


Tilstandsrapport

 Hovedbolig

 Brekkerød 45, 1684 VESTERØY

 HVALER kommune

gnr. 40, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 394 m² BRA-i: 283 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 22371-1672

Referansenummer: ES2032

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Bratland



Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.



TAKSTSAMVIRKE
AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland

mb@takstkonsulent1.no

984 68 454



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

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, annek, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble antatt bygget i 188. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Hovedbolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

2. etasje: En sydøstvendt balkong av tre- og betongkonstruksjoner på ca. 50 m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,85 m.

3. etasje: En sydøstvendt balkong av trekonstruksjoner på ca. 4 m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,85 m.

Enebolig bygget i 1986. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av lettklinkerblokker. Etasjeskillere av trebjelkelag, gulv mot grunn av betong. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre og lettklinkerblokker, utvendig kledd med liggende kledning og murpuss. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, teknet med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Loft: Himlinger med panel. Vegger med tapet. Gulv med teppe og laminat.

2. etasje: Himlinger med panel. Vegger med tapet. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,44 m.

1. etasje: Himlinger med malt panel. Vegger med malte plater og panel. Gulv med fliser og laminat. Takhøyden i gangen ble målt til: 2,31 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje: Himling med panel, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, dobbelservant nedfelt i innredning og dusjhjørne med skyvbar glassdør. Mekanisk avtrekk.

Bad 1. etasje: Himling med malt panel, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med skyvbare glassdør. Mekanisk avtrekk.

Vaskrom 1. etasje: Himling med panel. Vegger med lettklinkerblokker og malte plater. Gulv med betong. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vask. Integriert platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Våningshus - Byggeår: 1888

UTVENDIG

[Gå til side](#)

En terrasse av trekonstruksjoner på ca. 70 m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,83 m.

Våningshus antatt bygget i 1888. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med trekonstruksjon av ukjent utførelse, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, teknet med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

[Gå til side](#)

2. etasje: Himlinger med malt panel. Vegger med malt panel. Gulv med originalt heltregulv og parkett.

1. etasje: Himlinger med malt panel. Vegger med malt panel. Gulv med fliser, parkett og laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,42 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med malt panel, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av elektrisk varme og peis i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Hovedbolig

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

Tegnings grunnlaget stemmer ikke med dagens bolig.

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Låve

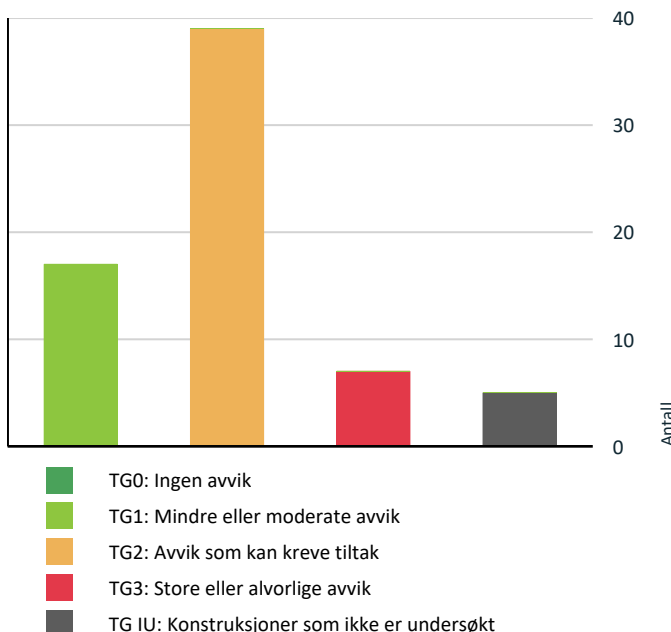
- Det foreligger ikke tegninger

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

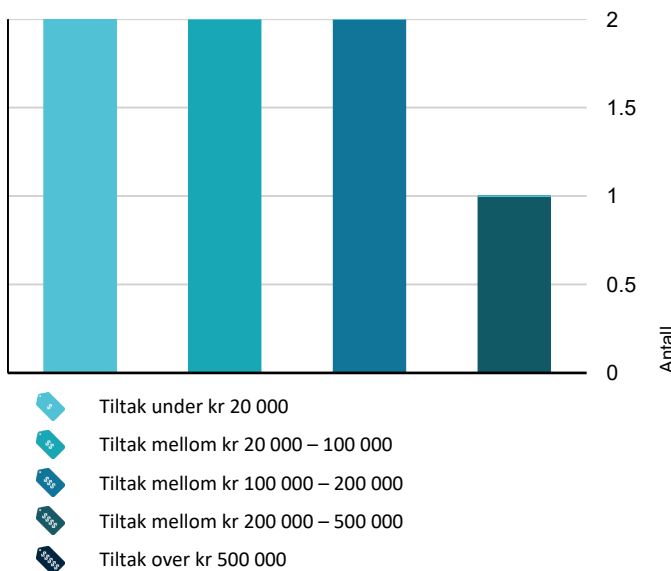
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Hovedbolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Utvendig > Adkomst fra balkongdør - soverom [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. etasje > og vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. etasje > og vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkongdekket over garasje [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

HOVEDBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein. Besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekket har oppnådd halvparten av forventet brukstid og det er påregnelig med lokale utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder. Taktekket anbefales kontrollert hver vår og høst, som et generelt vedlikeholdstiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men anbefaler å overvåke tilstanden jevnlig hver vår og høst.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre og lettklinkerblokker, utvendig kledd med liggende kledning og murpuss.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledningen er visuelt befart, og det er utført stikktagninger på utvalgte steder. Svertesopp er registrert på yttervegg i 3. etasje. Det observeres generelt kvinger og tørkesprekker i kledningsbordene, noe som er normalt med tanke på alder. Det må påregnes utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de som gjaldt da bygningen ble oppført. Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men det forutsettes at ytterveggene er oppført etter byggeårets normer og krav. Ytterveggene er visuelt inspisert uten inngrep i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, råte og soppdannelse i kledningen og underliggende konstruksjon.

Manglende lufting kan føre til oppfukning og redusert levetid på kledningen, samt økt fare for skader på veggkonstruksjonen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre. Undertak av sutaksplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er påvist fuktskjolder i undertaket av sutaksplater. Det er vanskelig å fastslå når disse skjoldene har oppstått. Det ble ikke observert tegn til aktive lekkasjer på befaringsdagen. Det var mye lagrede gjenstander i kott på loftet under befaringen, noe som begrenset tilkomsten enkelte steder.

Byggemetoden ved oppføringstidspunktet avviker fra dagens standard, og krav til isolasjon og tetthet er nå strengere enn da bygningen ble oppført. Loftet har hatt god lufting over tid.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men anbefaler å overvåke tilstanden jevnlig hver vår og høst.

Begrenset tilkomst på grunn av lagrede gjenstander kan ha medført at ikke alle områder er tilstrekkelig kontrollert, og det anbefales derfor ny kontroll etter at tilkomsten er bedret.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når straktiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Vinduer - soverom 2. etasje

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer med 2-lags press glass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. Balkongdører med 2-lags isolerglass, prod. 1985.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

TG 1 Balkongdør - soverom 2. etasje

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags press glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

2. etasje: En sydøstvendt balkong av tre- og betongkonstruksjoner på ca. 50 m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,85 m.

3. etasje: En sydøstvendt balkong av trekonstruksjoner på ca. 4 m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,85 m.

TG 2 Balkongdekket over garasje

Beskrivelse

Balkongdekket av betong.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

TG 3 Adkomst fra balkongdør - soverom

Beskrivelse

Det er en balkongdør fra soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mulig å falle ned dersom balkongdøren åpnes, da det ikke er montert rekkverk utenfor døren. Det anbefales som strakstiltak å montere et rekkverk for å minimere fare for fall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør umiddelbart monteres rekkverk utenfor balkongdøren for å hindre fare for fall fra høyde. Manglende rekkverk medfører betydelig risiko for personskade.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av trekonstruksjoner med adkomst til balkong i 1. etasje.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Enebolig bygget i 1986. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av lettklinkerblokker. Etasjeskillere av trebjelkelag, gulv mot grunn av betong. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre og lettklinkerblokker, utvendig kledd med liggende kledning og murpuss. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, teknet med takstein (ikke besiktiget).

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Loft: Himlinger med panel. Vegger med tapet. Gulv med teppe og laminat.

2. etasje: Himlinger med panel. Vegger med tapet. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,44 m.

1. etasje: Himlinger med malt panel. Vegger med malte plater og panel. Gulv med fliser og laminat. Takhøyden i gangen ble målt til: 2,31 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket ble målt på kjøkkenet i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Peis i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av taksmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon med åpne trinn mellom etasjene. Trinnene er teppebelagte. Rekkverk i trekonstruksjon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede innerdører med speil.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 2. etasje: Himling med panel, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, dobbelservant nedfelt i innredning og dusjhjørne med skyvbar glassdør. Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med panel, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, dobbelservant nedfelt i innredning og dusjhjørne med skyvbar glassdør.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er registrert ansamling av støv og smuss i ventilasjonskanal på badet. Dette kan redusere luftgjennomstrømmingen og påvirke funksjonen til ventilasjonen negativt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonskanalen bør rengjøres for å fjerne støv og smuss, slik at luftgjennomstrømmingen og ventilasjonens funksjon opprettholdes. Dersom tiltak ikke utføres, kan redusert ventilasjon føre til dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 1. etasje: Himling med malt panel, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med skyvbare glassdør. Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malt panel, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med skyvbare glassdør.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er registrert ansamling av støv og smuss i ventilasjonskanal på badet. Dette kan redusere luftgjennomstrømmingen og påvirke funksjonen til ventilasjonen negativt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonskanalen bør rengjøres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og opprettholde god funksjon på ventilasjonen.

Dersom tiltak ikke utføres, kan redusert ventilasjon føre til dårligere inneklimate og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > OG VASKEROM

Tilstandsrapport

⚠ TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom 1. etasje: Himling med panel. Vegger med lettklinkerbloker og malte plater. Gulv med betong. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet fremstår med eldre utførelse og mangler dokumentasjon på tettesjikt og oppbygging. Basert på alder og utførelse vurderes det å være økt risiko for svikt i våtrommets fuktsikring. Det må påregnes oppgradering ved fremtidig rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > OG VASKEROM

⚠ TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

⚠ TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vask. Integrrert platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

2. ETASJE > KJØKKEN

⚠ TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

⚠ TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er registrert irr på kobberrørene, noe som kan indikere begynnende korrosjon. Dette kan medføre økt risiko for lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid for motorenheten er passert, noe som medfører økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting eller vedlikehold på sikt. Det er ikke opplyst ventilasjonskanaler er renset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre service eller vurdering av motorenheten for å sikre fortsatt drift og redusere risiko for funksjonssvikt. Ventilasjonskanaler bør renses.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert ventilasjonseffekt og behov for kostbar utskifting ved plutselig havari.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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.

