BREKKEVEIEN 26

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport.
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Grønneberg El-rappoprt
Planopplysninger
Regulerings-bestemmelser
Regulerings-plankart
Vann og avløp
Vegstatuskart
Matrikkel-rapport
Kommune-plankart
Eiendomskart
Gang og sykkelvei
Enebolig Tilbygg Godkjent tegning
Enebolig Tilbygg Godkjent tegning
Garasje Nybygg Godkjent tegning
Enebolig Nybygg Ferdigattest
Ferdigattest - Tilbygg på enebolig
Enebolig Tilbygg Ferdigattest
Servitutter
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT.

Tilstandsrapport

Enebolig
Brekkeveien 26, 1430 ÅS
ÅS kommune
gnr. 54, bnr. 120

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 01.11.2024 **Rapportdato:** 01.11.2024 **Oppdragsnr.:** 18867-1196 **Referansenummer:** MN9192

Autorisert foretak: Per-Christian Saxebøl **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Christian Saxebøl **Vår ref:**

P-C. SAXEBØL Bygg og Tømrermester

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

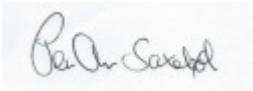
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

PER-CHRISTIAN SAXEBØL

Tømrermester og takstmann.

Rapportansvarlig



Per-Christian Saxebøl

Uavhengig Takstingeniør

saxeboel@online.no

90017218

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig med normal standard på innredninger og utstyr og i forventbar stand i forhold til alder og utført vedlikehold.
Det er registrert TG3 for eldre vaskerom og for fuktig krypkjeller.
Ellers er det registrert TG2 for flere forhold på grunn av av vik og på grunn av alder.
Det er viktig at hele rapporten leses grundig.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med steinbelagte stålplater.
Beslag, takrenner og nedløp av lakkert stål.
Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning.
Kaldt, luftet loft med takkonstruksjoner av w-takstoler.
Malte trevinduer med 2-lags glass, ett fra 2010 i stue, fra 2002 i ett soverom og i fra 1999.
Malt inngangsdør med glass og balkongdører med 2-lags glass fra stue og fra kjøkken.
Utgang fra stue til ca. 46 kvm. treplatting i sør i impregnerte materialer. 2 elektriske terrassemarkiser.
Trapper av impregnerte materialer til hovedinngang og til inngang ved kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Gulver av parkett, tregulv, belegg og fliser i vindfang.
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull og undergulv av sponplater. Forskjellige høyder på gulvene.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger.
Ett-løps pipe som er helbeslått over tak. Vedovn fra 1999 i stue.
Krypkjeller under deler av bygningen.
Gulvet i boligen har to trappetrinn ned fra eldre del til nyere del.
Heltre furu fyllingsdører.
Oppvarming med varmekabler i gulv i badene og i gulv i vindfang.
Vedovn og panelovner.
Sentralstøvsuger.

VÅTROM Gå til side

Bad mot øst
Baderom fra 1999 uten dokumentasjon.
Flislagte vegger med smøremembran bak flisene og innvendig tak av sparklede og malte plater med innebygde spotter.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Plastsluk med synlig membran under klemring. Beliggende under dusjkabinettet.
Toalett, dusjkabinett, bide' og servant med underskap. Speil med lys.
Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon og luftespalte under dørblad for til-luft.

Bad mot vest.
Bad fra 2021 med beskrivelse av oppbygning fra håndverker.
Flislagte vegger med smøremembran bak flisene og innvendig tak av sparklede og malte plater.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Plastsluk med underliggende banemembran
Vegghengt toalett, dusjhjørne i glass, servant med underskap, speil med lys.
Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon.

Vaskerom
Enkelt vaskerom fra byggeåret som ikke er bygget som et våtrom etter dagens krav, Gulvbelegg med eldre sluk og vegger av malte plater. Opplegg for vaskemaskin og vaskekum. I følge Norsk Takst sine retningslinjer skal våtrom av denne alder gis TG3.
Rommet kan fungere videre ved forsiktig bruk.

