# KJELLVEIEN 20

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæringsskjema
PlanRapport
Matrikkelrapport
Kommunale kart
Reguleringsbestemmelser
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport | Kjellveien 20, 1407 VINTERBRO

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Boligkonsult AS

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

### Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

**TG IU** Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

**TG 0** Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

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

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

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



#### Kostnadsestimat for utbedring

Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

## OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Boligkonsult AS

Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggtekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

| Befaringen | |
|---|---|
| Befaringsdato | 12. aug. 2024 |
| Takstingeniør til stede | Martin Sjønnesen |
| Selger/eier til stede | Befaringen er foretatt med utlånt nøkkel |
| Egenerklæring | Ikke fremvist |

| Eiendomsinformasjon | |
|---|---|
| Adresse | Kjellveien 20, 1407 VINTERBRO |
| Kommune | 3218 ÅS |
| Matrikkel | 3218-110/45/0/0 |
| Eiendomsbetegnelse | Fritidsbolig (hytte) |
| Eierform | Selveier |
| Tomteareal | 504 m² |
| Hjemmelshaver | Pål Gunnar Michelsen |

## OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

### Generell tilstand

Boligen viser tegn på aldring og slitasje, og det er behov for enkelte oppgraderinger for å forbedre tilstanden.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

| Tilstandsgrad 2/3 | Bygningsdel | Forkortet begrunnelse |
|---|---|---|
| TG 2 | Gulv på grunn | Skjevheter og fuktindikasjoner. |
| TG 2 | Kryperom | Manglende lufting. Risiko for fukt. |
| TG 3 | Drenering | Fuktinnsig. |
| TG 2 | Yttervegger | Alder. |
| TG 2 | Utvendig fasade | Alder og slitasje. |
| TG 3 | Etasjeskiller | Lokale skjevheter over 20 mm. |
| TG 2 | Takkonstruksjon | Alder. |
| TG 2 | Taktekking | Alder og slitasje på undertak. |
| TG 2 | Utvendig beslag/nedløp | Alder og slitasje. |
| TG 3 | Trapper | Ikke tilfredsstillende fallsikring. |
| TG 2 | Ytterdører | Alder og slitasje. |
| TG 2 | Vinduer - Bad | Alder og slitasje. |
| TG 2 | Innvendige dører | Alder og slitasje. |
| TG 2 | Gulv | Slitasje og glipper i skjøter. |
| TG 2 | Vegger | Tørkesprekker og eldre skruehull. |
| TG 2 | Himling | Sotmerker rundt innfesting. |
| TG 2 | Pipe | Alder. |
| TG 2 | Ledningsnett for sanitær | Alder og normal slitasje. |
| TG 2 | Ventilasjon | Ikke tilfredsstillende luftveksling. |
| TG 2 | Ildsteder | Manglende ildfast plate ved elementpipe. |
| TG 2 | Varmtvann | Alder og rust. |

| Tilstandsgrad 2/3 | Bygningsdel | Forkortet begrunnelse |
|---|---|---|
| TG 2 | Kjøkkeninnredning | Alder og slitasje. |
| TG 2 | Terrasse/balkong | Lav rekkverkshøyde, alder og slitasje. |
| TG 3 | Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad | Alder, slitasje, tørkesprekker og omfattende bom (hulrom) under fliser. |
| TG 2 | Sanitær - bad | Alder og slitasje. |
| TG 2 | Fast inventar - bad | Alder og slitasje. |
| TG 2 | Elektrisk anlegg | Alder på deler av anlegget. |

## BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

### Eiendomsinformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1939.<br><br>Kilde<br>Norges Eiendommer, Ambita Infoland. |
| Bebyggelsen | Fritidsbolig over et etasjeplan med krypkjeller.<br><br>Bolig<br>Grunnmur i betong/murverk.<br>Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.<br>Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.<br><br>Sidebygning<br>Frittstående anneks med påbygget sykkelbod i enkel betong- og trekonstruksjon.<br>Utebod av aluminium/stål. |
| Oppvarming | Boligen har elektrisk oppvarming og peis. |
| Tilhørende arealer | Parkering<br>Biloppstillingsplass og bod for sykkelparkering følger boligen. |
| Tilknytning vann og avløp | Offentlig, via private stikkledninger. |

## NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som irrelevant i denne tabellen.

| Årstall | Oppgradering | Utført av | Dokumentasjon |
|---|---|---|---|
| 2020 | Ny kurs til utebod, anneks og varmepumpe + ny varmepumpe. | Håndver… | Ikke fremvist |

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

## Forhold under befaringen

### Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

* Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

## Lovlighet/brannteknisk

### Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Ja, i henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.
I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i boligen da romhøyden er målt til 2,27 meter.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

* Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrifter som gjaldt etter 1985, oppfyller i utgangspunktet dagens sikkerhetsnivå for brann, ifølge DIBK. Selv om eldre byggverk ofte vil avvike fra dagens krav (TEK17), har dette ikke tilbakevirkende kraft ifølge DIBK. Det betyr at eier ikke automatisk må oppgradere boligen ved nye regler. Likevel er det viktig å huske at Brann- og eksplosjonsvernloven fortsatt gjelder for eksisterende bygg. Lovens forskrift om brannforebygging pålegger blant annet eieren å sørge for tilstrekkelig varslings- og slokkeutstyr.

## Fundamenter

TG IU

Betong/murfundamenter.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

## Gulv på grunn

TG 2

Støpt betonggulv på grunn i deler av krypkjeller.

Er det funnet vesentlige skjevheter ved hjelp av stikkprøver med linjelaser?
Ja.

I eldre boliger kan man ofte påregne skjevheter i gulvene. Ved fremtidig legging av nye overflater er det derfor viktig å være forberedt på å måtte avrette gulvet for å oppnå et optimalt resultat.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?
Gulvene har noe mindre riss.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?
Ja. Fuktoverflateindikator er benyttet og det er påvist indikasjoner på fukt. Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det normalt ikke lagt vanntett sjikt mot grunn. Det må derfor påregnes noe fuktighet i betongdekket/gulv på grunn.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet ovennevnte avvik.

* Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

## Kryperom

TG 2

Kryperom med utvendig adkomst.
Friskluftsventiler på enkelte yttervegger.

Er hele kryperommet tilgjengelig for inspeksjon?
Deler av kryperommet er okkupert av lagrede gjenstander og er ikke mulig å inspisere.

Er det registrert synlige vannansamlinger i rommet?
Ja, det ble registrert vanndammer i rommet. Dette indikerer at utvendig drenering ikke er tilstrekkelig. På grunn av den forhøyede risikoen for fuktproblematikk dette innebærer, bør tiltak utføres.

Er det registrert fuktsikring på bakken i kryperommet?
Nei. Det er ingen fuktsikring av grunn, og dette kan bidra til økte fuktpåkjenninger i konstruksjonen.

Er det funnet tydelige tegn til skader i treverket forårsaket av fukt eller skadedyr ved hjelp av stikktakninger?
Nei. Stikktakninger er utført med en skrutrekker, uten at det ble registrert skader på akkurat disse punktene.

Er det registrert fukt utover normale verdier ved fuktmåling i treverk?
Nei. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Er det registrert delaminering og avskalling i betong?
Ja, forholdet er normalt en indikasjon på fuktpåkjeninger.

Er ventilasjonen i rommet funnet tilfredsstillende?
Nei. I dette tilfellet er kryperommets ventilasjon ikke funnet tilfredsstillende da enkelte ventiler er tettet igjen. Det anbefales å reetablere friskluftsventiler på øvrig yttervegger, samt montere elektrisk/forsert avtrekk.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunn ovennevnte punkt i forbindelse med utilstrekkelig lufting.