1985

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Ukjent

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, brantilløp 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 Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltid som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll.

TG 2 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Drenering/utv. fuksikring fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstantere.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert svinnriss i gulvet på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene bør utbedres for å hindre fuktinntrenging og videre forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på grunnmuren.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er fjell bak bygningen, og fallet vekk fra bygningen er 1:50. Kravet om tilfredsstillende fall 3 meter ut fra grunnmuren er ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør etableres tilstrekkelig fall eller andre tiltak for å lede overflatevann vekk fra bygningen, for å redusere risikoen for fuktskader på grunnmur og kjellerkonstruksjoner.

Manglende tilfredsstillende fall øker faren for vanninntrenging og fuktbelastning mot bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper for å redusere risikoen for fall og personskaide.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helseisiko knyttet til radoneksponering. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet er trygt.

VÅNINGSHUS



Byggeår
1888

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekket har oppnådd halvparten av forventet brukstid og det er påregnelig med lokale utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder. Taktekket anbefales kontrollert hver vår og høst, som et generelt vedlikeholdstiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men anbefaler å overvåke tilstanden jevnlig hver vår og høst.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført med trekonstruksjon av ukjent utførelse, utvendig kledd med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen er visuelt befart og stikktagninger er tatt sporadisk. Det observeres generelt kvinger og tørkesprekker i kledningsbord, dette er normalt med tanke på alder. Det er påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er registrert avføring fra mus på loft, som må ses i sammenheng med vegger. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokale utbedringer bør utføres dersom tilstanden forverres. Konstruksjonen bør følges opp med jevnlig observasjoner for å avdekke eventuelle endringer. Da det er registrert avføring etter mus på loftet må det gjøres nærmere undersøkelser på musseperre i kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertak av panel. Det er kun besiktiget i kryperom i kott. Det er ikke adkomst til selve kryploftet. Det anbefales nærmere undersøkelser av loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert avføring etter mus i kottet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å hindre mus tilgang til kottet og loftet, samt fjerne eksisterende avføring.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lukt, helseskader og skade på bygningskonstruksjoner.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. Balkongskyvedør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdøren tar i karmen og er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Tilstandsrapport

Ytterdøren bør justeres slik at den åpnes og lukkes uten motstand, for å unngå unødvendig slitasje og sikre god funksjon og tetting. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på dør og karm, samt redusert energieffektivitet og sikkerhet.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

En terrasse av trekonstruksjoner på ca. 70 m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,83 m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Terrassebordene har råteskader.

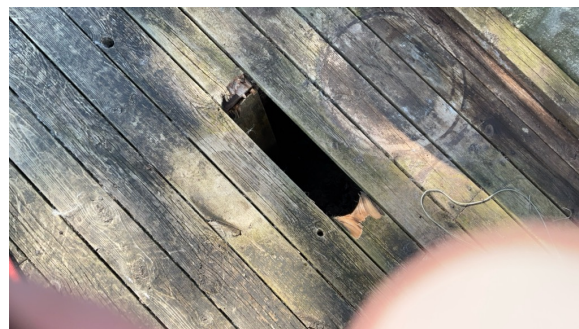
Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadde terrassebord bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne og sikkerhetsfare.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene utvikle seg og føre til økte utbedringskostnader samt fare for personskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av trekonstruksjoner med adkomst til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1 Utvendig trapp - inngangsparti

Beskrivelse

Utvendig trapp av betongkonstruksjoner. Rekkverk av stålkonstruksjoner.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Våningshus antatt bygget i 1888. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med trekonstruksjon av ukjent utførelse, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

2. etasje: Himlinger med malt panel. Vegger med malt panel. Gulv med originalt heltregulv og parkett.

1. etasje: Himlinger med malt panel. Vegger med malt panel. Gulv med fliser, parkett og laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,42 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres generell slitasje på gulvene i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere oppussing eller utskifting av gulv der slitasjen er mest fremtredende, for å opprettholde ønsket standard og unngå ytterligere forringelse av overflatene.

Videre slitasje kan medføre økt behov for vedlikehold og redusert brukskomfort.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Peis og kamin i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det registreres manglende ildfast plate foran kamin.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate foran kamin og under sotluke/feieluke på pipe for å redusere risikoen for brann ved eventuell glør eller aske som faller ned på gulvet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Tilstandsrapport

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er registrert borrebilleangrep i deler av panelet i stubbgulvet og i noen bærende elementer.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det er viktig å ta tak i skadedyrproblemer så tidlig som mulig for å unngå etablering/utvikling av skadedyrene, og sikre et sunt og behagelig bomiljø.

Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser og utbedring av skader etter borrebilleangrep i panelet og bærende elementer.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre ytterligere svekkelse av konstruksjonen, økt risiko for råte, sopp og ytterligere skadedyrangrep, samt redusert bæreevne og levetid for bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjoner. Tette trinn mellom etasjene. Rekkverk i trekonstruksjoner.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme og peis i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malt panel, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

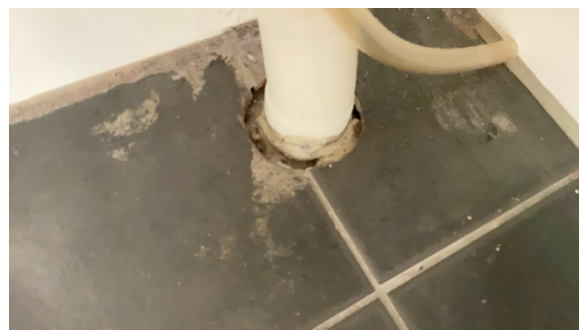
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er registrert manglende silikonfuge ved rørgjennomføring til vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør etableres silikonfuge ved rørgjennomføringen til vaskemaskinen for å hindre vannlekkasje og fuktskader i konstruksjonen. Manglende fuge medfører økt risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på omkringliggende materialer.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Kullfilterventilator over kokeplass.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er registrert kullfilterventilator uten at det er dokumentert effekt ved tilluft i rommet. Dette kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom ledningene ikke skiftes ut, øker risikoen for lekkasjer og vannskader som følge av svekkelser i rørene. For å få en bedre vurdering av tilstanden, kan det utføres TV-kontroll av vannledningene.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

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 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert Waterguard eller tilsvarende lekkasjesikring på opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet. Dette medfører økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres lekkasjesikring, som for eksempel Waterguard, på opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet for å redusere risikoen for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

Manglende lekkasjesikring kan føre til omfattende fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Skrusikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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.

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ukjent

7. Har det vært brann, brantilløp 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 varmtvannsbereider, 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 Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltid som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll.

TG 1U Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering anses å være utført som naturlig drenering i grunnen.

- Det er kryperom under deler av boligen. Det vil normalt være vanninntrengning i krypkjellere grunnet fjell i dagen i kryperom. Krypkjellere anses å være risikokonstruksjon med tanke på avdamping og mindre vanninntrengning.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrenging og svekkelse av konstruksjonen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler rekkverk i 2. etasje innvendig. Det mangler rekkverk på utvendig trapp ved terrasse.

Høyden på rekkverket tilfredsstillende ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres rekkverk både på innvendig trapp i 2. etasje og på utvendig trapp ved terrasse for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Manglende rekkverk utgjør en betydelig fare for personskaade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelse.

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

0

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Stabbur bygget. Bygningen antas fundamentert med granitt til stedlige masser. Etasjeskiller av laftetømmer, Yttervegger oppført med laftekonstruksjon. Saltak takkonstruksjon med sperrer av laftestokker, antatt tekket med plater. (ikke besiktiget).

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

Låve



Anvendelse

Byggeår

0

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Låve bygget. Bygningen antas fundamentert med granitt til stedlige masser. Etasjeskiller av trebjelkelag og betong, Yttervegger oppført med trekonstruksjon med ukjent utførelse, utvendig kledd med stående kledning og granitt. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med plater e.l. (ikke besiktiget).

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

Naust



Anvendelse

Byggeår

0

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Naust bygget. Bygningen antas fundamentert med granitt til stedlige masser. Etasjeskiller av trebjelkelag, Yttervegger oppført med trekonstruksjon med ukjent utførelse, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

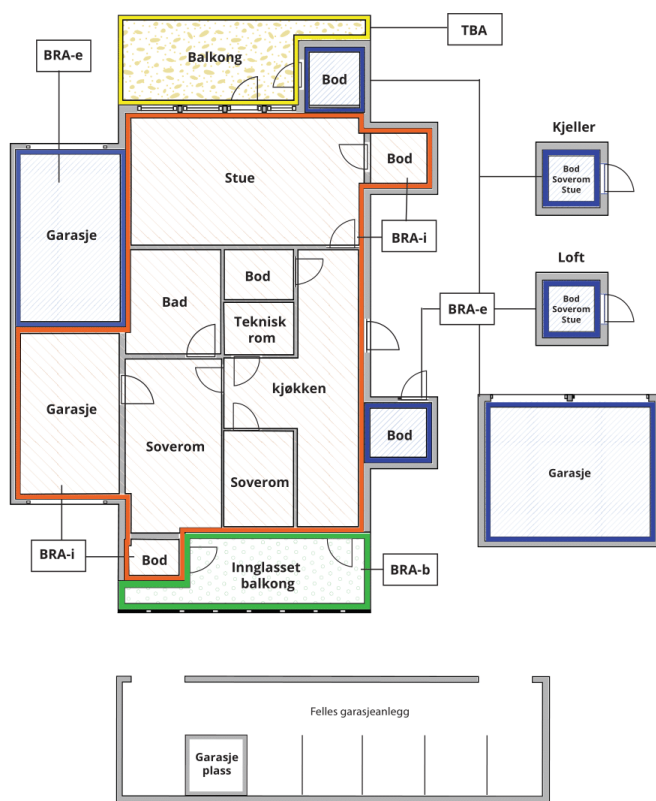
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

Hovedbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	24			24	4	3	27
2. etasje	86			86	50		86
1. etasje	83	25		108			108
SUM	193	25			54	3	221
SUM BRA	218						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	2 soverom, og bod		
2. etasje	Bad, soverom, spisestue, kjøkken, og stue		
1. etasje	Entré, 2 soverom, bad, og vaskerom	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegnings grunnlaget stemmer ikke med dagens bolig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	31			31		22	53
1. etasje	59			59	70		59
Krypkjeller						13	13
SUM	90				70	35	125
SUM BRA	90						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, kott, og 3 soverom		
1. etasje	Entré, bad, gang, kjøkken, og stue		
Krypkjeller	Kryperom		

Kommentar

Etasjen har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 53 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hems					
1. etasje		55		55	
SUM		55			

SUM BRA 55

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems			
1. etasje		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		13		13		5	18
SUM		13				5	18
SUM BRA	13						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	André Evensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	40	10		0	9441.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brekkerød 45, 1684 VESTERØY

Hjemmelshaver

Jon Oskar Rådahl

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete 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 godkjenning 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Egenerklæring

Brekkerød 49, 1684 VESTERØY

30 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brekkerød 49	Brekkerød 49	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

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 Brekkerød 49 fra 2005 til 2026. Har bodd i Brekkerød 45 fra 1984 til 2005.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Rådahl, Jon Oskar Brekkerød

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv omfanget

Det er råte i tak over veranda samt i bunnsville under verandadør i Brekkerød 45



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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

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

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 73175785

Egenerklærings skjema


Name

Date

Jon Oskar B Rådahl

2026-04-30

Identification

 Jon Oskar B Rådahl



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Jon Oskar B Rådahl

30/04-2026
20:59:24

BankID OIDC
High

Egenerklæring

Brekkerød 45, 1684 VESTERØY

29 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brekkerød 45	Brekkerød 45	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

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 fra 1984 til 2005. Har ikke vært inne i huset siden 2015.

