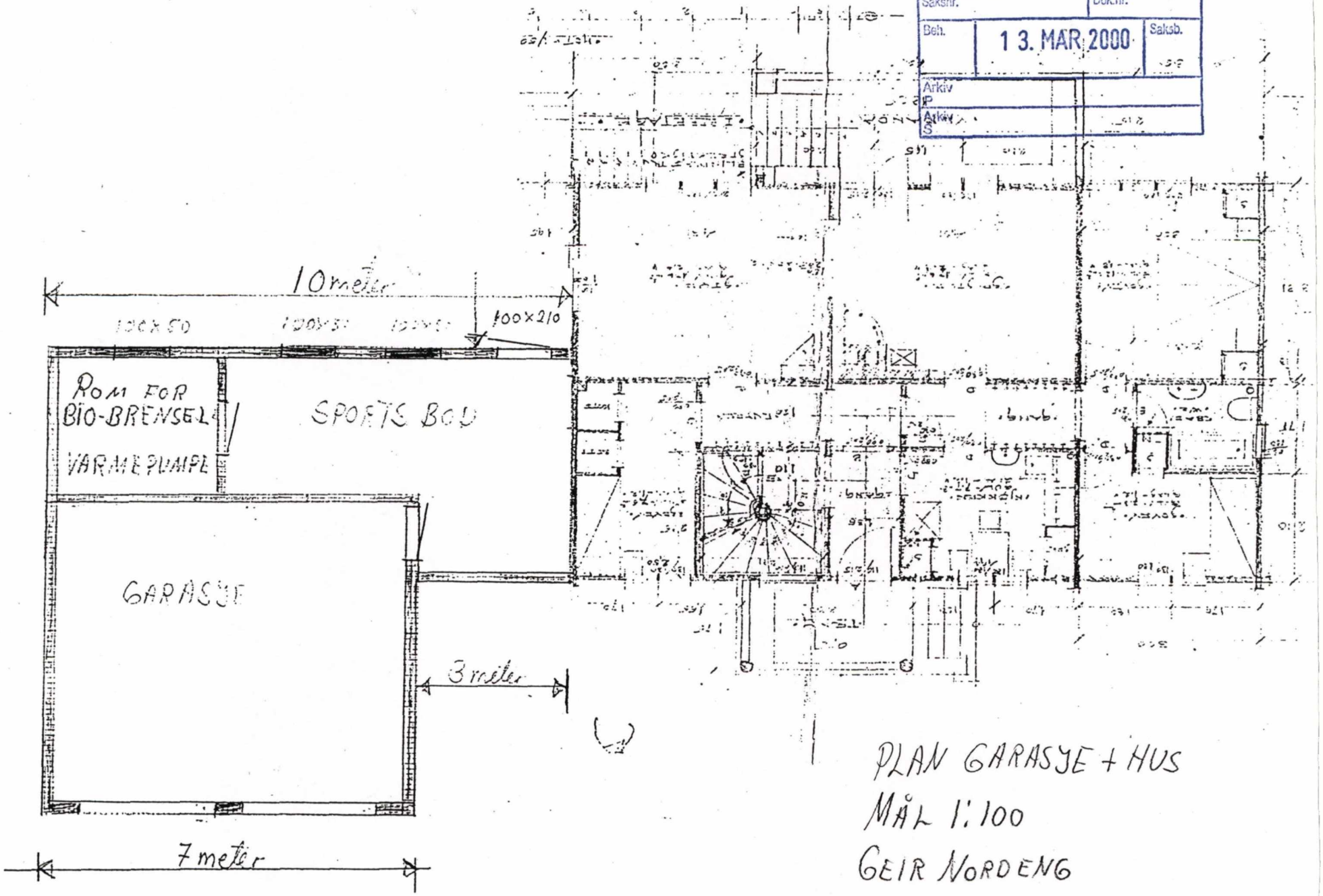


FASADE

GEIR NORDENG

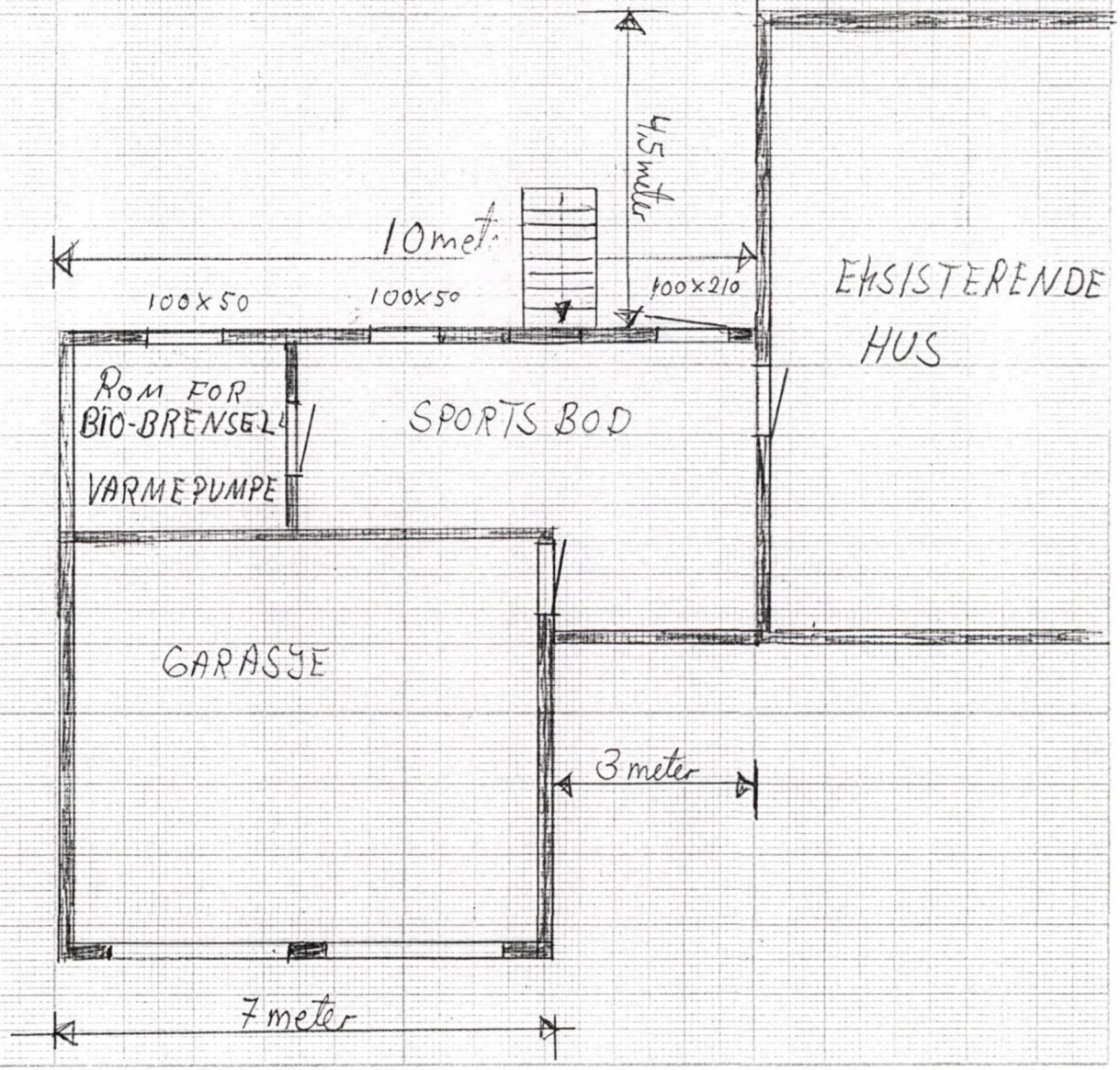
MÅL 1:100

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksnr. | Dok.nr.
Beh. | 13. MAR 2000 | Saksb.
Arkiv
Arkiv



PLAN GARASJE + HUS
MÅL 1:100
GEIR NORDENG

OF GÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Sekkv. | Dok.nr.
Beh. | 22. FEB. 2000 | Saksb.
Arkiv P
Arkiv S