* Det gjøres oppmerksom på at kryperom er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. Tilstrekkelig ventilasjon og fuktsikring er viktige faktorer i kryperom for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Kryperom bør på generelt grunnlag overvåkes med jevne mellomrom. Dersom hele eller deler av kryperommet ikke er tilgjengelig for inspeksjon må risikoen tilknyttet dette tas på alvor.

## Utvendig drenering

### Drenering — TG 3

Utvendig drenering er ifølge eier fra ukjent eldre dato.
Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren?
Ja. Fuktindikator er benyttet på tilfeldige punkter på innsiden av grunnmuren og det er registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det registrert grunnmursplast/topplist på grunnmur?
Nei. Grunnmursplast, som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, er ikke synlig.
Ved byggeåret var det normalt ikke utvendig fuktsikring. Siden det ikke er registrert synlig utvendig fuktsikring, antas det at dette mangler.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?
Nei. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen.

Vurdering
TG 3 er gitt på grunn av dreneringens alder sett i lys av forventet levetid og synlig fuktinnsig.
Kostnadsestimat: 150 00 - 350 000 kr.

* Vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

## Yttervegger og fasade

### Yttervegger — TG 2

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong/murverk.

Er det observert vesentlige og synlige deformasjoner eller fuktskader?
Ja, det er registrert avskallinger på grunnmuren.

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?
Ja, det er registrert en mindre skrå sprekker i grunnmuren, som indikerer at bygningen kan være utsatt for ujevne setninger i grunn.

Vurdering
Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Bygningsdelen er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke.

* Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år.

## Utvendig fasade

TG 2

Yttervegger er kledd med liggende trepanel.

Er det ved stikkprøver rundt bygningen registrert liten eller ingen lufting av kledningen?
Ja, luftespalter under panelet er ikke funnet tilfredsstillende. Manglende eller begrenset lufting kan potensielt føre til fuktskader i veggkonstruksjonen, og oppstår ofte skjult bak panelet.

Er det påvist råteskadet treverk under stikktakningen på treverket?
Ja, det er registrert råteskadet treverk på panelet, hjørnekasse og vannbord ved påbygg mot nordøst.

Er det observert vesentlige skjevheter/riss/sprekker?
Det er registrert tørkesprekker på panelet.

Er det registrert tegn til manglende museband/musesperre ved stikkprøver i nedkant av kledning?
Ja. I dette tilfellet er det ikke funnet noe musebånd bak trepanelet, noe som øker risikoen for at mus kan trenge inn i konstruksjonen.

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholdsnivå som kan gi forkortet levetid?
Ja. Panelet bærer generelt preg av manglende vedlikehold.
Ja. I dette tilfellet er panelet svært nære plantede busker og grener enkelte steder.
Ja, for å begrense risikoen for fuktskader bør spiker- eller skruehodene ligge i flukt med treoverflaten. Flere av festelementene i dette tilfellet er for dypt i panelet.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid, normal slitasje som kan øke risikoen for fuktskader.

Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

* Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

# Etasjeskiller

## Etasjeskiller

TG 3

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Ja.

Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 20 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 6 mm.

Vurdering
Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

I henhold til NS 3600:2018 skal lokale avvik på over 20 mm og/eller totale avvik på over 30 mm gis tilstandsgrad 3. Det anses imidlertid ikke som nødvendig å iverksette tiltak på nåværende tidspunkt. Med tanke på bygningens alder er slike skjevheter og ujevnheter en naturlig del av aldringsprosessen, og ikke unormalt i slike bygninger. Kostnadsestimatet for en eventuell avretting er beregnet til 100 000 - 150 000 kr, men faktiske kostnader kan variere.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

## Yttertak

### Takkonstruksjon

TG 2

Saltak i trekonstruksjon.
Loft med utvendig adkomst fra luke i gavlvegg.
Konstruksjonen er inspisert fra luke og utvendig bakkenivå.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Nei. Loftet er primært tilgjengelig for en visuell inspeksjon i området rundt luken. Dette begrenser muligheten for å utføre en fullstendig inspeksjon av hele loftet.

Spørsmål til eier: Er loftet innredet etter byggeår?
Nei.

Er det registrert tydelige tegn til skader i konstruksjonen fra skadedyr?
Nei. Registrert vepsebol i kaldtloft. Merk at skader fra skadedyr ofte vil kunne være svært vanskelig eller umulig å oppdage ved en slik inspeksjon.

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?
Registrert ventiler i gavlvegger. Det anbefales å etablere elektrisk/mekanisk avtrekk.

Er det synlige tegn til vesentlige skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei. Merk at forholdet er kun undersøkt via enkel visuell kontroll.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på takkonstruksjon.

* Normal tid før utskifting av vindskier er 15 - 25 år.

### Taktekking

TG 2

Yttertaket er tekket med takplater. Observert takpapp under takplater.
Undertak i takpapp og taktro.
Taktekkingen er ifølge eier gjort av tidligere eier. Årstall er for øvrig ukjent.
Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?
Nei, det er ikke observert noen tydelige indikasjoner på lekkasjer fra taktekkingen under inspeksjonen.

Vurdering
Eier opplyser at vindskier på påbygg ved badet har råtnet opp og skal byttes før salg.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag å holde taktekkingen under jevne oppsyn.

* Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

### Utvendig beslag/nedløp

TG 2

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei. Beslagene er inspisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Vurdering
Registrert enkelte takrenner som ikke er montert tilstrekkelig.
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid, normal slitasje og utilstrekkelig feste på enkelte renner og beslag.

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

## Trapper og fallsikring

### Trapper

TG 3

Utvendig steintrapp til krypkjeller.
Utvendig trappetrinn til terrasse med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Nei. Steintrappen mangler rekkverk rundt trappeløp. Av hensyn til sikkerhet anbefales det å montere fallsikring mot trappeløp ned til krypkjeller.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?
Nei.

Mangler det håndløper i trappeløp?
Ja, det mangler håndløper på begge sider av steintrappen.

Vurdering
TG 3 er gitt på grunn alder, normal slitasje og ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk.
Kostnadsestimat: 5000 - 10 000 kr.

## Vinduer og dører

### Ytterdører

TG 2

Ytterdør i tre, av eldre dato til krypkjeller.
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1987.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting?
Dør til krypkjeller er en eldre plassbygd dør, og øker risiko for fuktinnsig inn til krypkjeller.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Dørbladet tar i karmen og har behov for justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

## Vinduer — TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2010, foruten om i bad.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

## Vinduer — TG 2

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1984, i bad.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

Vurdering
Registrert manglende lufting inne på badet. Listverk og vinduskarmer har omfattende tørkesprekker, og er utsatt for fukt vanndamp. Det anbefales å bytte ut eldre trevinduer med vinduer av pvc/aluminium.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid, normal slitasje og tørkesprekker. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap, punkterte glass og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører TG 2

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Ja. Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering. Skyvedør mellom stue og kjøkken er hard å skyve.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

## Innvendige overflater

Gulv TG 2

Fliser i bad. Laminat for øvrig.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av enkelte felt med høyere slitasje og glipper i skjøt.
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger TG 2

Trepanel.

Vurdering
Enkelte eldre skruehull og felter med tørkesprekker. TG 2 er gitt på grunn av slitasje og nevnte avvik.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling TG 2

Trepanel. Himlingshøyde i stue er målt til 2,27 meter.

Vurdering
Registrert sotmerker rundt panel i himling. I eldre hus med utilstrekkelig isolasjon kan spikere og skruer i trepanelet fungere som kuldebroer. Dette fører til temperaturforskjeller ved spikerhodene, noe som kan resultere i minimal kondens. Denne kondensen kan tiltrekke seg sotpartikler fra luften, som over tid kan sette seg fast og forårsake synlige merker rundt festene. Forholdene kan tyde på utilstrekkelig isolering over himling i stue mot kaldtloft og manglende lufting.