Når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen trenger du kun å ta med våningshus og kårbolig med tilhørende garasje. Øvrige driftsbygninger kan du se bort fra.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Rådahl, Jon Oskar Brekkerød

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det er en sprekk i en vedovn som ikke har vært i bruk på mine 42 på Brekkerød. Vi har nå fått fyringsforbud på denne. Det er en nyere vedovn som er i bruk.

Sopp og skadedyr

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

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

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 76122605

Egenerklærings skjema

Name

Jon Oskar B Rådahl

Date

2026-04-29

Identification



Jon Oskar B Rådahl



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Jon Oskar B Rådahl

29/04-2026
12:45:25

BankID OIDC
High

Brekkerød, Asimøy, Hvaler
M:1:200

Fjell, asy

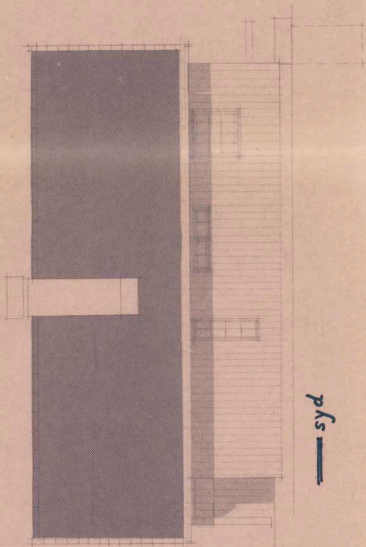
KRUTT LØKKEN
Sivertsen
1650

Jerm og Arne Svansen

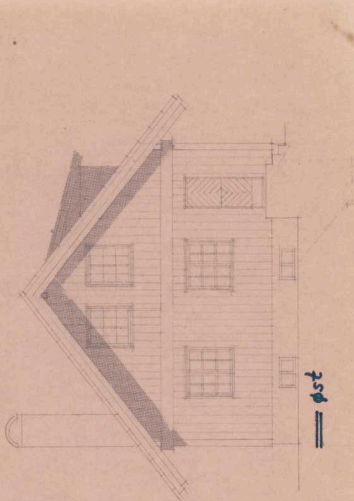
Reidar Øhm

Libauen

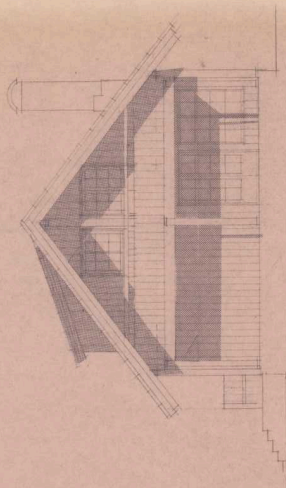




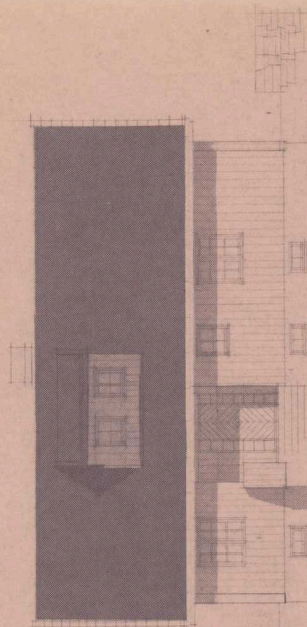
— syd



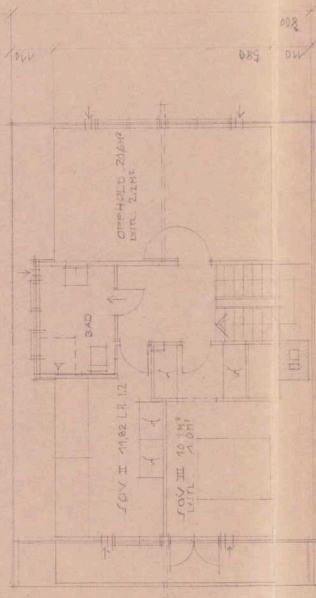
— øst



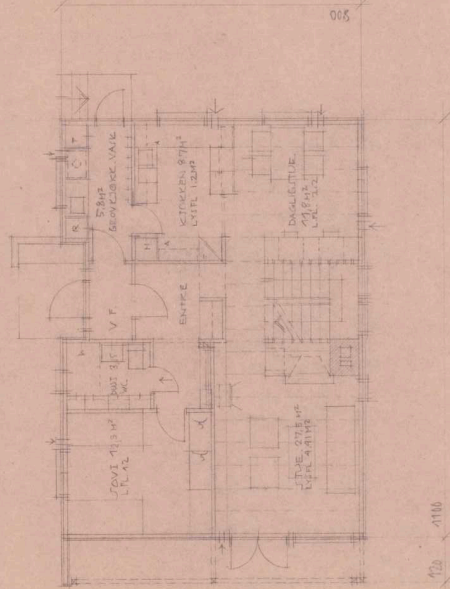
— vest



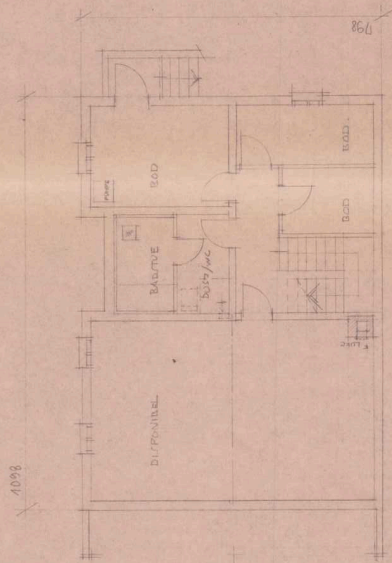
— nord



120. 110
LEIFAREAL 47.5 M²



120. 110
BRUTTO GEBYGD FLATE 22 M²
LEIFAREAL 80.0 M²



1098

SOV I 11.3 LF. 11.42
SOV II 11.3 LF. 11.42
SOV III 11.3 LF. 11.42

TRAMPULIN KLUBB
10.8 M. 1.5 M. 1.5 M.
10.8 M. 1.5 M. 1.5 M.
10.8 M. 1.5 M. 1.5 M.

TRAMPULIN
10.8 M. 1.5 M. 1.5 M.
10.8 M. 1.5 M. 1.5 M.
10.8 M. 1.5 M. 1.5 M.

1098

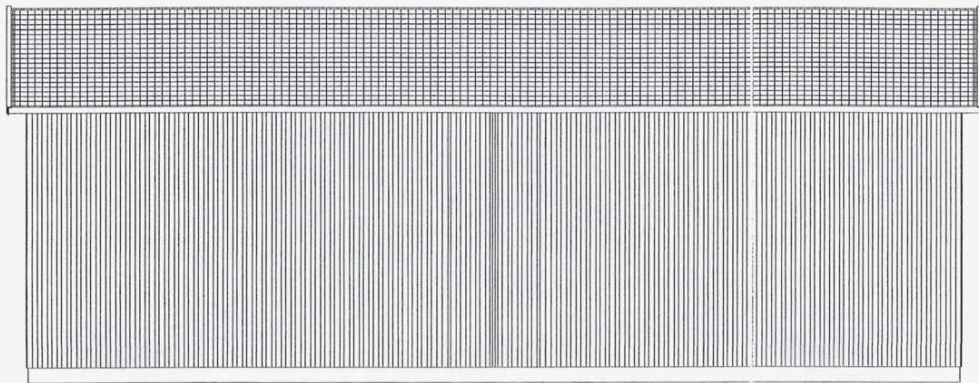
1923 KONGELISTE DV. KOMPLETTERT FØL. BYGGVEILEDNING

FAMILIEN LYKKESEN

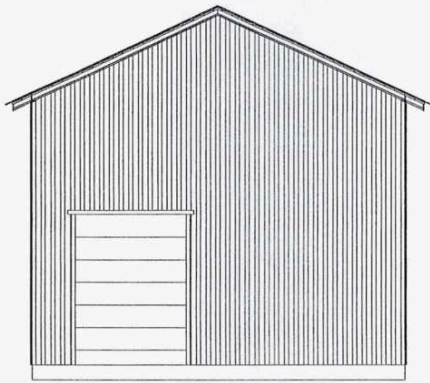
SKULDE II. TIL BØLIG BREKKEBØD A/MALØY

HVALER KOMMUNE
DOK. 24.179
DOK. 4.106

ARKITEKT SVEIN R. KARLSEN STORGT. 5. FREDRIKSTAD. 17514




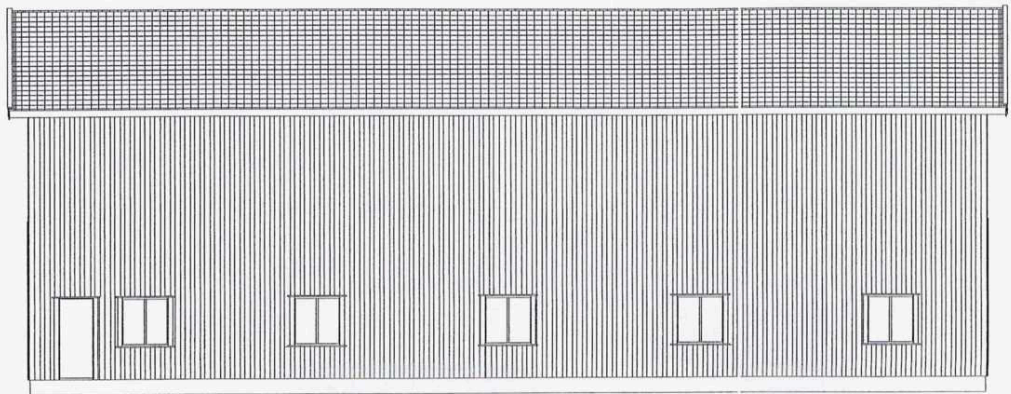
FASADE ØST



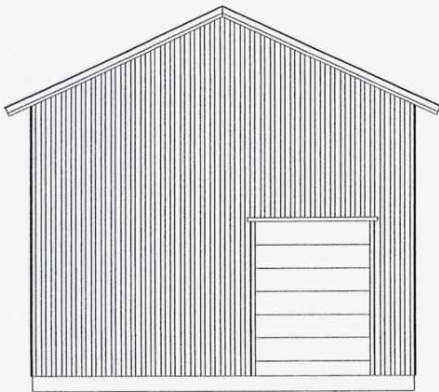
FASADE SYD

E-2

No	REV MARK	REVISION	DESCRIPTION	REV. DATE	
			Brekkerød BYGG HVALER FASADER	M	01.04.2008 AL
				1:100	
SKALLES MEK.VERKSTED A/S 1621 GRESSVIK TELF. 69 36 32 50 · FAX 69 36 32 60 FREDRIKSTAD NORWAY www.skalles.no				 SKALLES	
				TEGNING NR 0 G [5]	
				Revision o MODIFIED 01.04.2008	