PLAN GARASJE

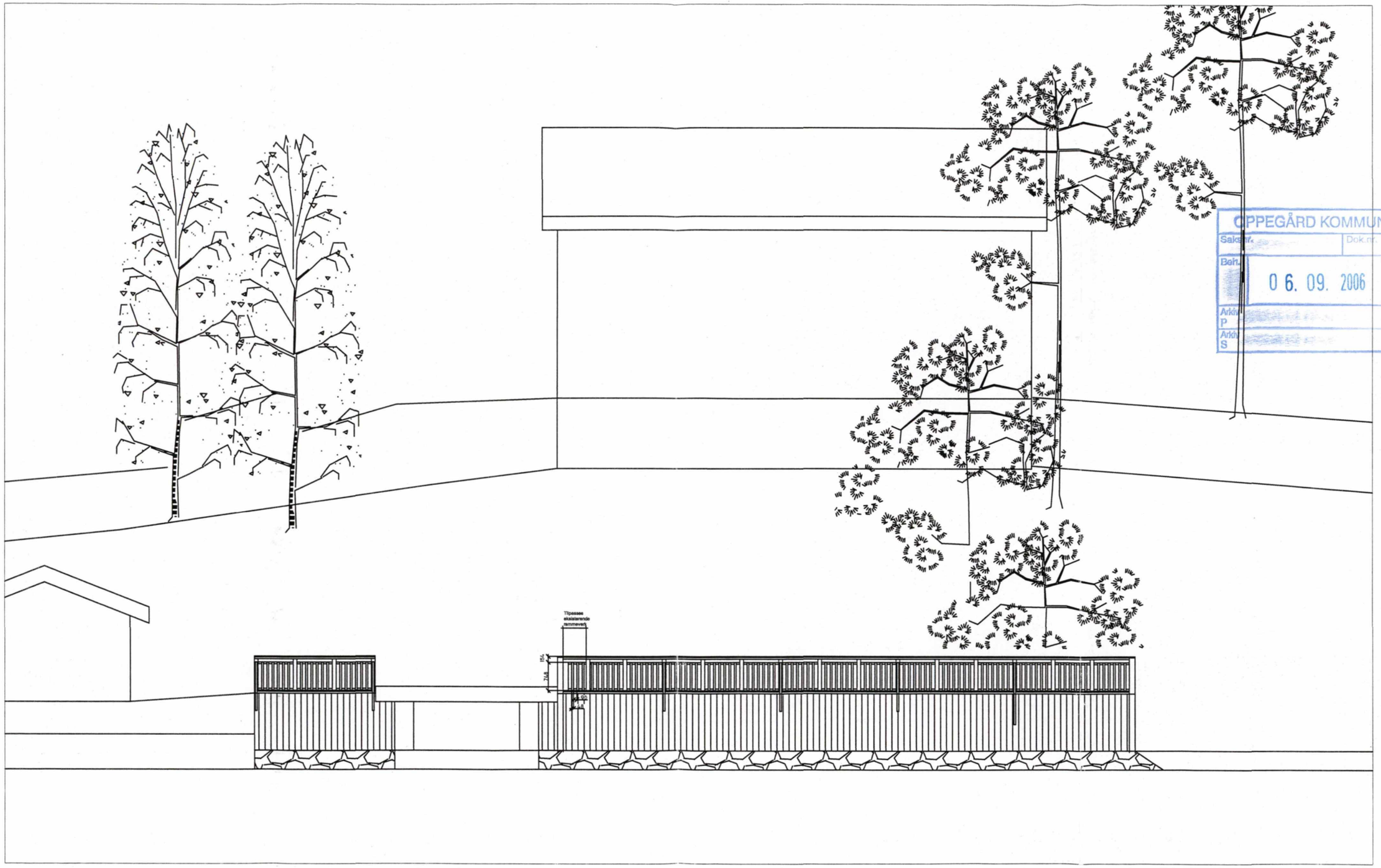
GNR. 48 B.NR. 6

SANDBUKTA 6 - 1420 SVARTSKOG

Geir NORDENG

MÅL 1:100

E2



OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
Beh.
Saksb.
06. 09. 2006
Arkiv P
Arkiv S

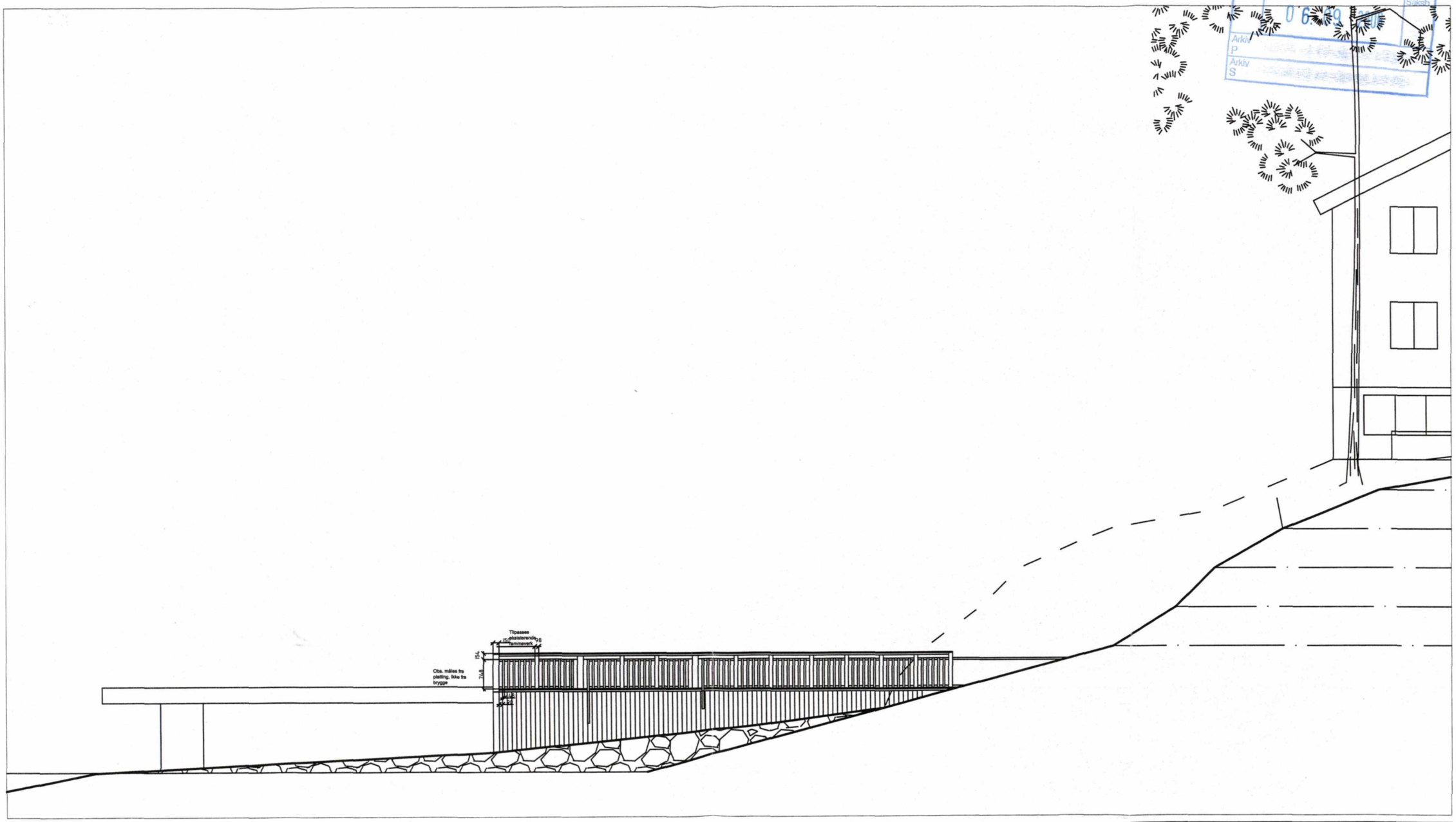
Tiltakshaver	Geir Nordeng
Prosj.navn	Sandbukta 6 Svartskog
Prosj.type	Rekkverk rundt terrasse
Fase	Arbeidstegninger

Tegn.	fasade vest .	Tegn. Dato. Målest. Prosj. nr.	JTh 22.02.06 1:100 00.46

Arkitekt	S.H.ARK AS SØRLI & HAUGSTAD AS - SIVILARKITEKTER MNAL NPA POSTBOKS 143, 1411 KOLBOTN. TLF. 66 81 21 21	Tegn. nr.:	Rev. 201 A

E1

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. Dok.nr.
Beh. 06.09.2006
Arkiv P
Arkiv S