TG 2 er gitt på grunn av registrert sotmerker rundt innfesting.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## Pipe

### Pipe

TG 2

Pusset og malt teglsteinspipe.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Ja, det er registrert enkelte mindre riss på pipens ytre komplettering, men det er ikke registrert forhold som tilsier at pipen har funksjonssvikt.

Vurdering
TG 2 er gitt da pipen grunnet alder. Det bør på generelt grunnlag påregnes rehabilitering av eldre teglsteinspiper med nye innvendige pipeløp.

## Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

### Ledningsnett for sanitær

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør.
Enkelte nyere rør-i-rør observert.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i kryprom.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
På grunn av hovedstoppekranens alder og potensiell fare for lekkasjer, har den ikke blitt testet. Det anbefales derfor at denne skiftes ut.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Ja, det er registrert korrosjon på enkelte av vannrørene. Korrosjon kan over tid føre til svekkelser i metallet, og potensielt lekkasjer.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

### Varmtvann

TG 2

Varmtvannsbereder montert i krypkjeller.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er berederen lekkasjesikret?
Nei. Forholdet utgjør en risiko for vannskader ved en eventuell lekkasje.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering
Produksjonsår og volum fremkommer ikke på merkelapp.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av antatt alder sett i lys av forventet levetid og registrert rust på varmtvannsbereder
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

## Ildsteder

TG 2

Peisovn med glassdør i stuen.
Plassbygget elementpeis i stuen.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?
Nei.

Er det ildfast plate foran ildstedet?
Nei. Mangler ildfast plate foran elementpeisen. Dette utgjør en sikkerhetsmessig risiko ved bruk av ildstedet. En plate må derfor monteres, minimum 30 cm ut fra ildstedet.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av fraværet av en ildfast plate foran peisen og alder på elemenpeis. Det anbefales at en slik plate installeres av hensyn til brannsikkerheten.

## Ventilasjon

TG 2

Naturlig avtrekk med friskluftsventil i baderom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.
Denne boligen er utstyrt med et naturlig avtrekk, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.
Øvrig oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Det er manglende lufttilførsel mot badet, noe som resulterer i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger i rommet.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Varmesentraler TG 1

Varmepumpe i stue.

Vurdering
Varmepumpen er i følge eier byttet i 2020, av fagfolk.

## Kjøkken

Kjøkkeninnredning TG 2

Plassbygget eldre kjøkken med benkebeslag.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

## Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong TG 2

Sydvestvendt terrasse i trekonstruksjon, ca. 16 m$^2$.
Terrassebord og rekkverk i tre.
Rekkverkshøyden er målt til 0,93 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.
Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Rekkverket ved trappetrinnene viser avvik fra vertikalplanet.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

## Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier av ukent alder.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

## Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 3

Gulv er flislagte.
Trepanel på vegger.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Ukjent, men av eldre dato.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Sluket er ikke besiktiget, da det er montert dusjkabinett over sluket. For å unngå potensielle skader på vannrørene, er kabinettet ikke blitt flyttet på.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ved rengjøring av sluket må dusjkabinettet flyttes.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Rørgjennomføringer i våtsone bak dusjkabinett er ikke mulig å besiktige.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Ja, det er observert omfattende tørkesprekker og avflassing av maling på panel, listverk og vinduskarmer i badet. Forholdene kan være et resultat av feil materialbruk og overflatebehandling i våtrom, samt utilstrekkelig ventilasjon av rommet.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fliser?
Ja. Enkelte fliser har løsnet fra gulvet.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på omfattende hulrom under fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Det er ikke mulig å måle lokalt fall mot sluk på grunn av montert dusjkabinett. Øvrige gulvoverflater er horisontale og flate med minimalt fall, noe som kan medføre begrenset avrenning av bruksvann på gulvet.
Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert vinduer i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering
TG 3 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid, normal bruksslitasje, omfattende tørkesprekker på panel og listverk, samt omfattende bom (hulrom under flis) som nevnt over. Kostnader i forbindelse med oppussing av nytt bad med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.
Kostnadsestimat: 150 000 - 350 000 kr.

## Sanitær

TG 2

Dusjkabinett.
Klosett.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

## Fast inventar

TG 2

Vegghengte hyller og skap.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

# Elektrisk anlegg

## Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap i kjøkken med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

* Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Noen nyere kurser til anneks, utebod og varmepumpe i 2020. Øvrig anlegg er av ukjent alder.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

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

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja, det finnes kursfortegnelse, men denne samsvarer ikke med antall sikringer.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider:

- Omgjøring inntakt og sikringskap (datert, 01.09.2019).

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Noen løse kabler i krypkjeller.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av alder på deler av observert anlegg i stue, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

## Sidebygninger

### Anneks med påbygget sykkelbod.

TG IU

Grunnmur av lettklinkerbetong.
Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Vurdering
Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke undersøkt.

### Utebod

TG IU

Utebod i aluminum/stål.

Vurdering
Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke undersøkt.

## AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.




### Arealer

| Nivå /Sum | BRA - I Internt bruksareal | BRA - E Eksternt bruksareal | BRA - B Innglasset balkong | TBA Terrasse- og balkongareal |
|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | 34 | | | 16 |
| Sum | 34 | | | 16 |
| Totalt bruksareal | 34 | | | |

* Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

| Nivå | BRA - I<br>Internt bruksareal | BRA - E<br>Eksternt bruksareal | BRA - B<br>Innglasset balkong |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Bad, stue, kjøkken og soverom | | |

Primær- og sekundærareal

| Nivå | Primærareal<br>P-rom | Sekundærareal<br>S-rom | Primærrom<br>P-rom | Sekundærrom<br>S-rom |
|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | 34 | | Bad, stue, kjøkken og soverom | |

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Arealer - Anneks

| Nivå<br>/Sum | BRA - I<br>Internt bruksareal | BRA - E<br>Eksternt bruksareal | BRA - B<br>Innglasset balkong | TBA<br>Terrasse- og balkongareal |
|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | | 14 | | |
| Sum | | 14 | | |
| Totalt bruksareal | 14 | | | |

Rombetegnelser - Anneks

| Nivå | BRA - I<br>Internt bruksareal | BRA - E<br>Eksternt bruksareal | BRA - B<br>Innglasset balkong |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | | To rom | |

### Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

### Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

### Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

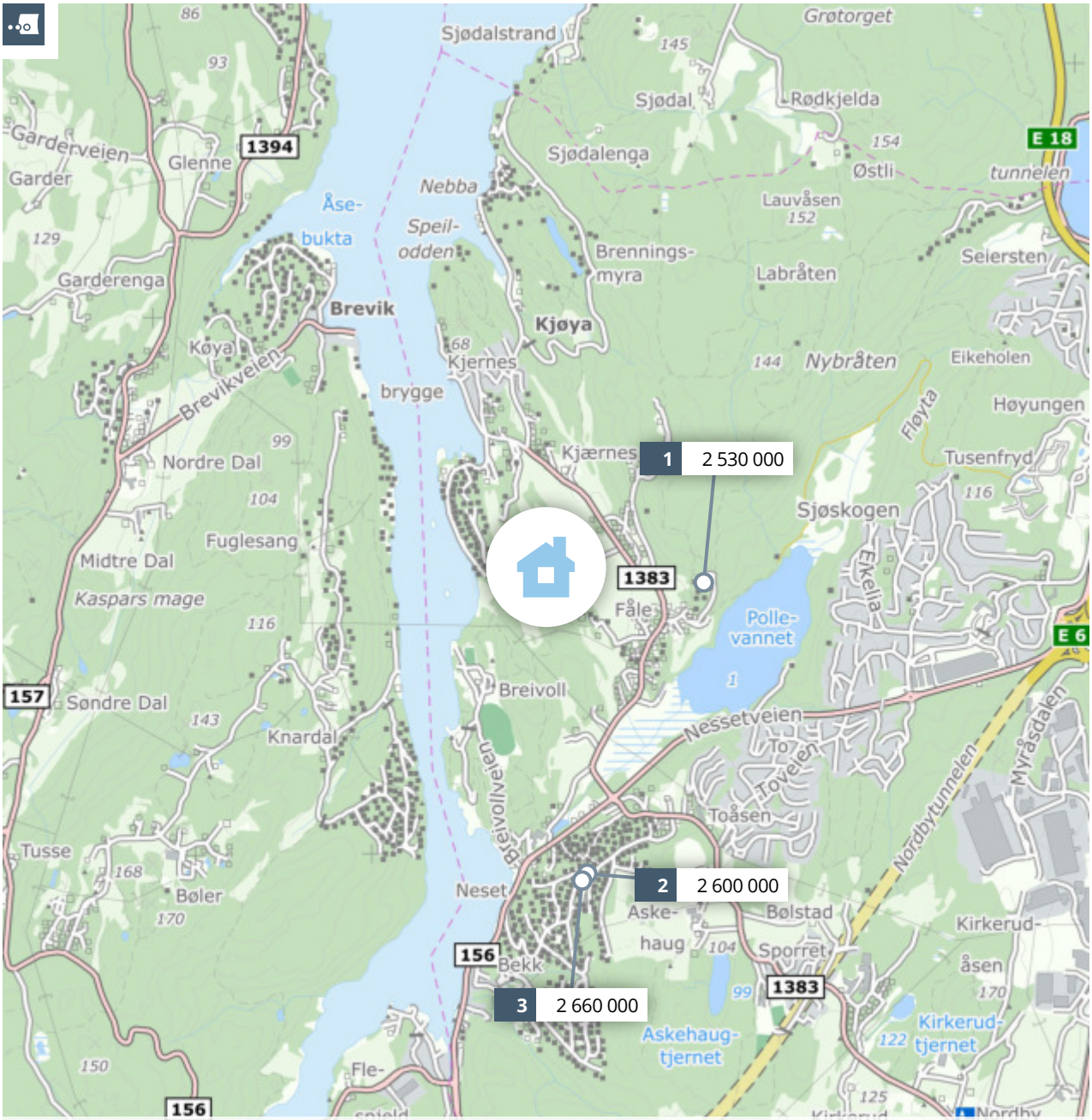
### Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

### Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

### Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

### Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# KJELLVEIEN 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 05.08.2024

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Kjellveien 20, 1407 VINTERBRO

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 110 BNR 45 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Kjærnes

Verdivurdert til

# 2 800 000

| - | 2 800 000 | 82 353 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | |
|---|---|
| P-ROM | 34 m² |
| BRA | 34 m² |
| Tomt | 504 m² |
| Byggeår | 1939 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 1 |
| Etasjer | 1 |

Parkering Peis Krypkjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

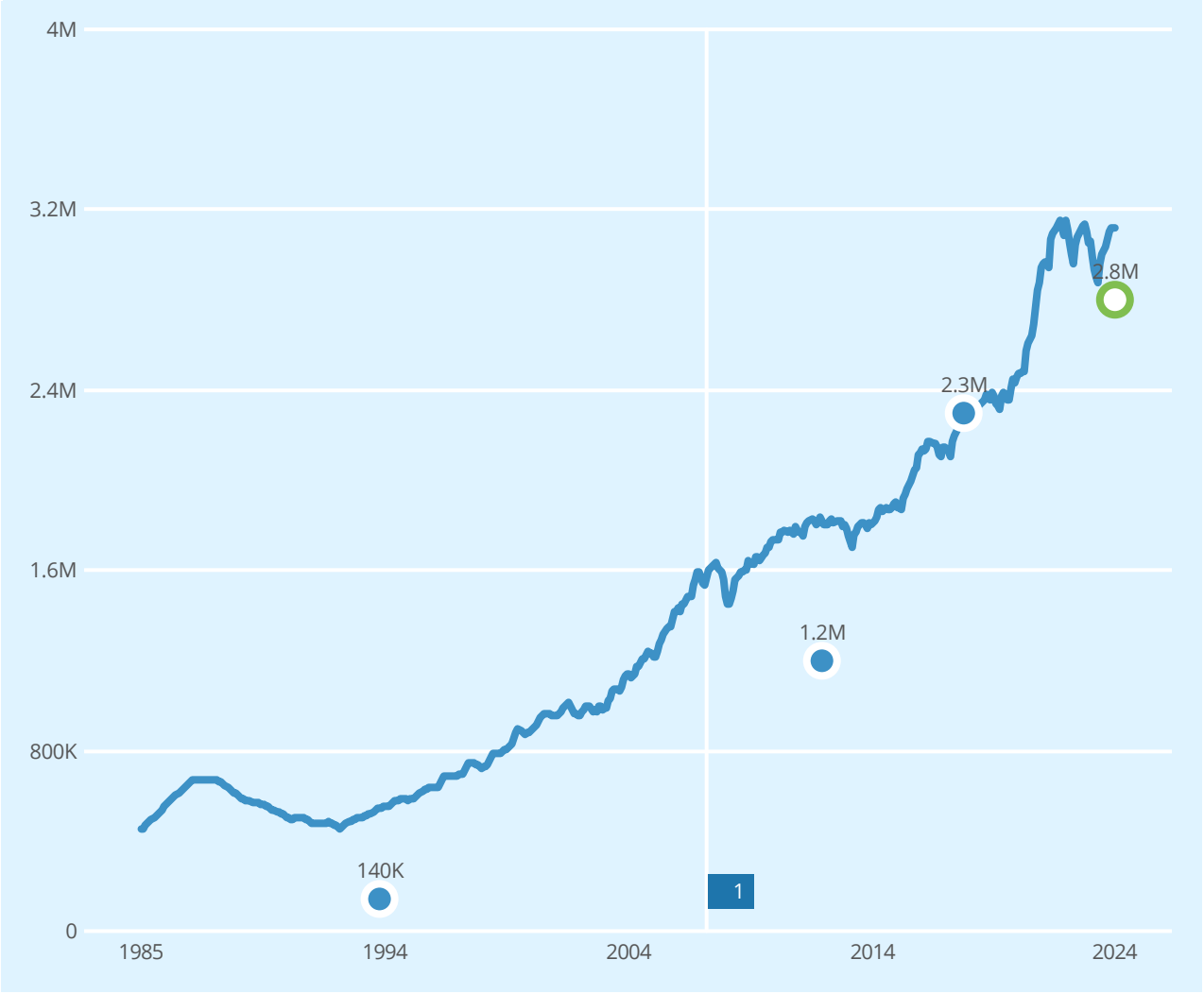
## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Polleveien 30<br>72 m² | 1960 | 1 497 m² | 1 sov | | 12.07.2021 | 2 800 000 | **2 530 000** | 0 | 2 530 000 | **35 139** |
| 2 | Trappestien 7<br>36 m² | 1964 | 769 m² | 2 sov | | 13.05.2022 | 2 290 000 | **2 600 000** | 0 | 2 600 000 | **72 222** |
| 3 | Ringveien 15<br>36 m² | 1955 | 1 292 m² | 1 sov | | 24.06.2022 | 2 300 000 | **2 660 000** | 0 | 2 660 000 | **73 889** |

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

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 20.06.2018 | | 20.06.2018 | - | 2 300 000 | - | 2 300 000 | 2 |
| 24.08.2012 | 04.09.2012 | 28.09.2012 | 1 300 000 | 1 200 000 | 0 | 1 200 000 | |
| 28.05.1997 | | 28.05.1997 | - | 70 000 | - | 70 000 | 3 |
| 22.09.1994 | | 22.09.1994 | - | 140 000 | - | 140 000 | |
| 06.04.1984 | | 06.04.1984 | - | 135 000 | - | 135 000 | 3 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Forrige salg var ikke utlyst på markedet.