KJØKKEN Gå til side

Sivesind kjøkken med hvite profilerte fronter, overskap med glassdører. Heltre benkeplater med granittplate ved platetoppen.
Dobbel stål vaskekum. Induksjon platetopp og integrert stekeovn.
Avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Prefabrikkert kjøleromskabin som er plassert i en bod.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør som rør i rør system til det nyeste badet med samleskap i soverom bak. Ellers vannrør av kobber med stoppekran og vannmåler i bod.
Avløpsrør av plast. og støpejern.
Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduene.
200 l. varmtvannstank plassert i bod med sluk.
Normalt utbygd el-anlegg med automatsikringer. 3x 63 A hovedsikringer og jordfeilbryter,
Sikringsskap i soveromsgang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av leirholdige masser.
Uviss type drenering.
Eldre del mot vest er fundamentert på søyler, østre del har grunnmur i betong og lettklinkerblokker.
Forholdsvis flat tomt.
Vann-avløpsledninger og stoppekran er skiftet fra kum til det offentlig nettet i gaten i ca. 2004
Rør fra byggeåret fra kum og inn i huset.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Garasje

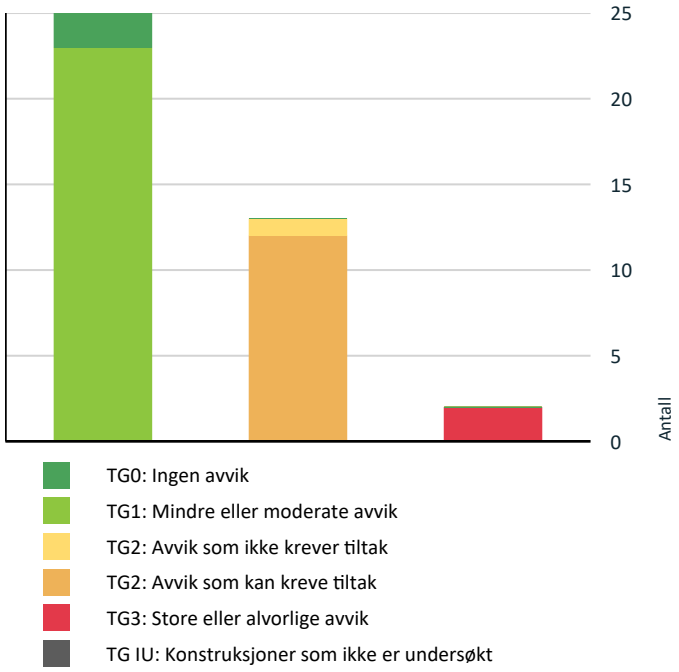
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Utebod

• Det foreligger ikke tegninger

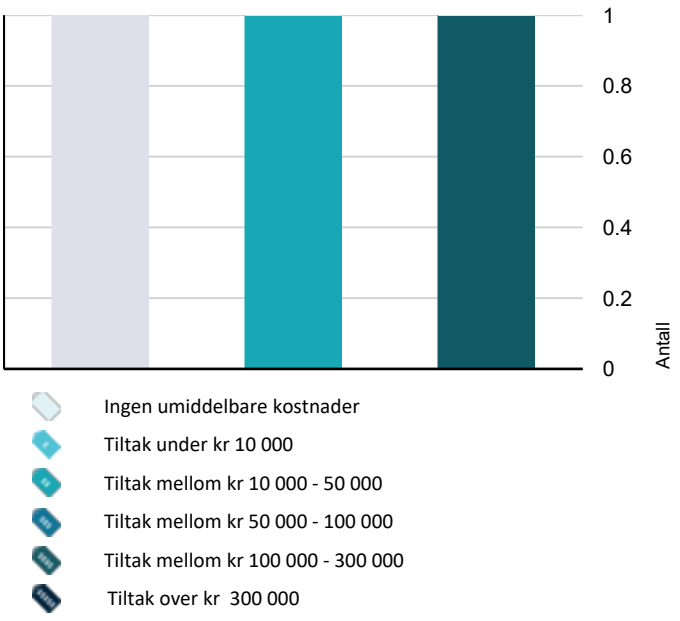
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad mot øst > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad mot øst > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1975	Tilbygg	Tilbygg mot vest
1999	Tilbygg	Tilbygg mot nord

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med steinbelagte stålplater.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp av lakkert stål.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning.
Varme og lydisolering antas å være utført etter byggeårets normer og krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitt kledning enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På sikt må det påregnes utskiftning av kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldt, luftet loft med takkonstruksjoner av w-takstoler.
Loftet er tilgjengelig via luke fra gang. Loftet var vanskelig gangbart, det har derfor vært begrenset med tilgjengelighet for inspeksjon av takkonstruksjonen, observert fra loftsluke.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Dårlig ventilasjon ved raft, da isolasjonen delvis dekker luftingen her. Ventiler i gavler mangler. Merker etter tidligere fukt ved pipe.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Det bør etableres lufting ved raft og ventiler for å unngå kondesskader.