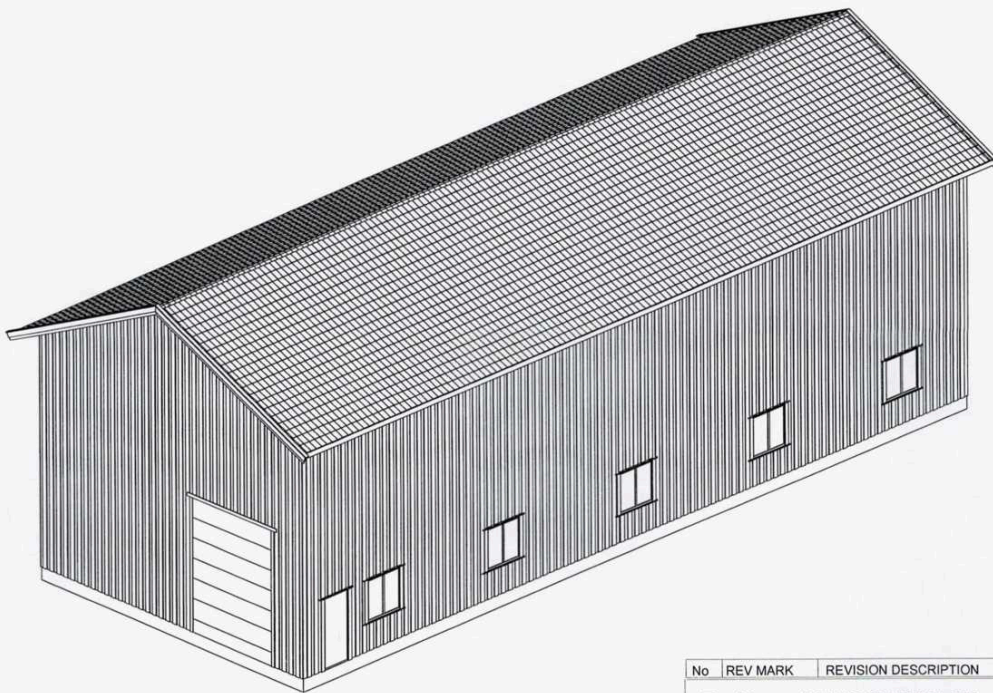
FASADE VEST





FASADE NORD

E-3

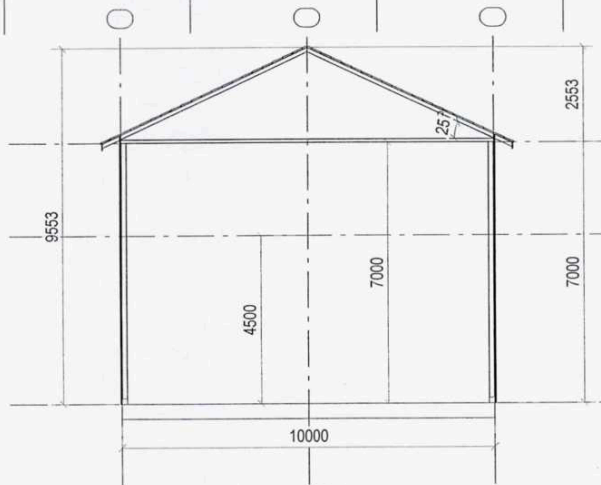
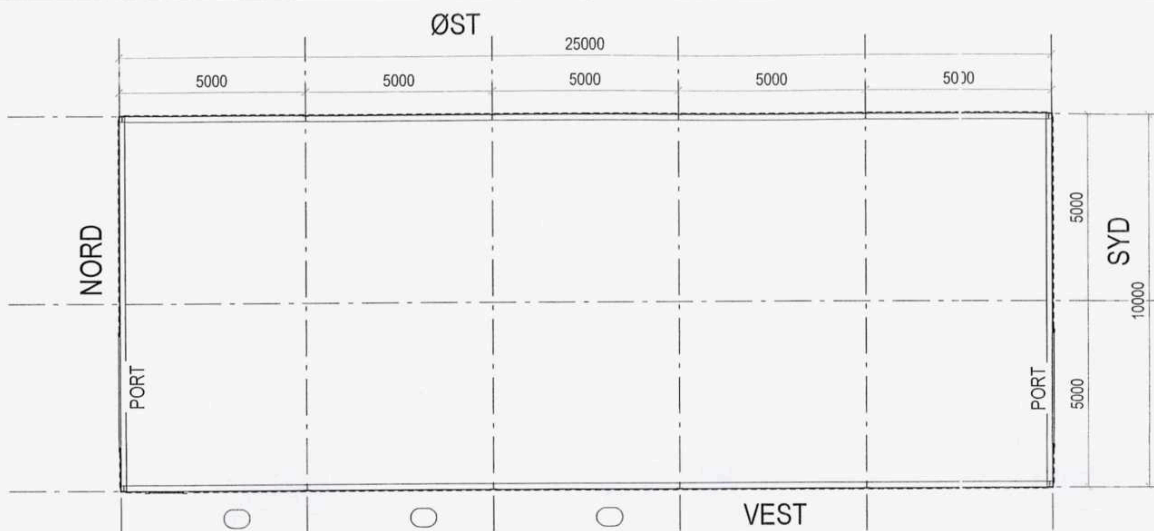
No	REV MARK	REVISION DESCRIPTION	REV. DATE
		Brekkerød BYGG HVALER FASADER	M 26.02.2008 AL
SKALLES MEK.VE RKSTED A/S 1621 GRESVIK TELF. 69 36 32 50 · FAX 69 36 32 60 FREDRIKSTAD NORWAY www.skalles.no			1:100  *BREKKER D TEGNING NR 0 G [4] Revisjon 0 MODIFIED 01.04.2008
			SKALLES




E-4

No	REV MARK	REVISION DESCRIPTION	REV. DATE
		Brekkerød BYGG HVALER 3D-MODELL	M 1:100
		SKALLES MEK. VERKSTED A/S 1621 GRESSVIK TELF. 69 36 32 50 - FAX 69 36 32 60 FREDRIKSTAD NORWAY www.skalles.no	CREATED 21.02.2008 AL ^{SON}  BREKKER TEGNING NR 0 G [2] Revisjon 0 MODIFIED 01.04.2008
			 SKALLES

1

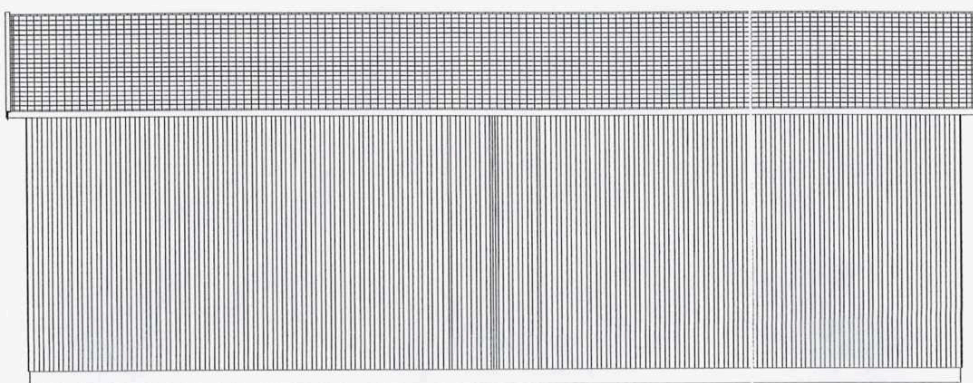


snitt

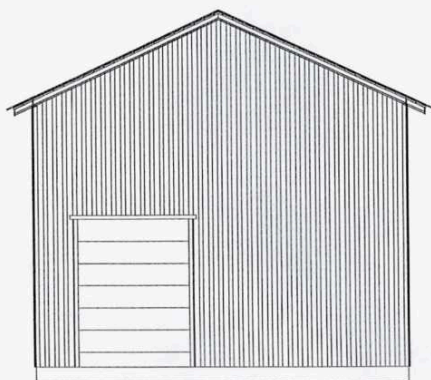
No	REV MARK	REVISION DESCRIPTION	REV. DATE
Brekkerød BYGG -VALER PLAN - SNITT			M 1:100
SKALLES MEK.VERKSTED A/S 1621 GRESVIK TELF. 69 36 32 50 · FAX 69 36 32 60 FREDRIKSTAD NORWAY www.skalles.no			CREATED 21.02.2008 AL
 SKALLES			TEGNING NR 0 G [3] Revisjon 0 MODIFIED 01.04.2008

E-1

View_02 (1)