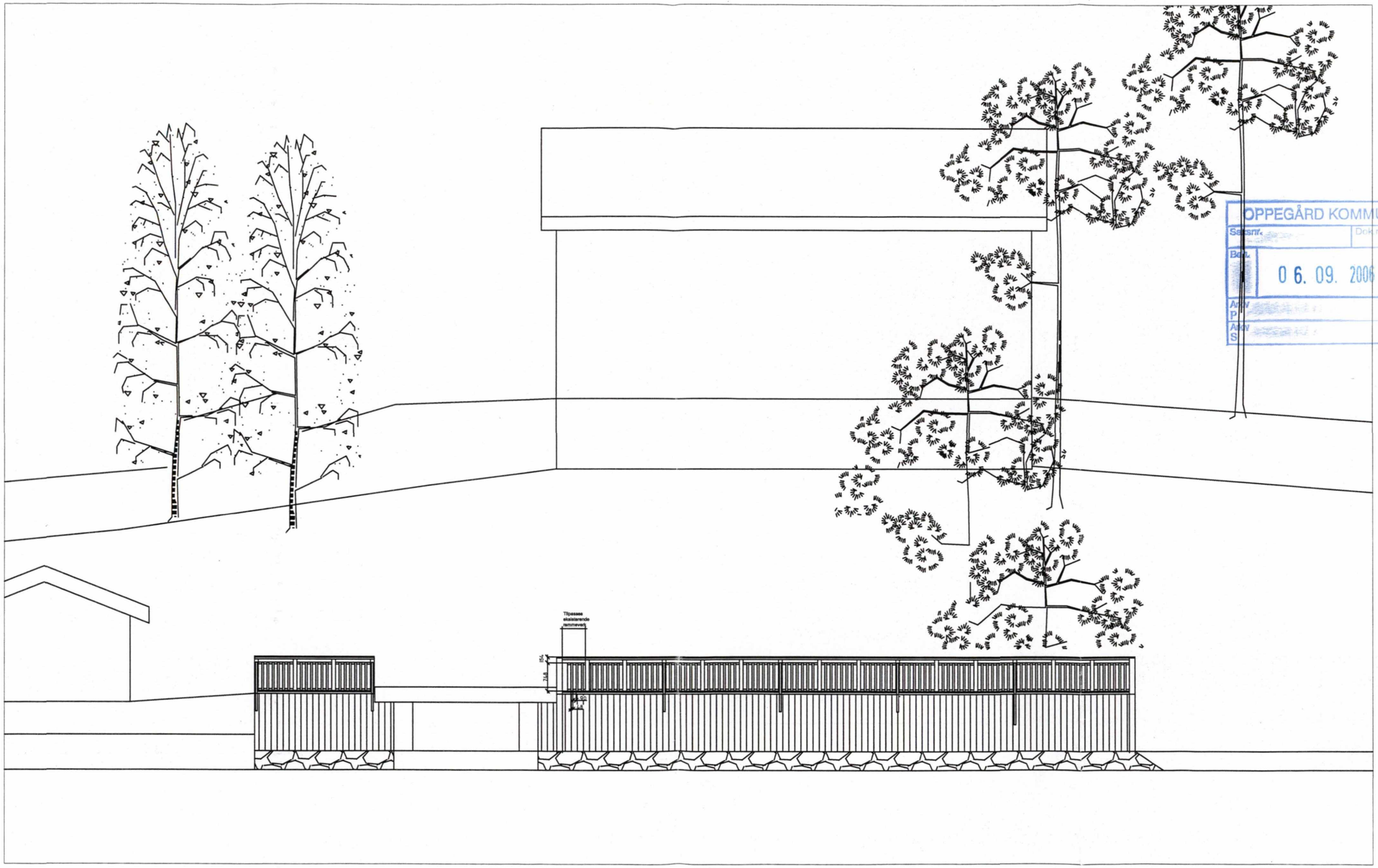


Tiltakshaver	Geir Nordeng
Prosj.navn	Sandbukta 6 / Svartskog
Prosj.type	Rekkverk rundt terrasse
Fase	Arbeidstegninger

Tegn.	Rekkverk fasade sør	Tegn.	JTH
		Dato.	23.05.06
		Målest.	1:100
		Prosj. nr.	00.46

Arkitekt	S.H.ARK AS SIVILARKITEKTER MNAL NPA POSTBOKS 143, 1411 KOLBOTN. TLF. 66 81 21 21	Tegn. nr.:	Rev.
		200	A

E2



OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr
Bekl.
Saksb
06. 09. 2006
Ansv
P
Ansv
S

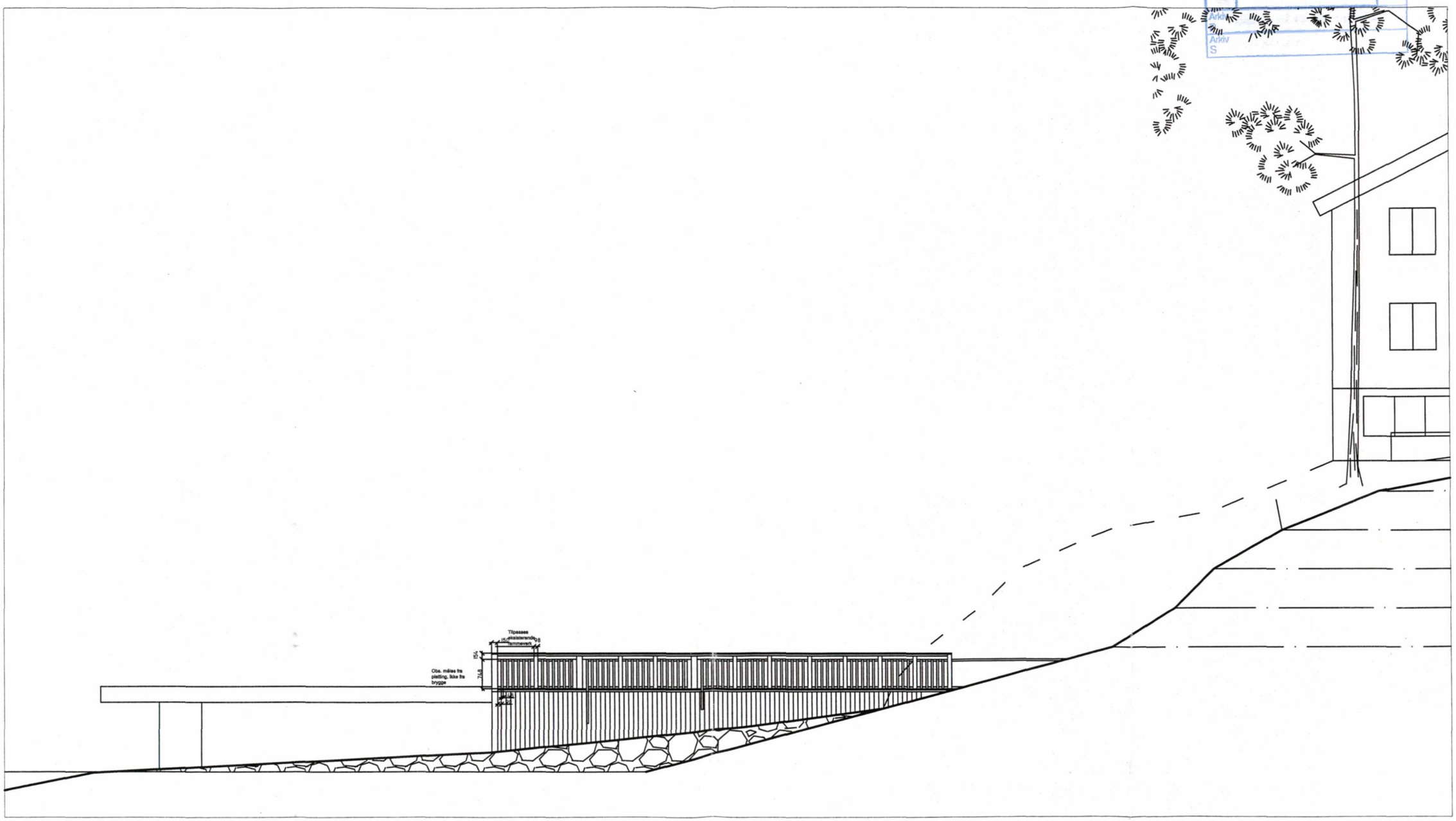
Tiltakshaver	Geir Nordeng
Prosj.navn	Sandbukta 6 Svartskog
Prosj.type	Rekkverk rundt terrasse
Fase	Arbeidstegninger

Tegn.	fasade vest	Tegn.	JTh
		Dato.	23.05.06
		Målest.	1:100
		Prosj. nr.	00.46

Arkitekt	S.H.ARK AS SØRLI & HAUGSTAD AS - SIVILARKITEKTER MNAL NPA POSTBOKS 143, 1411 KOLBOTN. TLF. 66 81 21 21	Tegn. nr.:	Rev.
		201	A

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. Dok.nr.
Bah. 06. 09. 2006 Saksb.
Arkiv
Arkiv
S