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

# Fritidsboliger til salgs i ÅS kommune nå

8
fritidsboliger til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i

85
dager

# Fritidsboliger solgt i ÅS kommune siste 12 mnd

5
fritidsboliger solgt




Solgt i snitt i løpet av

69
dager

for 6% under prisantydning

# Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSS KJEMA

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Ski-Ås |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 309240242 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Pål Gunnar Michelsen |

| Gateadresse |
| --- |
| Kjellveien 20 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Vinterbro | 1407 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309240242

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hytte står på stablet steinmur. Det kommer av og til litt vann inn ved kraftig regnvær

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Røykrør er renset for sot. Ovn fungerer som den skal nå. Det er normalt at røykrør sover igjen over lang tid når det har 99° vinkel

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ingen sprekker. Men hytta står på stablet steinmur og er av eldre årgang. Så gulv er nok ikke 109% rett

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært mus i kjeller. Noen av bjelkene i gulvet kan med fordel byttes. De er gamle og bærer preg av det

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt kabel til utebod, anneks og til varmepumpe. Samt sikringer til dette i sikringsskap

Arbeid utført av: Elektro Ide

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309240242

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Eiendommen er registrert som fritidsbolig, men området rundt er registrert som bolig. Så det bør være greit å endre om man ønsker å bygge om eller rive og bygge nytt.

Document reference: 309240242

## Tilleggskommentar

Hytta er av eldre årgang og er bygd i enkel standard. Den kan fint brukes som den er. Men én generell oppgradering hadde nok vært bra å utføre.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309240242

# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
| --- | --- | --- | --- |
| Pål Gunnar Michelsen | a401582a98850a744d5239 1ebe2fc634e7b50e7f | 09.02.2025 09:27:48 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 309240242

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---|
| **Oppdragsnummer** | 309240242 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse** | Kjellveien 20 | | |
| **Postnummer** | 1407 | **Poststed** | VINTERBRO |

**Er det dødsbo?** ☐ Ja ☒ Nei

**Salg ved fullmakt?** ☐ Ja ☒ Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?** ☒ Ja ☐ Nei

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Når kjøpte du boligen?** | 2019 | **Hvor lenge har du bodd i boligen?** | 4år8mnd |

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?** ☒ Ja ☐ Nei

| | | | |
|---|---|---|---|
| **I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?** | JBF | **Polise/avtalenr.** | |
| **Selger1fornavn** | Pål Gunnar | **Selger1etternavn** | Michelsen |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Vindskier ved bad skal byttes nå

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

**3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

**4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?**

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Dårlig trekk

**7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

**9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 08.08.2024

Kommentar

**10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?**

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: ElektroID

Redegjør for hva som er gjort og når: Lagt opp et par nye kurser

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Laget av installatør

**13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

**17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**20. Er det foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
08.08.2024

**23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

**25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**Tilleggskommentar**

**Boligselgerforsikring**

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).** Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
08.08.2024

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Michelsen, Pål Gunnar

---

*Signert av*

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
**SIGNICAT**
08.08.2024

# PLANRAPPORT

Utskriftsdato: 26.08.2024

# Ås kommune

**Adresse:** Postboks 195, 1431 ÅS

**Telefon:** 64 96 20 00

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3218 | **Gårdsnr.** | 110 | **Bruksnr.** | 45 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Kjellveien 20, 1407 VINTERBRO | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | KPL_22-34 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2022-2034 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 15.06.2022 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 367 m$^2$<br>**KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø<br>**KPHensynsonenavn** H560_3 |
| | **Delareal** 504 m$^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 218 |

| | |
|---|---|
| **Navn** | Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for et boligområde ved Kjellveien, Kjærnes. |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 02.02.2005 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/642/218_bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 491 $m^2$<br>**Formål** Boliger<br>**Feltnavn** B3 |
| | **Delareal** 13 $m^2$<br>**Formål** Felles avkjørsel<br>**Feltnavn** FA I |

# Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

# MATRIKKELRAPPORT

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Ås kommune: Grunneiendom 3218-110/45

NORKART
Utskriftsdato: 26.08.2024 15:21

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

## Eiendomsdata (Grunneiendom)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | GLIMTHYTTA | Beregnet areal | 504 |
| Etablert dato | 19.06.1970 | Historisk oppgitt areal | 502 |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0.01 | Antall teiger | 1 |
| Arealmerknader | | | |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 110/45 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 110/45 |
| Skylddeling<br>Skylddeling | 30.04.1970 | | | 110/30 (-502), 110/45 (502) |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6624000.89 | 597454.04 | 0 | Ja | 504 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| MICHELSEN PÅL GUNNAR<br>F271264***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Valebø 251<br>3721 3721 SKIEN | Bosatt (B) |

## Adresse

### Vegadresse: Kjellveien 20

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1407 VINTERBRO | Kirkesogn | 02090103 Nordby |
| Grunnkrets | 101 Kjærnes | Tettsted | |
| Valgkrets | 3 Nordby | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 149107789 | | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161) | Tatt i bruk (TB) | |
| 2 | 300265787 | | Garasjeuth.anneks til fritidb (182) | Tatt i bruk (TB) | 01.01.2008 |

### 1: Bygning 149107789: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

### Bygningsdata

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

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 01.04.2005 |
| Endre bygningsdata | 10.02.2021 | 10.02.2021 |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fritidsbolig | Kjellveien 20 | H0101 | 110/45 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

## 2: Bygning 300265787: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 01.01.2008

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 23 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | 01.01.2008 | 13.12.2011 |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 110/45 | - | - | - | - | - |

# KOMMUNALE KART

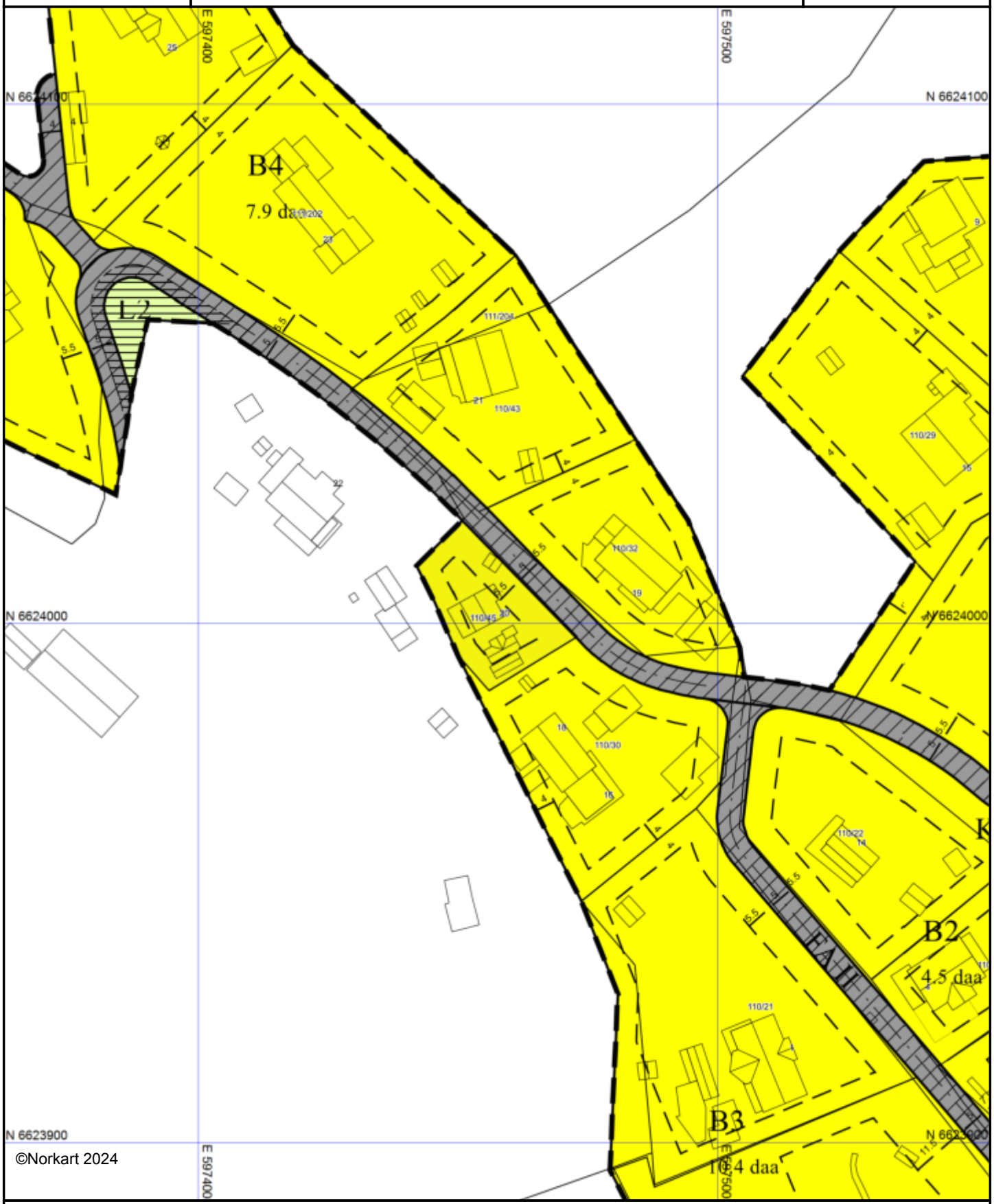
Ås kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 110/45
Adresse: Kjellveien 20
Dato: 26.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