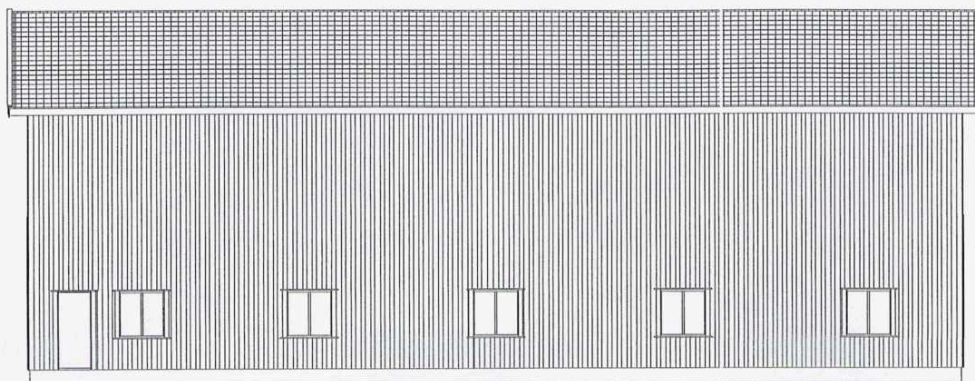
FASADE ØST



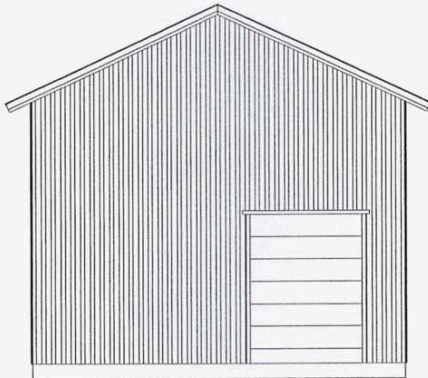
FASADE SYD

E-2

No	REV MARK	REVISION DESCRIPTION	REV. DATE	
		Brekkerød BYGG HVALER FASADER	M 1:100	CREATED 01.04.2008 AL
SKALLES MEK.VERKSTED A/S 1621 GRESSVIK TELF. 69 36 32 50 - FAX 69 36 32 60 FREDRIKSTAD NORWAY www.skalles.no			 SKALLES	TEGNING NR 0 G [5] Revisjon 0 MODIFIED 01.04.2008



FASADE VEST

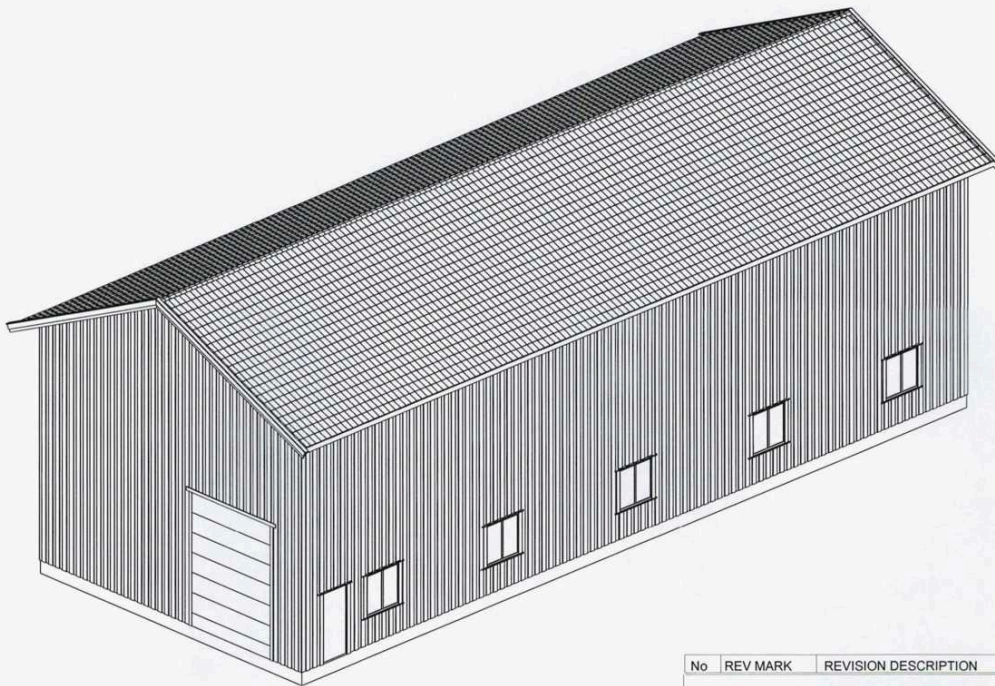


FASADE NORD


E-3

No	REV	MARK	REVISION	DESCRIPTION	REV.	DATE
				Brekkerød BYGG HVALER	M	CREATED 26.02.2008
				FASADER	1:100	AL
				SKALLES MEK.VE RKSTED A/S		TEGNING NR 0
				1621 GRESSVIK		G [4]
				TELF. 69 36 32 50 · FAX 69 36 32 60		Revisjon 0
				FREDRIKSTAD NORWAY		MODIFIED 01.04.2008
				www.skalles.no		





E-4

No	REV MARK	REVISION DESCRIPTION	REV. DATE	
Brekkerød BYGG HVALER		M	CREATED	DATE
3D-MODELL		1:100	21.02.2008	AL
SKALLES MEK.VERKSTED A/S 1621 GRESSVIK TELF. 69 36 32 50 - FAX 69 36 32 60 FREDRIKSTAD NORWAY www.skalles.no		 SKALLES	*BREKKER D	TEGNING NR 0 G [2]
		Revisjon	0	MODIFIED 01.04.2008



WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 40	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Brekkerød 45 ▼		
Areal:	9441.8	m ² *	
Antall boenheter:	2		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.
Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan 2019-2031 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 1500 - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg 5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse	Godkjent/vedtatt: juni 20, 2019
Kommunedelplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Usikre grenser.

Eiendommen tilfredsstill ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 40/10/0

Eierrepresentant: Rådahl Jon Oskar B

Regningsmottaker: Rådahl Jon Oskar B



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	BREKKERØD	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Ja
Gårdsnr	40	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	10	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	9441,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 2)

Adresse	Brekkerød 45 1684 VESTERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
		Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Brekkerød 49 1684 VESTERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
		Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6317758	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		249
146798659	Våningshus	Tatt i bruk			0

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
RÅDAHL JON OSKAR B	BREKKERØD 49	1684 VESTERØY	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
502	Branntilsyn over en etg	1,00 stk	kr 400,00	01.04.2026	1/1	0	kr 400,00
110	Renovasjon privat	1,00 stk	kr 4 016,00	01.04.2026	1/1	0	kr 5 020,00
327	Avløp årsgebyr privat	1,00 stk	kr 2 965,22	01.04.2026	1/1	0	kr 3 410,00
227	Vann årsgebyr privat	1,00 stk	kr 2 165,22	01.04.2026	1/1	0	kr 2 490,00

kr 11 320,00

Reguleringsplan

Adresse: Brekkerød 45, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 40/10/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-02-23

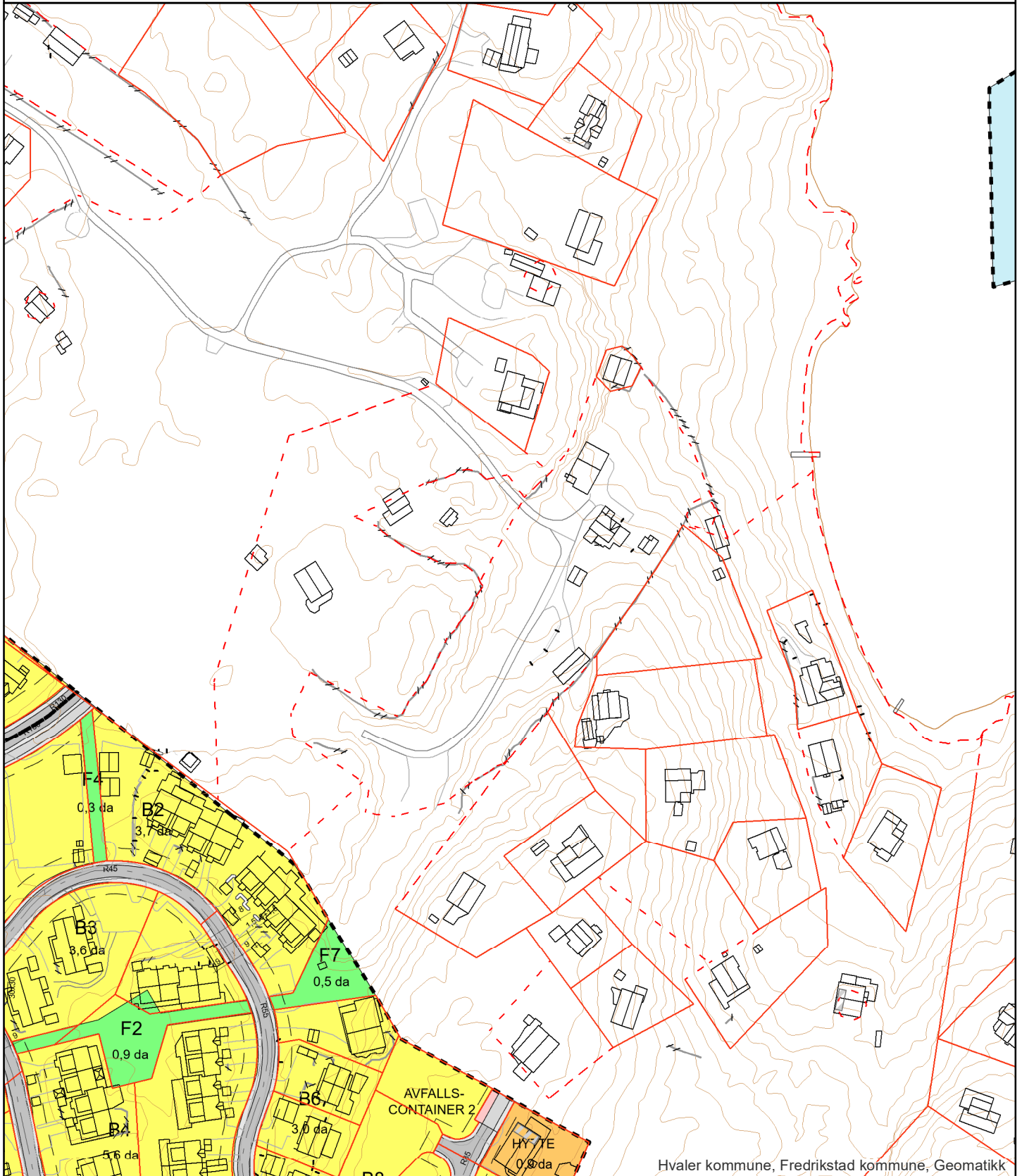


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.





Hvaler kommune

Adresse Storveien 32, 1680

Telefon

Utskriftsdato: 23.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Hvaler kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3110 **Gårdsnr.:** 40 **Bruksnr.:** 10

Adresse: Brekkerød 45, 1684 VESTERØY

Referanse: 201260051

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

[FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.](#)

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslers.