E1

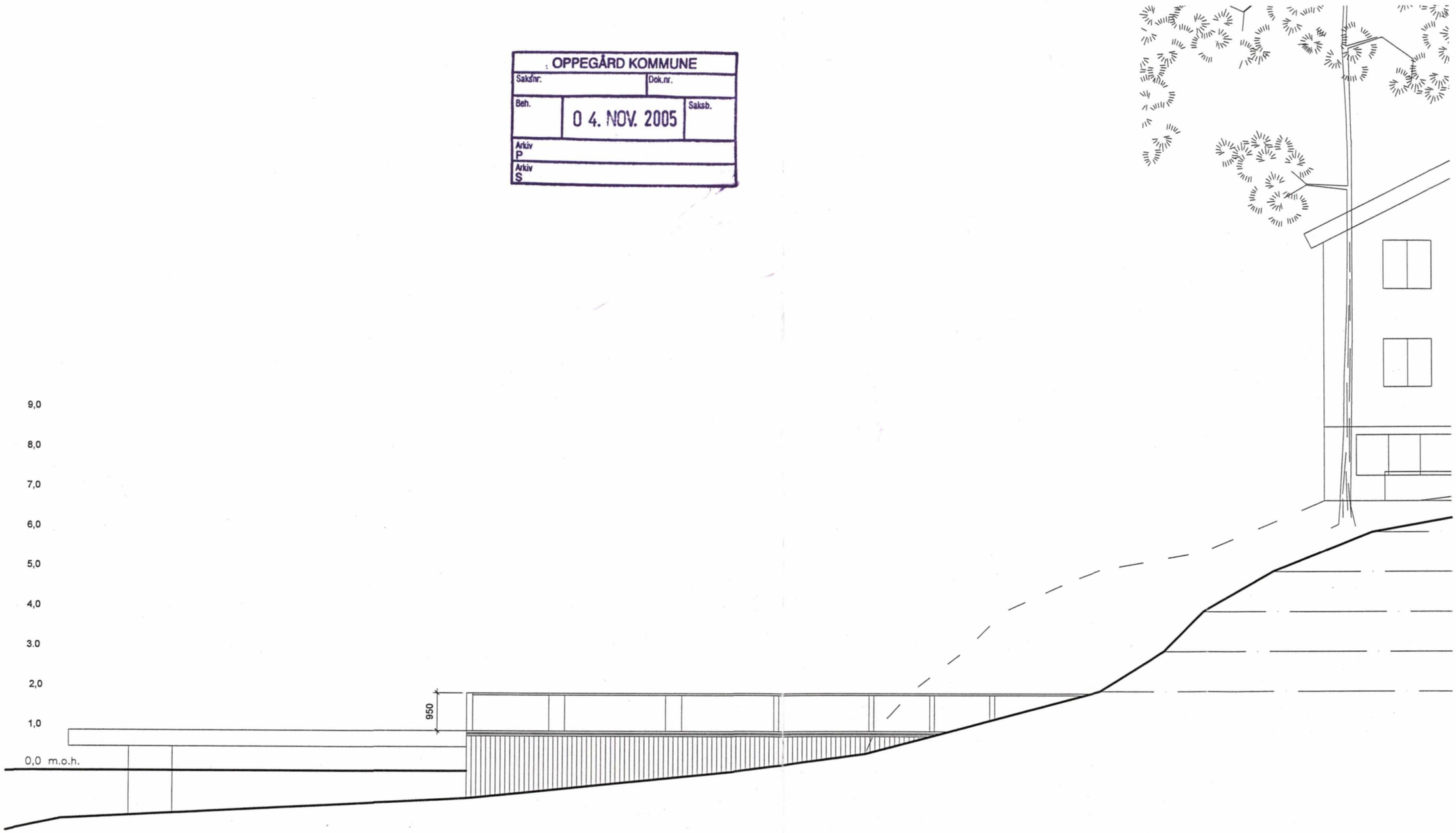


Tiltakshaver	Geir Nordeng
Prosj.navn	Sandbukta 6 / Svartskog
Prosj.type	Rekkverk rundt terrasse
Fase	Arbeidstegninger

Tegn.	Rekkverk fasade sør .	Tegn. Dato. Målest. Prosj. nr.	JTH 22.08.06 1:100 00.46

Arkitekt	S.H.ARK AS SIVILARKITEKTER MNAL NPA POSTBOKS 143, 1411 KOLBOTN. TLF. 66 81 21 21	Tegn. nr.:	Rev.
		200	A

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. | Dok.nr.
Beh. | 0 4. NOV. 2005 | Saksb.
Arkiv P
Arkiv S

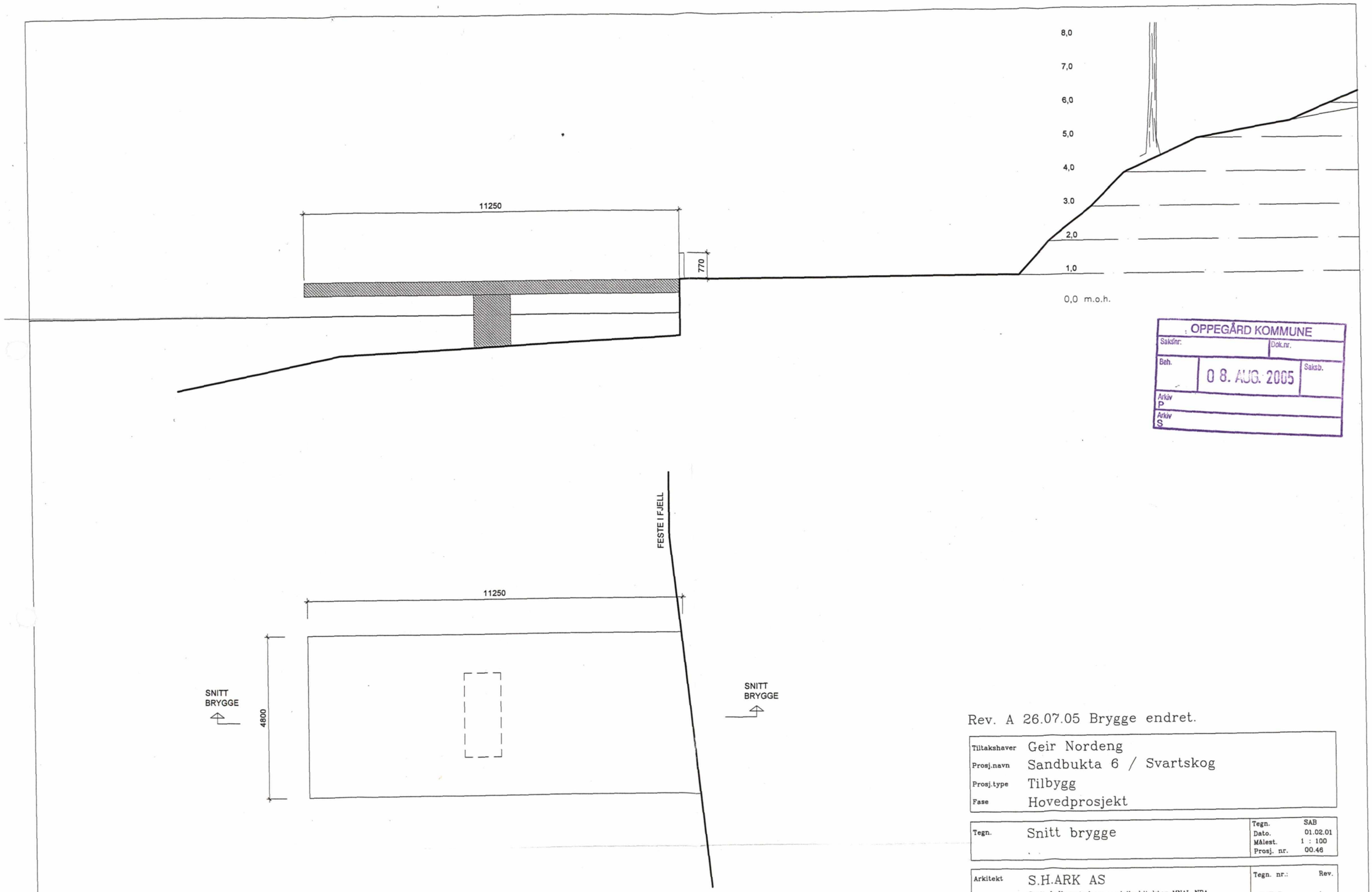


Tiltakshaver	Geir Nordeng
Prosj.navn	Sandbukta 6 Svartskog
Prosj.type	Rekkverk brygge
Fase	Ferdig bygget

Tegn.	fasade sør	Tegn.	RS
		Dato.	01.11.05
		Målest.	1 : 100
		Prosj. nr.	00.46

Arkitekt S.H.ARK AS
Seril & Haugstad as – sivilarkitekter MNAL NPA
Postboks 143, 1411 Kolbotn. Tlf. 66 81 21 21