Utskriftsdato: 26.08.2024

# Eiendomskart for eiendom 3218 - 110/45//




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

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

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

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

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

# Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 504,00 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6624000,89 | **Øst** | 597454,04 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6624004,22 | 597445,47 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Grensetre (65) | 11,09 | |
| 2 | 6624011,18 | 597441,94 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 7,80 | |
| 3 | 6624020,27 | 597451,16 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 12,95 | |
| 4 | 6623997,47 | 597472,97 | 13 cm | Jord (JO) | Rør (54) | 31,55 | |
| 5 | 6623987,08 | 597455,95 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52) | 19,94 | |
| 6 | 6623994,04 | 597449,86 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Grensetre (65) | 9,25 | |

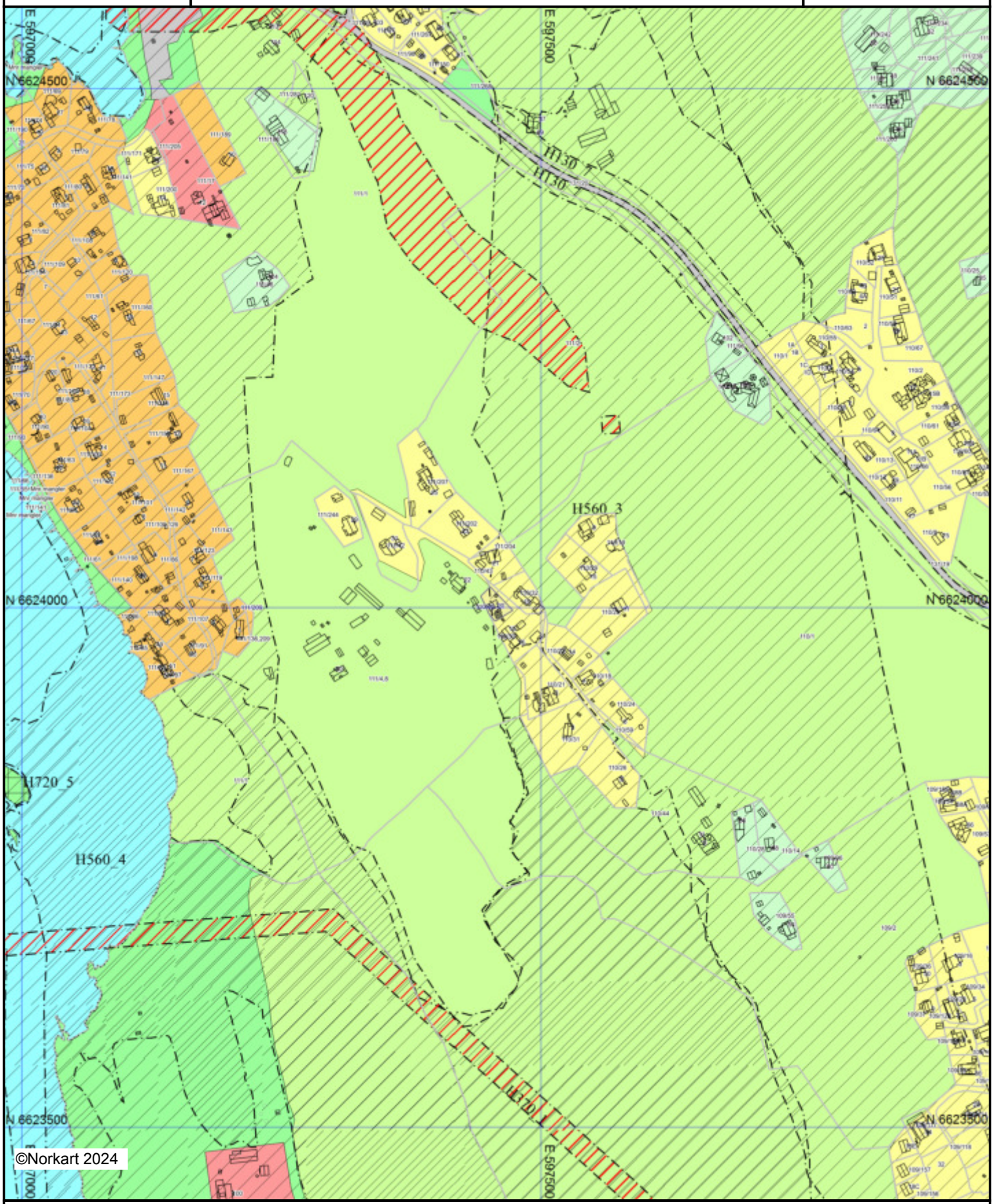
Ås kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 110/45
Adresse: Kjellveien 20
Dato: 26.08.2024
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndlegginggrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Veg - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse -
- Naturområde vann - nåværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