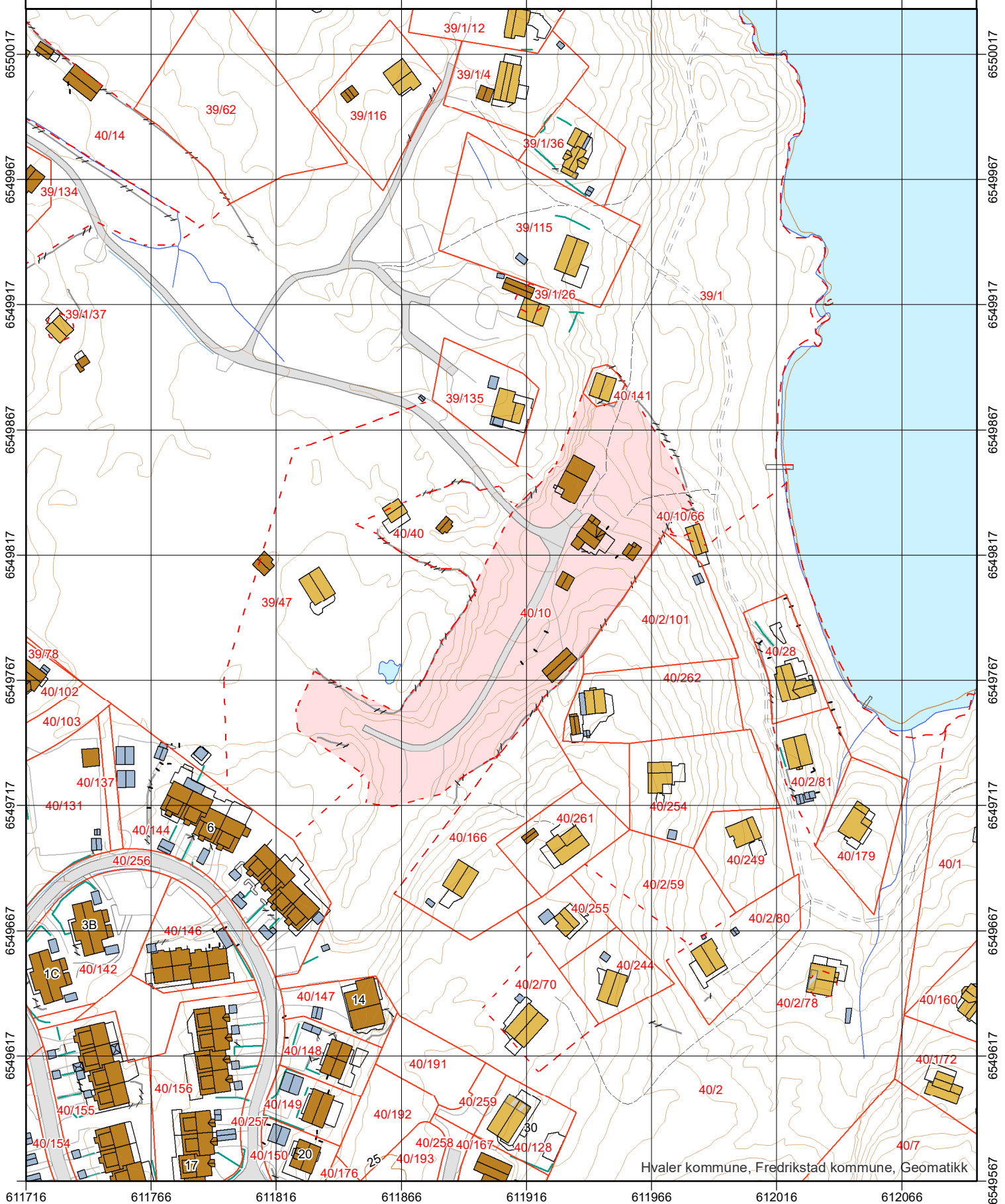
Grunnkart

Adresse: Brekkerød 45, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 40/10/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-02-23



Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Kommuneplan

Adresse: Brekkerød 45, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 40/10/0/0

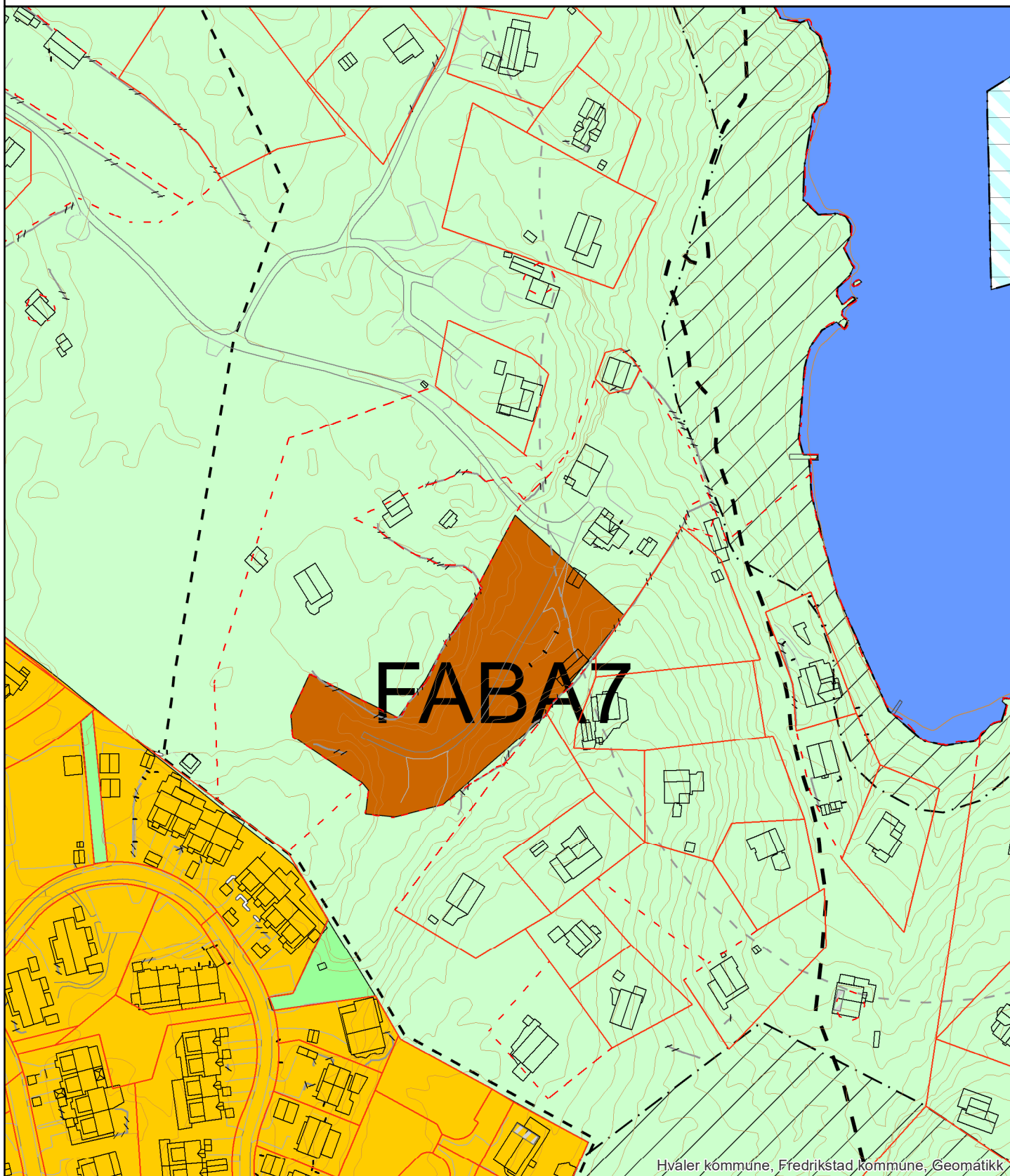
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-02-23



Planident: 011199
Ikrafttredelsesdato: 20.6.2019
Plannavn: Kommuneplan 2019-2031

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-40/10/0

Bruksnavn	BREKKERØD	Beregnet areal	9 441.8
Etablert dato	03.08.1888	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Kommunennummer	3110	Kommunenavn	HVALER

- | | | |
|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input checked="" type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
JON OSKAR BREKKERØD RADAHL		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
OP - Oppmålingsforretning	30.03.2022	30.03.2022	2021/1445	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	19.09.2002		VI-85	
EF - Etablering av feste	18.06.1969			
SK - Skylddeling	18.01.1966			
SK - Skylddeling	03.08.1888			

Grunnforensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse

Ført dato

--

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

--

Klage

Klagerreferanse

Gjelder

Ført dato

--

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	04.10.1996	9 441.8	NF - Noen fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6317758	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146797946	0	249 - Annen landbruksbygning	TB - Tatt i bruk
146798659	0	113 - Våningshus	TB - Tatt i bruk
146798667	0	249 - Annen landbruksbygning	TB - Tatt i bruk
146842380	0	249 - Annen landbruksbygning	TB - Tatt i bruk
146848400	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6317758: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	249.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	249.0
Avløp	2 - Privat kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	28.01.1985	28.01.1985
IG - Igangsettingstillatelse	07.10.1985	07.10.1985
TB - Tatt i bruk	01.10.1986	01.10.1986

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	249.0	6	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	88.0	0.0	88.0	0.0
H02	0	79.0	0.0	79.0	0.0
U01	0	82.0	0.0	82.0	0.0

Bygning 146797946: 249 - Annen landbruksbygning

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input checked="" type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Bygning 146798659: 113 - Våningshus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input checked="" type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 146798667: 249 - Annen landbruksbygning

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Bygning 146842380: 249 - Annen landbruksbygning

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input checked="" type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Bygning 146848400: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input checked="" type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Brekkerød	45		1684 VESTERØY
Brekkerød	49		1684 VESTERØY



Hvaler Kommune

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
9. mars 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	40	Bnr.:	10	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:	Brekkerød 45						

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist tilsyn, dato: 13.06.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist feiing/ sjekk, dato: 13.11.2025	

Med vennlig hilsen

Stian Christoffersen
Avdelingsleder
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 915 16 004



Hvaler kommune Meglerinformasjon

Rådahl Jon Oskar B

Brekkerød 49

1684 Vesterøy

Adresse: Brekkerød 45 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 6317758
Eiendom: 40 / 10 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 2
Tilsyn: Utført 13.06.2025
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 09.03.2026
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Remi Karlsen
Avtale nr: 75431

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

Avvik ildsted:

Gjelder: Ulefos

Plassering:

Produktnavn

1 Ildsted defekt

Ildsted defekt: Ildstedet skal være i forskriftsmessig stand så lenge det er koblet til skorstein. Dvs. at ildstedet er satt opp, vedlikeholdes og fungerer som beskrevet i dets monteringsanvisning/ veiledning.

For eldre ovner (fra 1940- 1997) hvor monteringsanvisning ikke foreligger skal kravene i Byggedetaljblad 552.135- Ildsteder og skorsteiner, legges til rette.

Kommentar: Overnevnte ildsted må utbedres før videre fyring (sprekk i ildsted), evt. kan ildstedet byttes eller fjernes.

Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6*

Avvik røykløp:

Gjelder: Teglskorstein

Plassering:

1 Innekledd skorstein

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.