Tegn. nr.:	Rev.
160	–



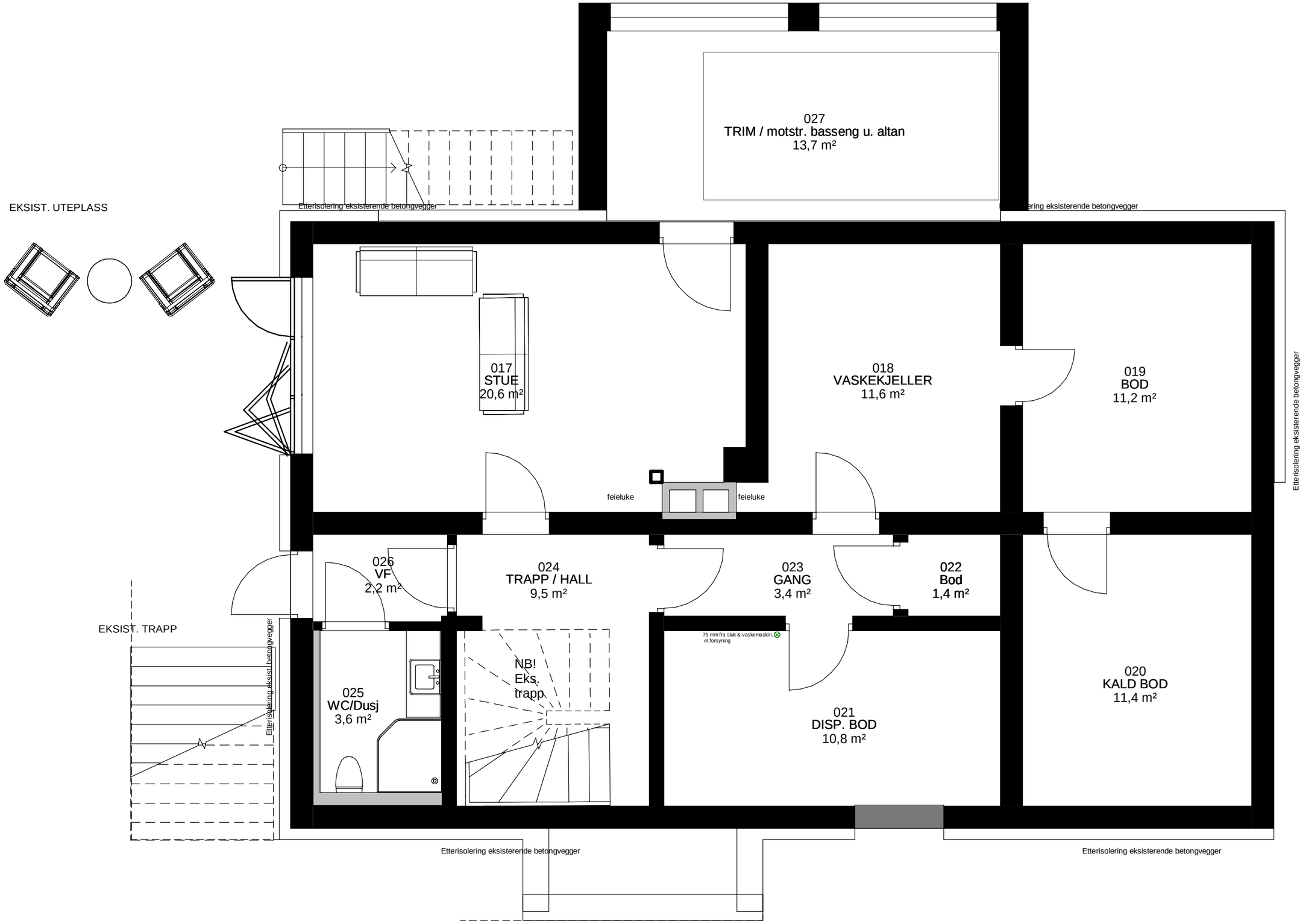
OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. | Dok.nr.
Beh. | 08. AUG. 2005 | Saksb.
Arkiv P
Arkiv S

Rev. A 26.07.05 Brygge endret.

Tiltakshaver	Geir Nordeng
Prosj.navn	Sandbukta 6 / Svartskog
Prosj.type	Tilbygg
Fase	Hovedprosjekt

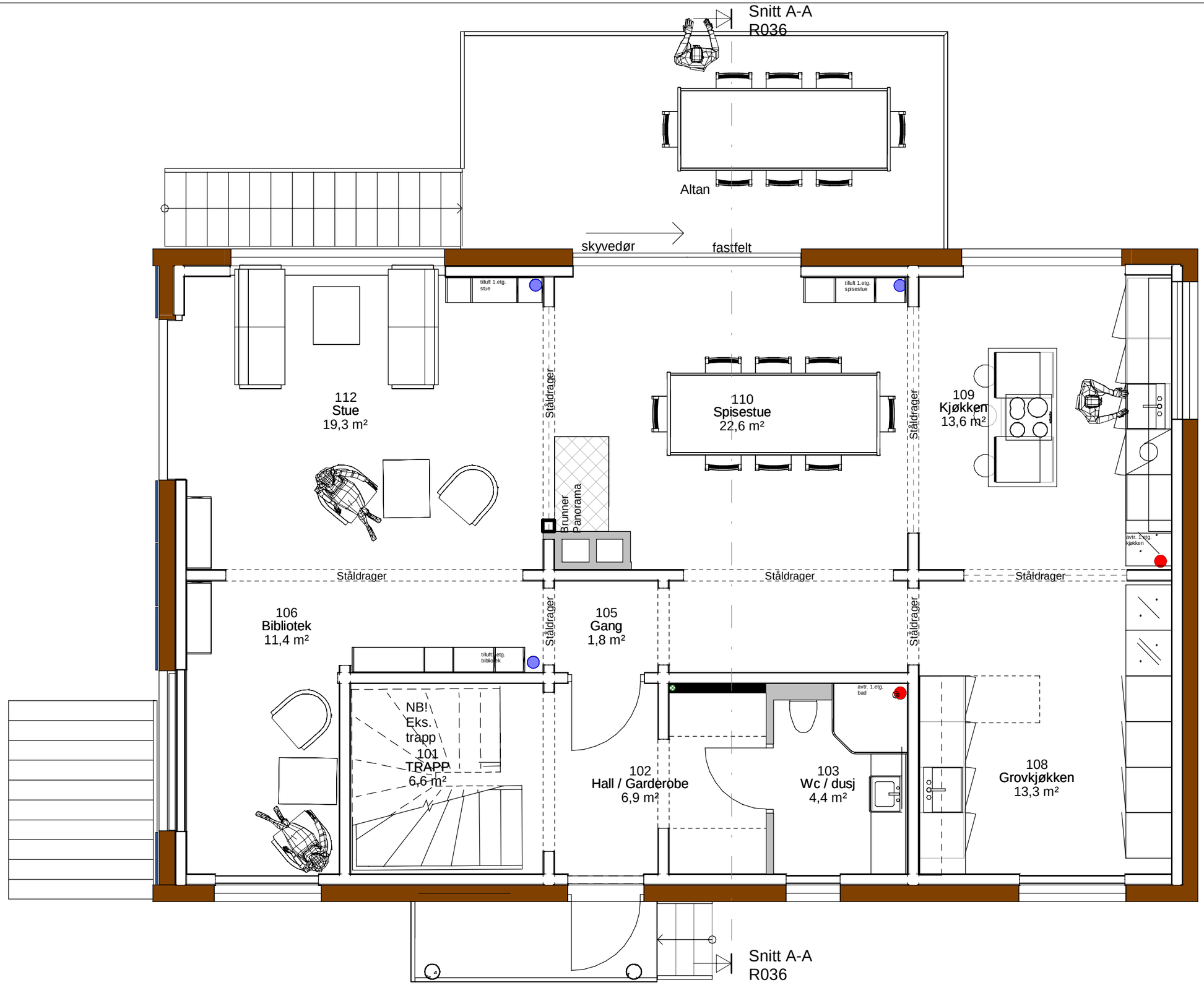
Tegn.	Snitt brygge	Tegn.	SAB
		Dato.	01.02.01
		Målest.	1 : 100
		Prosj. nr.	00.46

Arkitekt	S.H.ARK AS Sørli & Haugstad as – sivilarkitekter MNAL NPA Postboks 143, 1411 Kolbotn. Tlf. 66 81 21 21	Tegn. nr.:	Rev.
		153	A



Shark
sted helhet arkitektur -
shark as
Kolbotnveien 38
1410 Kolbotn
Tlf 66 81 21 21
Mail shark@shark.no ©