Ås kommune

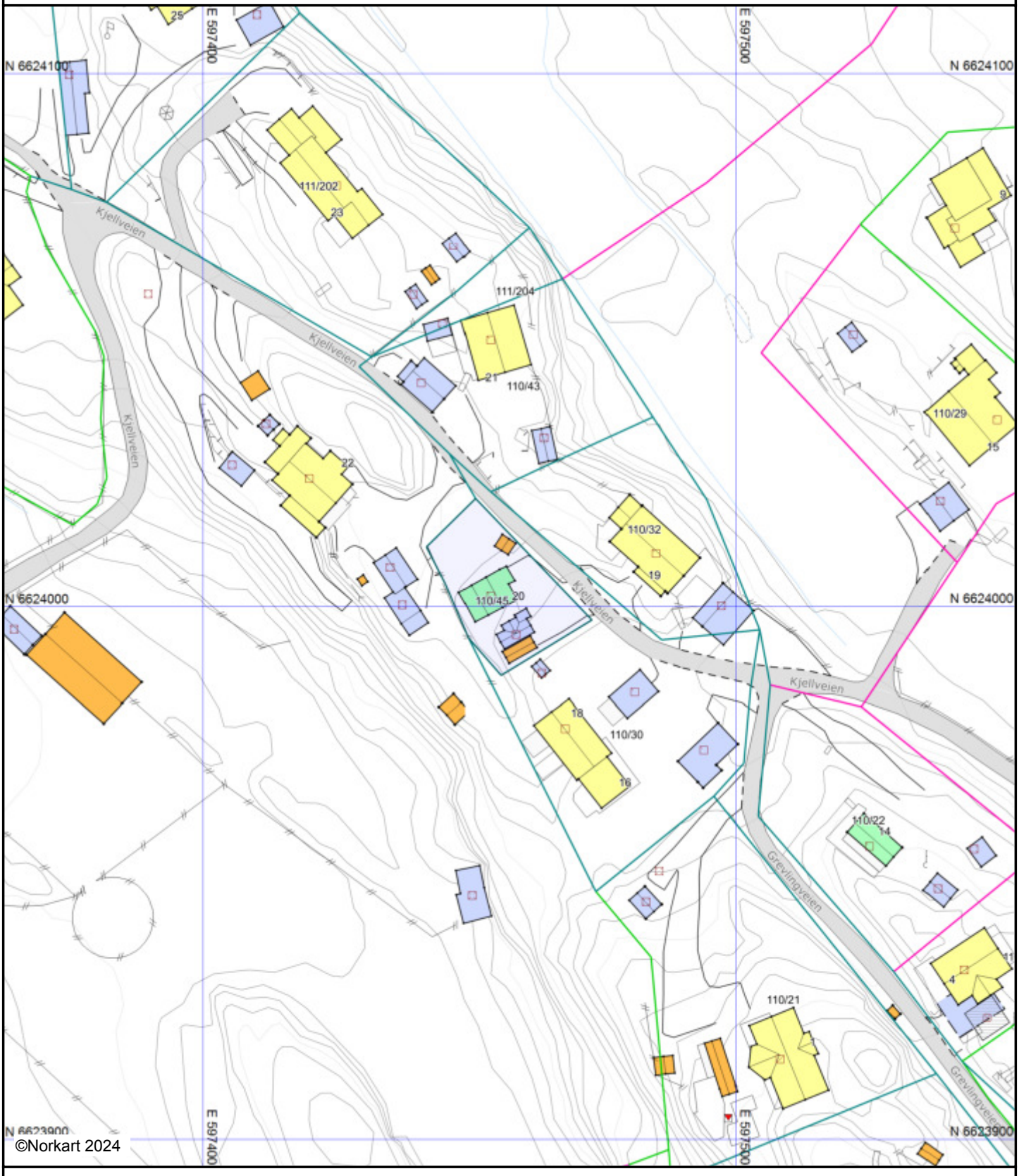
# Grunnkart

Eiendom: 110/45
Adresse: Kjellveien 20
Dato: 26.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