Kommentar: Innekledd side mot kjøkken 1.etg.

Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6*

OBS!

Opplysninger om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.

Endringer av diverse art på eiendommen som det er ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.



Kommuneplanens arealdel Hvaler kommune 2019-2031

Nasjonal ArealplanID : 011199

Igangsettingsvarsel:	Dato: 12.12.14
1. gangs ettersyn:	Dato: 11.05.17 - 21.08.17
2. gangs ettersyn:	Dato: 23.03.18 - 21.05.18
Behandling Kommune- styret (egengodkjenning):	Dato: 20.06.19

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Kartgrunnlag: FKB

Høydegrunnlag: NN 2000

Plankartet er utarbeidet av Rambøll/Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune

0 125 250 375 500

Meter

M 1 : 15 000



Tegnforklaring

Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7, NR. 1)

Arealstatus NÅVERENDE FRAMTIDIG

Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §11-7, NR. 2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Veg		
Havn		
Parkering		
Turvei		
Skipsled		
Småbåtled		

Grønnstruktur (PBL §11-7, NR. 3)

Grønnstruktur	
Frømråde	
Park	

Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL §11-7, NR. 5)

LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
--	--

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilh. strandsone (PBL §11-7, NR. 6)

Bruk og vern av sjø og vassdrag		
Farled		
Småbåthavn		
Fiske		
Naturområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Hensynssoner (PBL §11-8)

Sone med særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, landskap, bevaring av naturmiljø og kulturmiljø:

Hensynssone landbruk	
Hensynssone friluftsliv	
Hensynssone landskap	
Hensynssone naturmiljø	
Hensynssone kulturmiljø	

Båndleggingsone

Båndlegging for regulering etter pbl.	
Båndlegging etter lov om naturvern	
Båndlegging etter lov om kulturminner	

Gjennomføringssone

Krav om felles planlegging	
----------------------------	--

Detaljeringsone

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
--------------------------------------	--

Bestemmelseområder (PBL §11-9)

Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	

Linjesymboler

KpAngittHensynGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpDetaljeringsGrense	
BestemmesleGrense	
Forbudsgrense sjø	
Arealgrense	
Plangrense	

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)			
Bebyggelse og anlegg	1001		FFCC33	255-204-0
Bebyggelse	1100		FFFF33	255-255-0
Bebyggelse-frittgående småhusbebyggelse	1111		FFFF99	255-255-153
Bebyggelse-konservert småhusbebyggelse	1112		FFFF33	255-255-0
Bebyggelse-ekskebybebyggelse	1113			
Garasjanlegg for bolig-fritidsbebyggelse	1119			
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC33	255-204-152
Fritidsbebyggelse-frittgående	1121		FFEEAA	255-231-174
Fritidsbebyggelse-konservert	1122		FFCC33	255-204-152
Fritidsbebyggelse-lei	1123			
Kjøsthus	1124			
Kjøsthusformål	1130	Berufsformål	CC9999	204-153-0
Kjøsthus	1140	Kjøsthus	CC99CC	204-153-204
Kjøsthus	1150	Foretninger	CCCCFF	204-204-255
Kjøsthus	1160	Tjenesteyting	FF9999	255-153-153
Kjøsthus	1170	Barnhage		
Kjøsthus	1180	Utdannings		
Kjøsthus	1190	Utdannings		
Kjøsthus	1200	Utdannings		
Kjøsthus	1210	Utdannings		
Kjøsthus	1220	Utdannings		
Kjøsthus	1230	Utdannings		
Kjøsthus	1240	Utdannings		
Kjøsthus	1250	Utdannings		
Kjøsthus	1260	Utdannings		
Kjøsthus	1270	Utdannings		
Kjøsthus	1280	Utdannings		
Kjøsthus	1290	Utdannings		
Kjøsthus	1300	Utdannings		
Kjøsthus	1310	Utdannings		
Kjøsthus	1320	Utdannings		
Kjøsthus	1330	Utdannings		
Kjøsthus	1340	Utdannings		
Kjøsthus	1350	Utdannings		
Kjøsthus	1360	Utdannings		
Kjøsthus	1370	Utdannings		
Kjøsthus	1380	Utdannings		
Kjøsthus	1390	Utdannings		
Kjøsthus	1400	Utdannings		
Kjøsthus	1410	Utdannings		
Kjøsthus	1420	Utdannings		
Kjøsthus	1430	Utdannings		
Kjøsthus	1440	Utdannings		
Kjøsthus	1450	Utdannings		
Kjøsthus	1460	Utdannings		
Kjøsthus	1470	Utdannings		
Kjøsthus	1480	Utdannings		
Kjøsthus	1490	Utdannings		
Kjøsthus	1500	Utdannings		
Kjøsthus	1510	Utdannings		
Kjøsthus	1520	Utdannings		
Kjøsthus	1530	Utdannings		
Kjøsthus	1540	Utdannings		
Kjøsthus	1550	Utdannings		
Kjøsthus	1560	Utdannings		
Kjøsthus	1570	Utdannings		
Kjøsthus	1580	Utdannings		
Kjøsthus	1590	Utdannings		
Kjøsthus	1600	Utdannings		
Kjøsthus	1610	Utdannings		
Kjøsthus	1620	Utdannings		
Kjøsthus	1630	Utdannings		
Kjøsthus	1640	Utdannings		
Kjøsthus	1650	Utdannings		
Kjøsthus	1660	Utdannings		
Kjøsthus	1670	Utdannings		
Kjøsthus	1680	Utdannings		
Kjøsthus	1690	Utdannings		
Kjøsthus	1700	Utdannings		
Kjøsthus	1710	Utdannings		
Kjøsthus	1720	Utdannings		
Kjøsthus	1730	Utdannings		
Kjøsthus	1740	Utdannings		
Kjøsthus	1750	Utdannings		
Kjøsthus	1760	Utdannings		
Kjøsthus	1770	Utdannings		
Kjøsthus	1780	Utdannings		
Kjøsthus	1790	Utdannings		
Kjøsthus	1800	Utdannings		
Kjøsthus	1810	Utdannings		
Kjøsthus	1820	Utdannings		
Kjøsthus	1830	Utdannings		
Kjøsthus	1840	Utdannings		
Kjøsthus	1850	Utdannings		
Kjøsthus	1860	Utdannings		
Kjøsthus	1870	Utdannings		
Kjøsthus	1880	Utdannings		
Kjøsthus	1890	Utdannings		
Kjøsthus	1900	Utdannings		

Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)			
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (areal)	2001		999999	153-153-153
Vei	2010		CCCCCC	204-204-204
Kjøring	2011			
Fortau	2012		FFCCCC	255-204-204
Torg	2013			
Gøytun	2014		FFCC00	240-211-219
Gang-rykkelag	2015			
Gang-rykkelag	2016			
Sykkelveg	2017			
Anden veggrunn - teknisk anlegg	2018		999999	153-153-153
Anden veggrunn - granterett	2019		999999	153-153-153
Bane (nærere angitt banelinje)	2020		CC9999	204-153-152
Trase for jernbane	2021			
Trase for sporvegforkastebane	2022			
Trase for tullebane	2023			
Stasjonsformålbygg	2024			
Holdesjassplassformål	2025			
Lufthavnformål	2026			
Teleskoptur	2027			
Anden bangrunn - teknisk anlegg	2028			
Anden bangrunn - granterett	2029		999999	153-153-152
Lufthavn	2030		999999	153-153-153
Lufthavn - landingsbane	2031			
Lufthavn - terminalbygg	2032			
Lufthavn - passasjerterminalbygg	2033			
Lufthavn - passasjerterminalbygg	2034			
Havn	2040		99CCCC	153-204-204
Kal	2041			
Havnerområde	2042			
Havnerområde	2043			
Havnerområde	2044			
Havnerområde	2045			
Havnerområde	2046			
Havnerområde	2047			
Havnerområde	2048			
Havnerområde	2049			
Havnerområde	2050			
Havnerområde	2051			
Havnerområde	2052			
Havnerområde	2053			
Havnerområde	2054			
Havnerområde	2055			
Havnerområde	2056			
Havnerområde	2057			
Havnerområde	2058			
Havnerområde	2059			
Havnerområde	2060			
Havnerområde	2061			
Havnerområde	2062			
Havnerområde	2063			
Havnerområde	2064			
Havnerområde	2065			
Havnerområde	2066			
Havnerområde	2067			
Havnerområde	2068			
Havnerområde	2069			
Havnerområde	2070			
Havnerområde	2071			
Havnerområde	2072			
Havnerområde	2073			
Havnerområde	2074			
Havnerområde	2075			
Havnerområde	2076			
Havnerområde	2077			
Havnerområde	2078			
Havnerområde	2079			
Havnerområde	2080			
Havnerområde	2081			
Havnerområde	2082			
Havnerområde	2083			
Havnerområde	2084			
Havnerområde	2085			
Havnerområde	2086			
Havnerområde	2087			
Havnerområde	2088			
Havnerområde	2089			
Havnerområde	2090			
Havnerområde	2091			
Havnerområde	2092			
Havnerområde	2093			
Havnerområde	2094			
Havnerområde	2095			
Havnerområde	2096			
Havnerområde	2097			
Havnerområde	2098			
Havnerområde	2099			
Havnerområde	2100			
Havnerområde	2101			
Havnerområde	2102			
Havnerområde	2103			
Havnerområde	2104			
Havnerområde	2105			
Havnerområde	2106			
Havnerområde	2107			
Havnerområde	2108			
Havnerområde	2109			
Havnerområde	2110			
Havnerområde	2111			
Havnerområde	2112			
Havnerområde	2113			
Havnerområde	2114			
Havnerområde	2115			
Havnerområde	2116			
Havnerområde	2117			
Havnerområde	2118			
Havnerområde	2119			
Havnerområde	2120			
Havnerområde	2121			
Havnerområde	2122			
Havnerområde	2123			
Havnerområde	2124			
Havnerområde	2125			
Havnerområde	2126			
Havnerområde	2127			
Havnerområde	2128			
Havnerområde	2129			
Havnerområde	2130			
Havnerområde	2131			
Havnerområde	2132			
Havnerområde	2133			
Havnerområde	2134			
Havnerområde	2135			
Havnerområde	2136			
Havnerområde	2137			
Havnerområde	2138			
Havnerområde	2139			
Havnerområde	2140			
Havnerområde	2141			
Havnerområde	2142			
Havnerområde	2143			
Havnerområde	2144			
Havnerområde	2145			
Havnerområde	2146			
Havnerområde	2147			
Havnerområde	2148			
Havnerområde	2149			
Havnerområde	2150			
Havnerområde	2151			
Havnerområde	2152			
Havnerområde	2153			
Havnerområde	2154			
Havnerområde	2155			
Havnerområde	2156			
Havnerområde	2157			
Havnerområde	2158			
Havnerområde	2159			
Havnerområde	2160			
Havnerområde	2161			
Havnerområde	2162			
Havnerområde	2163			
Havnerområde	2164			
Havnerområde	2165			
Havnerområde	2166			
Havnerområde	2167			
Havnerområde	2168			
Havnerområde	2169			
Havnerområde	2170			
Havnerområde	2171			
Havnerområde	2172			
Havnerområde	2173			
Havnerområde	2174			
Havnerområde	2175			
Havnerområde	2176			
Havnerområde	2177			
Havnerområde	2178			
Havnerområde	2179			
Havnerområde	2180			
Havnerområde	2181			
Havnerområde	2182			
Havnerområde	2183			
Havnerområde	2184			
Havnerområde	2185			
Havnerområde	2186			
Havnerområde	2187			
Havnerområde	2188			
Havnerområde	2189			