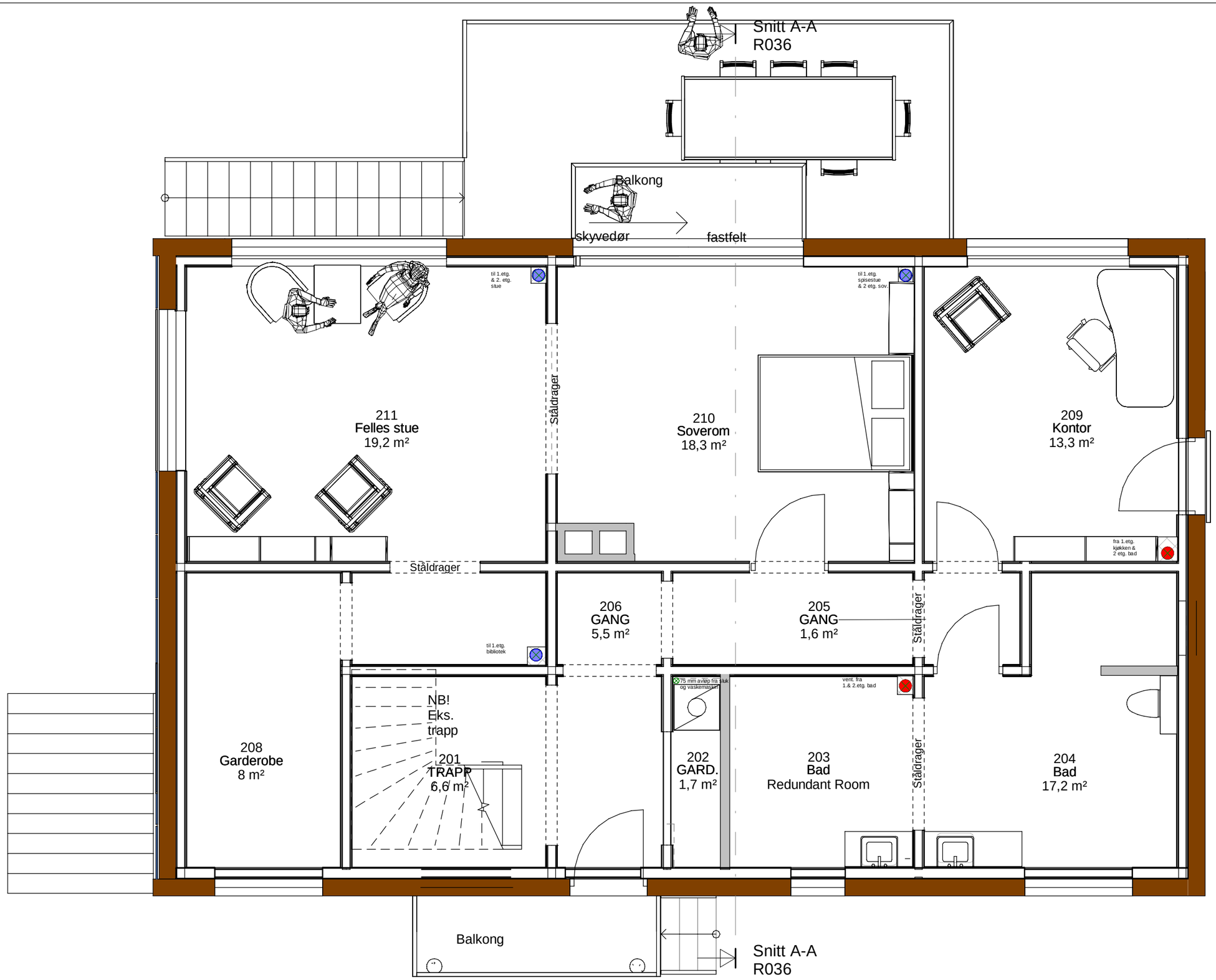
Prosjektnummer: 1838	Tiltakshaver: Harald Nordeng	Tegning: Plan kjeller rehabilitering	Saksbehandler/tegn.: emh/ak	Kontrollert av / dato: emh	Målestokk/ ARK størrelse: 1 : 50 A3
Prosjektnavn: Sandbukta 6		Fase: Ett-trinns søknad	Tegn opprettet: 02/23/24	Siste revisjon/ dato: emh	Tegn. nr R033



Shark

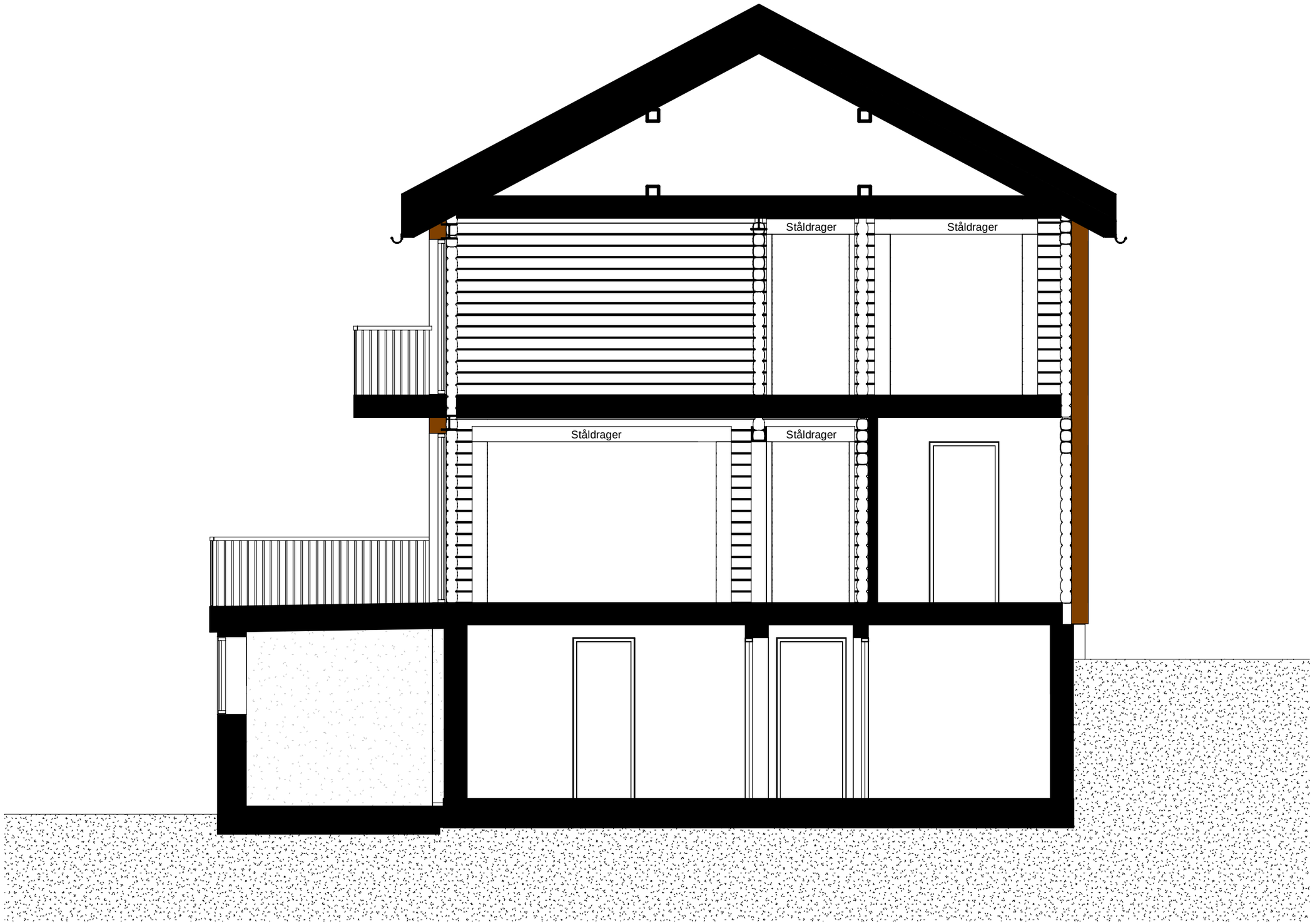
sted helhet arkitektur -
shark as
Kolbotnveien 38
1410 Kolbotn
Tlf 66 81 21 21
Mail shark@shark.no ©

Prosjektnummer: 1838	Tiltakshaver: Harald Nordeng	Tegning: Plan 1. etg. rehabilitering	Saksbehandler/tegn.: emh/ak	Kontrollert av / dato: emh	Målestokk/ ARK størrelse: 1 : 50
Prosjektnavn: Sandbukta 6		Fase: Ett-trinns søknad	Tegn opprettet: 02/23/24	Siste revisjon/ dato: emh	Tegn. nr R034