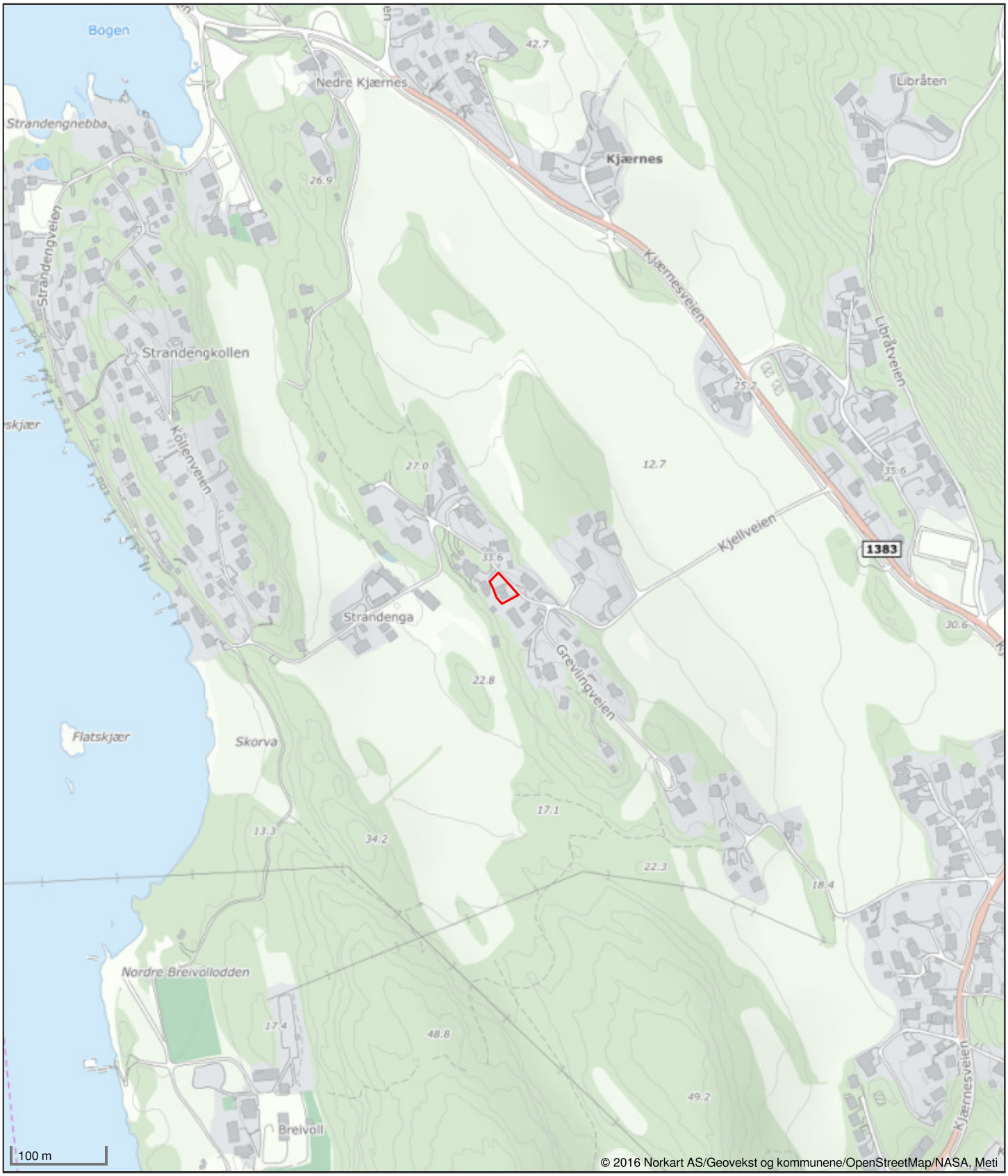



©Norkart 2024

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

Utskriftsdato: 26.08.2024

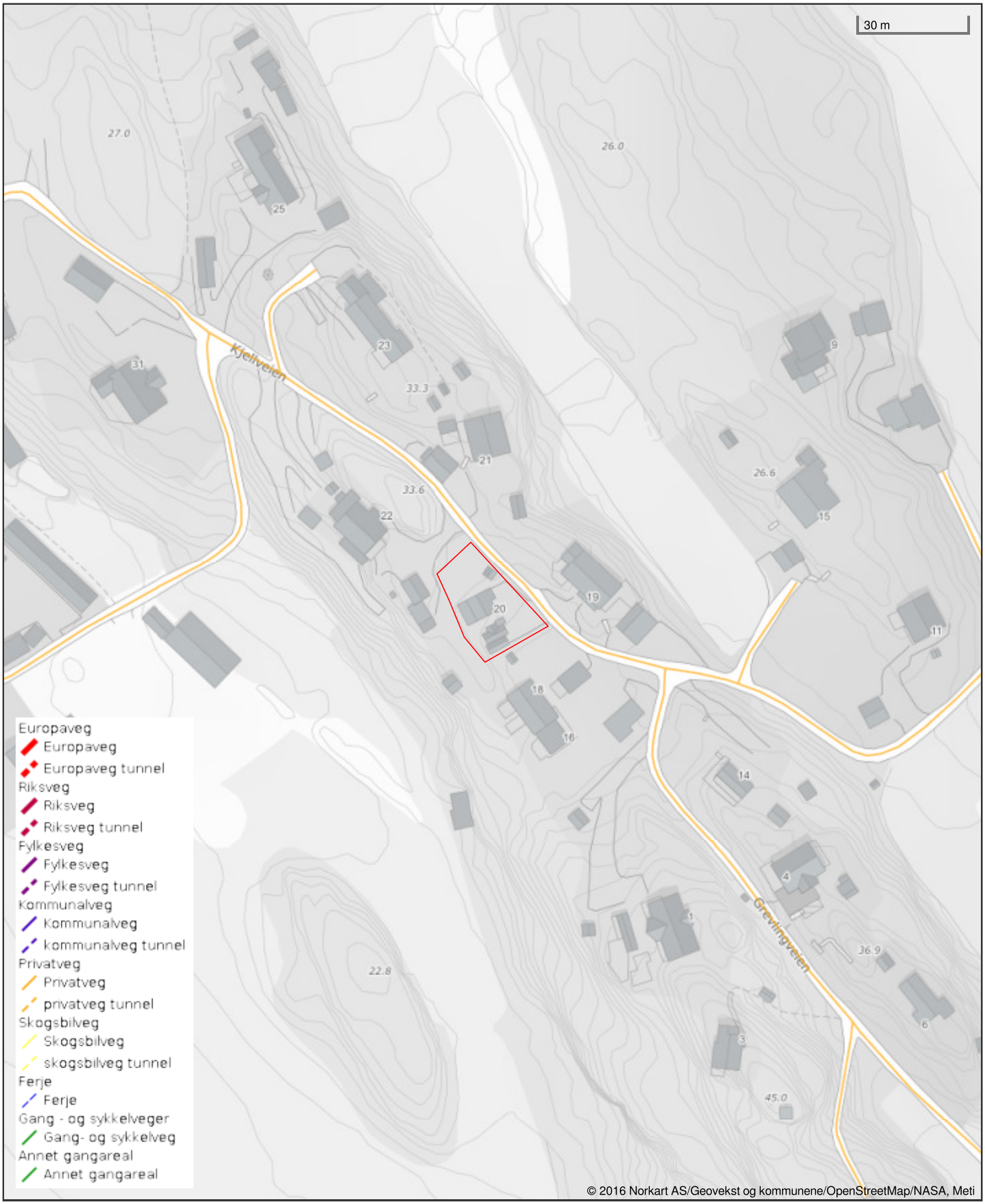
# Oversiktskart for eiendom 3218 - 110/45//




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

Utskriftsdato: 26.08.2024

# Vegstatuskart for eiendom 3218 - 110/45//




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

# REGULERINGSBESTEMMELSER

**ÅS KOMMUNE** **Plan nr.: R-218**

# REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE VED KJELLVEIEN, KJÆRNES

Dato: 24.11.03
Revidert: 15.03.04
Revidert: 05.11.04

Kart datert: 24.11.03
Revidert: 15.03.04
Revidert: 15.09.05

**Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:**
Forhåndsmelding: 26.08.03
Det faste utvalget for plansaker 1. gang: 04.12.03
Offentlig ettersyn: 10.01.04-20.02.04
Det faste utvalget for plansaker 2. gang: 25.03.04
Det faste utvalget for plansaker 3. gang: 18.11.04
Kommunestyret: 02.02.05
Det faste utvalget for plansaker, klage: 15.09.05 Mindre vesentlig endring/1M

**1.** Planområdet er vist på kartet med reguleringsgrense
.
Området er regulert til:

| | |
|---|---|
| - Byggeområde | - byggeområde for boliger (B1 - B6) |
| - Landbruksområde | - landbruk(L1 - L3) |
| - Trafikkområder | - kjøreveier |
| | - gang- og sykkelveier |
| | - annet veiareal |
| | - frisiktsone |
| - Spesialområder | - kommunalteknisk virksomhet/trafo (K) |
| - Fellesområder | - felles avkjørsel (FA I - FA III) |

## 2. Byggeområder for boliger

a. Innenfor områdene tillates oppført frittliggende boliger (eneboliger og eneboliger med hybelleilighet inntil 60 m2 BRA) innenfor de byggegrenser som planen viser.
b. For eiendommer inntil 700 $m^2$ tillates enebolig uten hybelleilighet.
c. Det tillates ikke oppføring av tomannsboliger.
d. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 22 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 6,5 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 9,5 meter.
e. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 26 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 3,5 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 6,5 meter.
f. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.

**3. Uthus, garasje/carport**

a. Uthus, garasje/carport kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset.
b. Det kan tillates uthus, garasje/carport på inntil 50 m2 BYA per familieleilighet, på inntil 25 m2 BYA per hybelleilighet.
c. Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 3,0 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og ferdig planert terreng skal ikke overstige 5 meter.
d. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.
e. Frittliggende uthus, garasje/carport kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus. Ved innkjøring til garasje/carport vinkelrett på vei, skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 5,0 meter. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense være minst 1,5 meter.
f. Plassering av uthus, garasje/carport skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om bygningen ikke skal oppføres samtidig med dette. Dersom det ikke planlegges garasje samtidig med bolighuset, skal det ved beregning av utnyttelsesgrad avsettes minst 36 m2 BYA for eventuell senere oppføring av garasje for hver familieleilighet, minst 18 m2 BYA for hver hybelleilighet.
g. Det skal anordnes minst 2 bilplasser for hver familieleilighet, minst en bilplass for hver hybelleilighet, enten som åpne plasser, eller i garasje/carport.

**4. Tomtestørrelser, utearealer**

a. Det tillates ikke ytterligere oppdeling av eiendommene innenfor planområdet.
b. Egnet uteareal for frittliggende boliger skal være minst 300 m2 for enebolig og minst 100 m2 for hybelleilighet. Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1 : 3 regnes ikke med i egnet uteareal, jfr. plan- og bygningslovens § 69 nr. 3 med vedtekt for Ås kommune.

**5. Fellesområder**

a. Felles avkjørsel FA I er felles for samtlige eiendommer som har veien som adkomstvei.
b. Felles avkjørsel FA II er felles for eiendommene gnr/bnr: 110/18, 110/21, 110/24, 110/26, 110/31 og 110/44.
c. Felles avkjørsel FA III er felles for eiendommene gnr/bnr: 111/42, 111/207 og 111/244.

**7. Frisiktsone**

Det skal være frisiktsone ved kryss mellom Kjellveien og Kjærnesveien.
Frisiktsonene skal være 10 m x 75 m.

**6. Rekkefølgebestemmelse**

Gang- og sykkelveiforbindelse (GS) langs Kjærnesveien skal være opparbeidet før det tillates bruksendring fra hytte- til boligformål og/eller byggearbeider på eiendommene, jfr. plan- og bygningsloven §§ 86a og 93.

# LØSØRE OG TILBEHØR

**OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**
**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

**3.** VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7.** KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8.** MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9.** AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10.** SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11.** LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12.** INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13.** UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14.** POSTKASSE medfølger.

**15.** UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16.** FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19.** BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20.** BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21.** SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING




GI BUD MED BANKID

**På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.**

IDENTIFISER MED BANKID

**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**

BUDRUNDEN

**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Kjellveien 20
Gnr. 110 Bnr. 45 i Ås kommune

**Oppdragsnummer:**
309-24-0242


**Meglerforetak:** Frontline Follo AS
**Saksbehandler:** Silje Roksvåg Byman
**Telefon / Mobil:** 64 94 20 10 / 99 43 65 00
**E-post:** Silje.Byman@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven*

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** ---------- **Kl.** ----------

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger*

Eventuelle forbehold: ----------

----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

**Totalt:** ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

***Forbrukerinformasjon om budgivning***

***Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.***

*Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.*

*Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.*

*Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.*

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Notater

# Notater