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Hvaler kommune

Fastmerker	Område for industri/lager	Rasteplass	Kulturminne(*)
Reguleringsplan - juridiske punkter	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
Vegstenging av veg,avkjørsel	BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Avkjørsel	Offentlig barnehage	Busstreminal	Naturvernområde(på land)
Brukar	Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Tunnellåpning	Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Klimavernsone
Grensepunkter	Offentlig kirke	Jernbane	Område for steinbrudd og masseuttak
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Bolt	Offentlig administrasjon	Havneområde	Område for reindrift
Kors	BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL	Kai	Pelsdyranlegg
Grensestein/reys	Almennytlig barnehage	Småbåtanlegg(landdelen)	Handlingsgartneri
Grensemerke, annen type	Almennytlig undervisning(skole,universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Område for særskilte anlegg
Juridiske linjer	Almennytlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)	Skipsled	Taubane
Sti	Almennytlig Kirke	Havneområde i sjø	Fornøyelsespark
Regulert tomtegrense	Almennytlig forsamlingslokale(grendehus mv.)	Offentlig småbåhavn(*)	Område for vindkraft
Eiendomsgrense som skal oppheves	Almennytlig administrative bygg	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	Annet spesialområde
Grense for restriksjonsomr.	Almennytlig administrative bygg	Annet trafikkområde(på land)	FELLESONMRÅDER
Grense for bevaring	Almennytlig administrative bygg	FRIMRÅDER	Felles avkjørsel
Bygg som skal bevares	Almennytlig administrative bygg	Park	Felles adkomst(*)
Byggegrense	Almennytlig administrative bygg	Turveg	Felles gangareal
Grenser,bygg,fjernes	Almennytlig administrative bygg	Skileype	Felles parkeringsplass
Byggelinje-/grense	Almennytlig administrative bygg	Anlegg for lek	Felles lekareal for barn
Tre	Almennytlig administrative bygg	Anlegg for idrett og sport	Felles gårdplass
Støyskjerm	Almennytlig administrative bygg	Leirplass	Fellesareal for garasjer
Eiendomsgrense som skal oppheves	Almennytlig administrative bygg	Annet friområde	Felles grøntareal
Reguleringsplan bestemmelsgrense	Almennytlig administrative bygg	Friområde i sjø og vassdrag	Annet Fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplangrensler	Almennytlig administrative bygg	Badeområde	KOMBINERTE FORMÅL
Formålsgrenser	Almennytlig administrative bygg	Småbåhavn	Bolig/Forretning
Jernbanelinjer	Almennytlig administrative bygg	Regattabane	Bolig/Forretning/Kontor
Jernbanelinje	Almennytlig administrative bygg	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Kontor
Situasjonlinjer, jernbane	Almennytlig administrative bygg	SPESIALOMRÅDER	Bolig/Offentlig
Eiendomsgrenser	Almennytlig administrative bygg	Privat vei	Forretning/Kontor
Målte grenser	Almennytlig administrative bygg	Privat parkering(*)	Forretning/Kontor/Industri
Målte grenser	Almennytlig administrative bygg	Park(*)	Forretning/Industri
Ikke-målte grenser	Almennytlig administrative bygg	Parkbelte i industristrek	Forretning/Kontor/Offentlig
Frihåndstegnede grenser	Almennytlig administrative bygg	Campingplass	Forretning/Offentlig
Kommunegrensler	Almennytlig administrative bygg	Friluftsområde(på land)	Kontor/Industri
Reguleringsplan - bestemmelser	Almennytlig administrative bygg	Friluftsområde i sjø og vassdrag	Kontor/Offentlig
Fareområde	Almennytlig administrative bygg	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Kontor/Bensinstasjon
Restriksjonsområde	Almennytlig administrative bygg	Golfbane	Offentlig/Almennytlig
Bevaringsområde	Almennytlig administrative bygg	Grav- og urnelund	Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon)
Fornøyelsesområde	Almennytlig administrative bygg	Privat småbåtanlegg(land)	Annet kombinert formål
Rekkefelgeområde	Almennytlig administrative bygg	Privat småbåtanlegg(sjø)	Unyansert formål(kun for eldre planer)
Reguleringsplan - formal	Almennytlig administrative bygg	Område for anlegg i grunnen	Reguleringsplaner
BYGGEOMRÅDER	Almennytlig administrative bygg	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Vannflater
Område for boliger med tilhørende anlegg	Almennytlig administrative bygg	Drikkevannsmagasin	Vannflater
Frittliggende småhusbebyggelse	Almennytlig administrative bygg	Vann- og avløpsanlegg	Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
Konsentrert småhusbebyggelse	Almennytlig administrative bygg	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	
Blokkbebyggelse	Almennytlig administrative bygg	Anlegg for telekommunikasjon	
Garasjer i boligområder	Almennytlig administrative bygg	øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/siviltforsvaret	
Område for forretning	Almennytlig administrative bygg	Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass	
Område for kontor	Almennytlig administrative bygg		
Forts..	Almennytlig administrative bygg		



Adresse

Brekkerød 49, 1684 VESTERØY

Dato for energimerking

12.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-269733

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

6317758

Gårdsnummer

40

Bruksnummer

10

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1986

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

250,0 m²

Oppvarmet bruksareal

200,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

231,72 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

216,10 kWh/m²

Totalt levert pr. år

45 695 kWh



Brekkerød 49, 1684 VESTERØY



Detaljering

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



Brekkerød 49, 1684 VESTERØY



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Adresse

Brekkerød 45, 1684 VESTERØY

Dato for energimerking

12.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-269731

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

146798659

Gårdsnummer

40

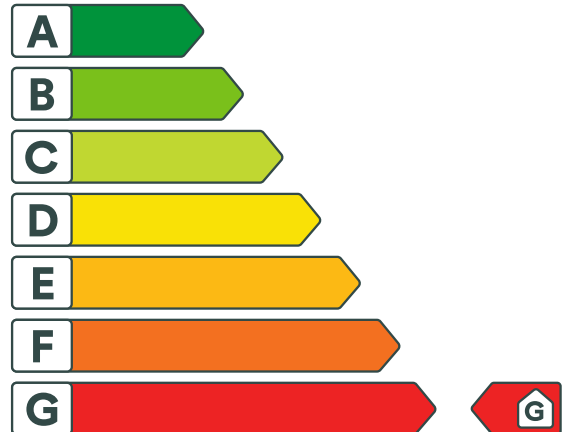
Bruksnummer

10

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1935

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

90,0 m²

Oppvarmet bruksareal

85,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Annen/UKjent ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

561,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

517,76 kWh/m²

Totalt levert pr. år

44 010 kWh



Brekkerød 45, 1684 VESTERØY



Detaljering

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



Brekkerød 45, 1684 VESTERØY



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertilta

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Brekkerød 45 - Nabolaget Rød/Asmaløy - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

🚏 Rød Asmaløy	13 min 🚶
Linje NX6, 171, 172, 196, 197, 198, 199	1.2 km
🚏 Rød Asmaløy	13 min 🚶
Linje VY6, 171, 199	1.2 km
🚢 Skjærhalden ferjeleie	12 min 🚶
Linje 801	11 km
🚏 Fredrikstad stasjon	23 min 🚶
Linje RE20, RX20	20.1 km

Skoler

Hvaler barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	12 min 🚶
398 elever, 16 klasser	0.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	22 min 🚶
WANG Toppidrett Fredrikstad	23 min 🚶
180 elever, 6 klasser	20.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Hvalerhallen Hvaler Kommune	12 min 🚶
-------------------------------	----------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

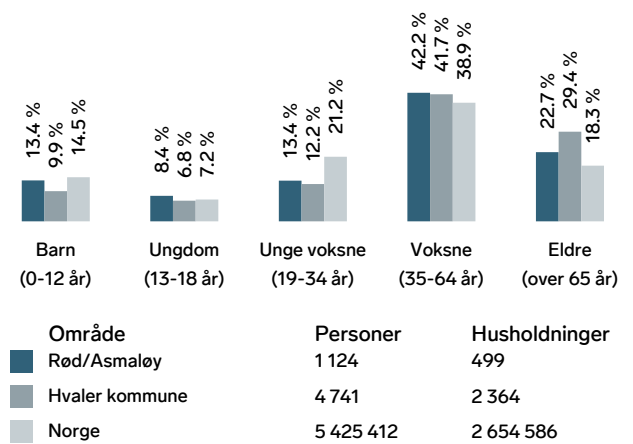
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Asmaløy barnehage (1-5 år)	14 min 🚶
46 barn	1 km
Huser gårdsbarnehage (0-5 år)	5 min 🚶
51 barn	3.9 km
Hauge barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
26 barn	8.9 km

Dagligvare

Bunnpris Hvaler	12 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.1 km
Rema 1000 Hvaler	6 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	5.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering

Lett 85/100

Sport

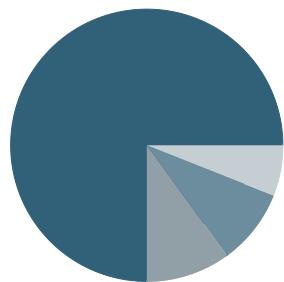
Idrettspark Asmaløy - Kunstgressba... 12 min
Fotball 0.8 km

Hvalerhallen - Flerbrukshall 12 min
Aktivitetshall 0.8 km

SATS Fredrikstad 20 min

SKY Fitness Fredrikstad 22 min

Boligmasse



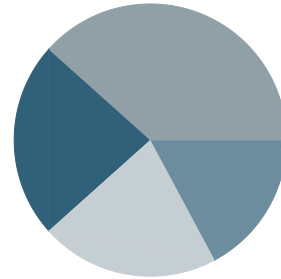
75% enebolig
10% rekkehus
6% blokk
9% annet

Varer/Tjenester

Værstetorvet 22 min

Apotek 1 Hvaler 7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
38% 6-12 år
21% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