Shark
sted helhet arkitektur -
shark as
Kolbotnveien 38
1410 Kolbotn
Tlf 66 81 21 21
Mail shark@shark.no ©

Prosjektnummer:	Tiltakshaver:	Tegning	Saksbehandler/tegn.:	Kontrollert av / dato:	Målestokk/ ARK størrelse:
1838	Harald Nordeng	Plan 2. etg. rehabilitering	emh/ak	emh	1 : 50 A3
Prosjektnavn:		**Fase**	**Tegn opprettet:**	**Siste revisjon/ dato:**	**Tegn. nr**
Sandbukta 6		Ett-trinns søknad	02/23/24	emh	R035



Shark

sted helhet arkitektur -
shark as
Kolbotnveien 38
1410 Kolbotn
Tlf 66 81 21 21
Mail shark@shark.no ©

Prosjektnummer:	Tiltakshaver:	Tegning	Saksbehandler/tegn.:	Kontrollert av / dato:	Målestokk/ ARK størrelse:
1838	Harald Nordeng	Snitt A-A	emh/ak	emh	1 : 50 A3
Prosjektnavn:		**Fase**	**Tegn opprettet:**	**Siste revisjon/ dato:**	**Tegn. nr**
Sandbukta 6		Ett-trinns søknad	03/22/24	emh	R036

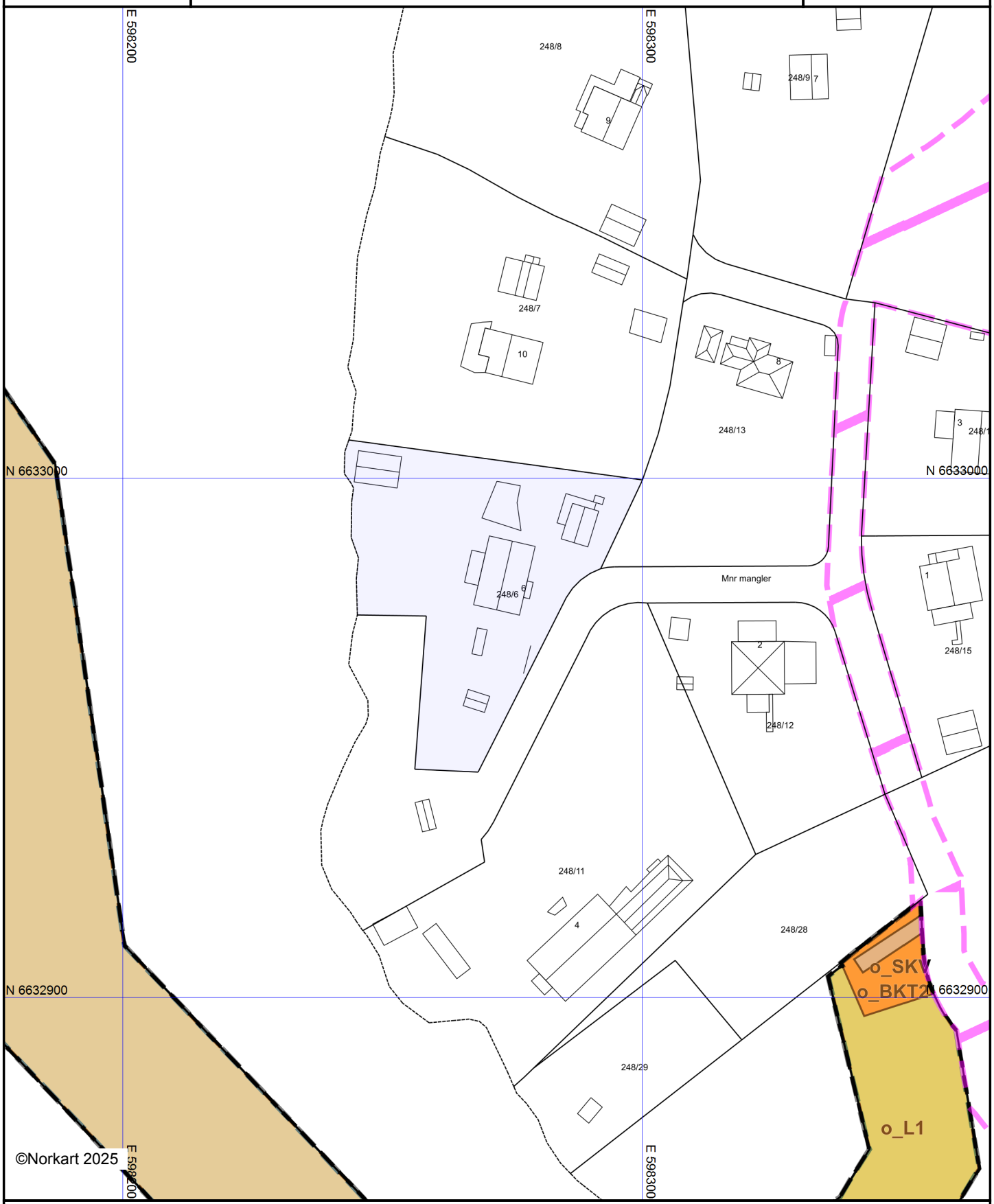
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 248/6
Adresse: Sandbukta 6
Dato: 06.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

Øvrige kommunaltekniske anlegg

Kjøreveg

LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandso

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggegrense

Reguleringsplan PBL 2008

Vann- og avløpsanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Plan under arbeid

Planens begrensning

Planens begrensning

Formålsgrense

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ENERHAUGEN	Beregnet areal	2042.2
Etablert dato	20.01.1932	Historisk oppgitt areal	1974
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	248/6
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	248/6
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	17.08.2012 23.08.2012	12/1819 Grensepåvisning		248/6, 248/7, 248/13
Skylddeling Skylddeling	20.01.1932			248/2 (-1974), 248/6 (1974)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6632985.59	598267.97	0	Ja	2042.2	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NORDENG HARALD F161271*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sandbukta 6 1420 1420 SVARTSKOG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sandbukta 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1420 SVARTSKOG	Kirkesogn	02100101 Oppegård
Grunnkrets	1101 Svartskog	Tettsted	
Valgkrets	8 Kolbotn	Skolekrets	7 Kolbotn

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149562028		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.07.1933
2	16902888		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	07.06.2012

3	149562036		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.07.1933
4	300264512		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2008
5	149562001		Naust båthus sjøbu (183)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1963

1: Bygning 149562028: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.07.1933

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	316
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	316
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	363
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	363
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.07.1933	03.10.1994
Endre bygningsdata	30.08.2024	30.08.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sandbukta 6	H0101	248/6	316	5	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	102	0	102	118	0	118
H01	1	102	0	102	118	0	118
U01	0	112	0	112	127	0	127

2: Bygning 16902888: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 07.06.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	49
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	28.09.2001	07.06.2004

Igangsettingstillatelse	04.06.2004	07.06.2004
Ferdigattest	07.06.2012	31.10.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	248/6	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	49	49	0	0	0

3: Bygning 149562036: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.07.1933

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	22
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	22
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.07.1933	03.10.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	248/6	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	22	22	0	0	0

4: Bygning 300264512: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.2008	07.12.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	248/6	-	-	-	-	-

5: Bygning 149562001: Naust båthus sjøbu (183), Tatt i bruk 15.12.1963

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	37
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	37
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.12.1963	03.10.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	248/6	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	37	37	0	0	0

Nordre Follo kommune

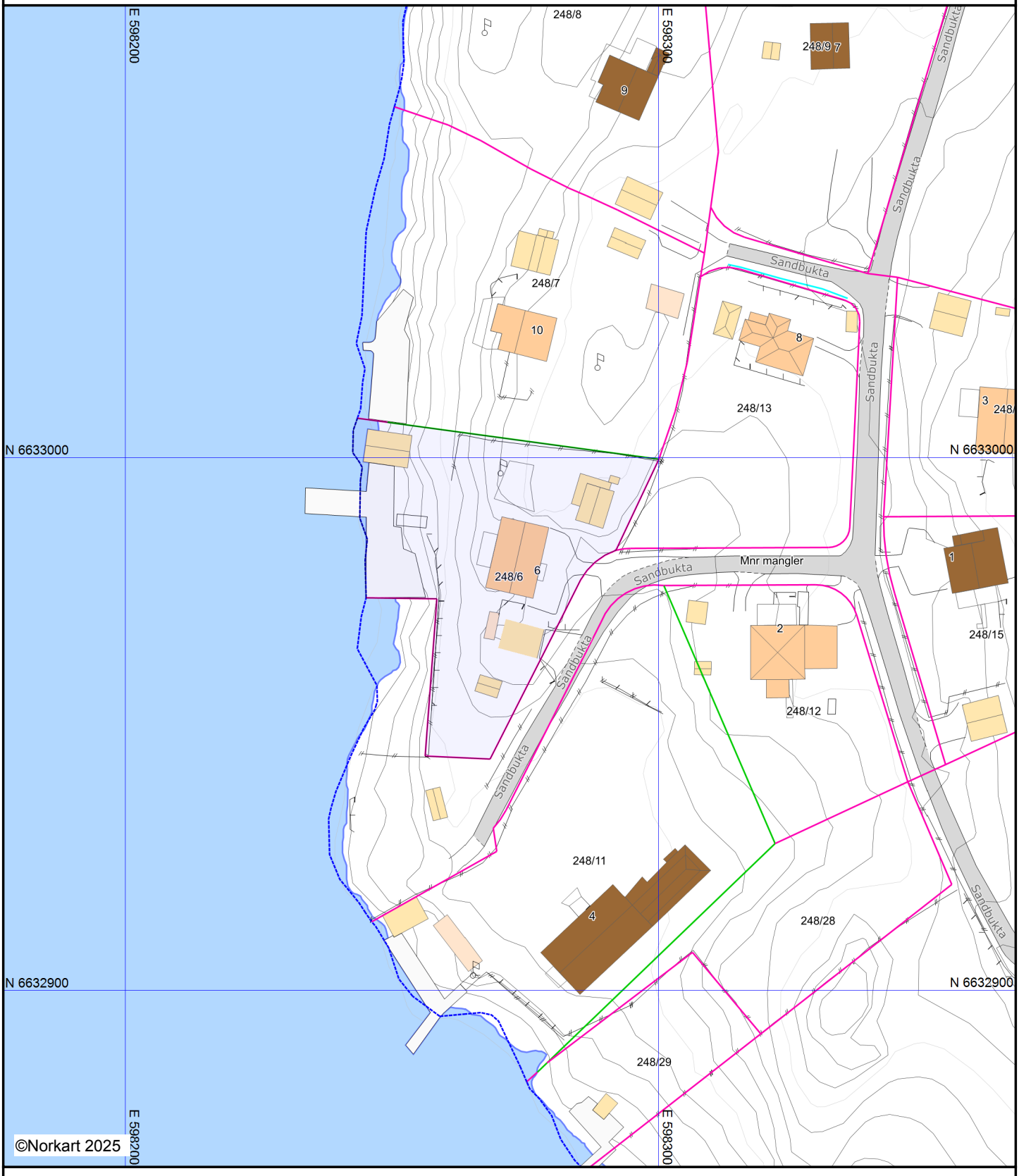
Grunnkart

Eiendom: 248/6
Adresse: Sandbukta 6
Dato: 06.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

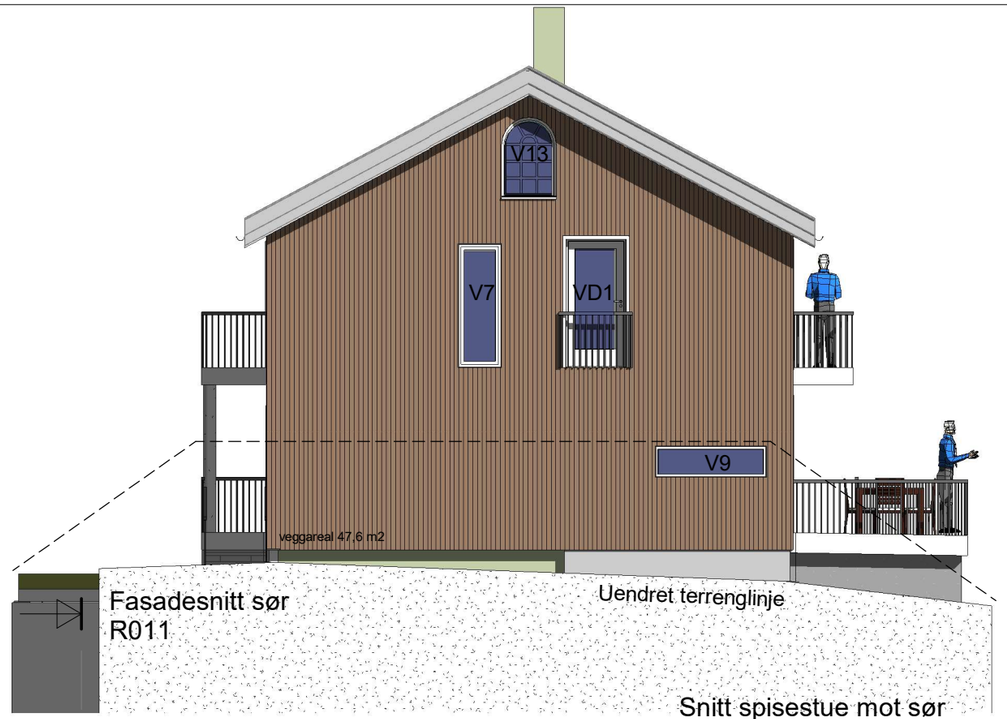
Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



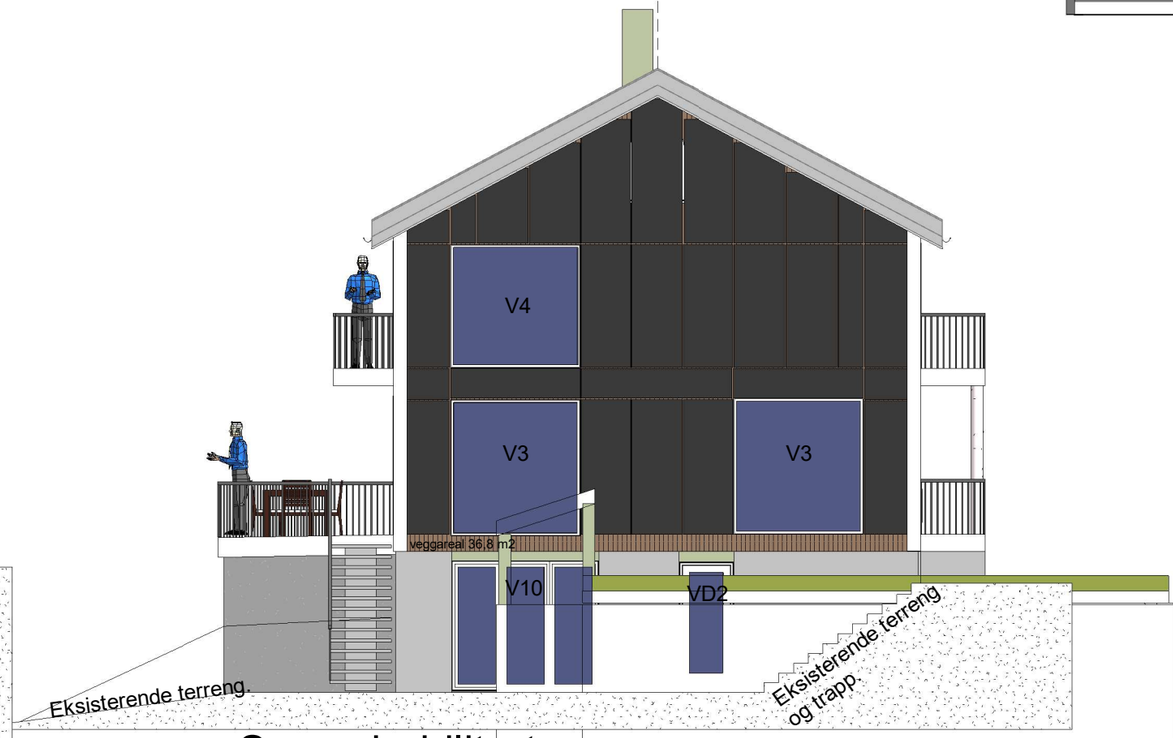
Nord, rehabilitert
1 : 100



Vest, rehabilitert
1 : 100



Øst, rehabilitert
1 : 100



Sør, rehabilitert
1 : 100

NB! alle mål kontrolleres på stedet

Snitt spisestue mot sør
peis
R029

Fasadesnitt sør
R011

Tiltakshaver
Harald Nordeng

Prosjektnumer/-navn/-type
1838 Sandbukta 6

Tegning
Rehabilitering av fasader

Fase
Detaljprosjektering rehabilitering

shark
sted › helhet › arkitektur

Sted helhet arkitektur as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200a
1411 Kolbotn

Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 81 21 20
Mail: shark@shark.no

©

Saksbehandler/tegn.	Utskriftsdato
emh	17.01.2023 14:57:
Målestokk	Tegn. nr.
1 : 100	R022