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, ett fra 2010 i stue, fra 2002 i ett soverom og i fra 1999. Undertegnede oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan ikke garanteres, da punkterte glass noen ganger kun er synlige i spesielt lys eller temperatur. Pakninger og tettelister forringes over tid og reduserer vinduenes funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Ett vindu mot i bod mot nord mangler vannbrett og beslag under vinduet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vannbrett og beslag bør monteres for å unngå at vann kan trenge inn.



TG 1 Dører

Malt inngangsdør med glass og balkongdører med 2-lags glass fra stue og fra kjøkken.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til ca. 46 kvm. treplatting i sør i impregnerte materialer. 2 elektriske terrassemarkiser.

TG 1 Utvendige trapper

Trapper av impregnerte materialer til hovedinngang og til inngang ved kjøkken.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulver av parkett, tregulv, belegg og fliser i vindfang. Lite bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull og undergulv av sponplater. To trappetrinn ned fra eldre del til nyere del.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på sopp/råte.

Fra krypkjeller er det observert råte i bjekelaget, se pkt. "krypkjeller"

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Råteskadet treverk må skiftes.

Skaden bør utbedres.

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Det er tidligere foretatt radonmålinger i regi av Ås kommune med resultat under grenseverdiene, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig, eller foreta en ny radonmåling.
Radon er en radioaktiv gass som naturlig finnes i undergrunnen. Den kan sive inn i boliger og øke risikoen for lungekreft. Selv om det ikke er påbudt å måle radonverdiene i egen bolig, anbefales det.

TG 1 Pipe og ildsted

Ett-løps pipe som er helbeslått over tak. Vedovn fra 1999 i stue.

TG 3 Krypkjeller

Krypkjeller under deler av bygningen. Tilgjengelig via luke i gulvet i et soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Eier har etter befaringen reparert råteskade i i bjelkelaget og lagt plast over grunnen i deler av krypkjelleren. Deler av grunnen har ikke blitt pålagt plast og del av krypkjelleren er utilgjengelig. Manglende isolasjon i deler av bjelkelaget. Noe dårlig med ventiler i deler av krypkjelleren.
Det er målt forhøyet fuktighet i bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Plastfolie bør legges over grunnen i hele krypkjelleren og det bør etableres flere ventiler for å få en tørrere krypkjeller for å unngå råteskader. Isolasjonen i bjelkelaget bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Gulvet i boligen har en høydeforskjell med to trinn opp fra eldre del til nyere del.

TG 2 Innvendige dører

Heltre furu fyllingsdører.

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

Enkelte dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Andre innvendige forhold

Sentralstøvsuger.
Oppvarming med varmekabler i gulv i badene og i gulv i vindfang. Vedovn og panelovner. Varmekildene er ikke funksjonstestet og det er ikke kontrollert om alle rom har en varmekilde.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD MOT VEST

Generell

Bad fra 2021 med beskrivelse av oppbygning fra håndverker.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD MOT VEST

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger med smøremembran bak flisene og innvendig tak av sparklede og malte plater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD MOT VEST

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD MOT VEST

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med underliggende banemembran

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD MOT VEST

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusjhjørne i glass, servant med underskap, speil med lys.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD MOT VEST

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > BAD MOT VEST

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra soverommet bak dusjen uten måling av forhøyet fukt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD MOT ØST

Generell

Tilstandsrapport

Baderom fra 1999 uten dokumentasjon.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD MOT ØST

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger med antatt smøremembran bak flisene og innvendig tak av sparklede og malte plater med innebygde spotter.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD MOT ØST

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble målt nivåforskjell på 20 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må
være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet kan fungere videre ved forsiktig bruk og ved videre bruk av dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD MOT ØST

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran under klemring. Beliggende under dusjkabinettet.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

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

På sikt må det påregnes utskiftning av membranen.

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

Utett membran kan medføre fuktskader.



1. ETASJE > BAD MOT ØST

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Toalett, dusjkabinett, bide' og servant med underskap. Speil med lys.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD MOT ØST

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD MOT ØST

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling fra boden bak dusjkabinettet i badet uten målbar forhøyet fukt.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Enkelt vaskerom fra byggeåret som ikke er bygget som et våtrom etter dagens krav, Gulvbelegg med eldre sluk og vegger av malte plater. Opplegg for vaskemaskin og vaskekum. I følge Norsk Takst sine retningslinjer skal våtrom av denne alder gis TG3.
Rommet kan fungere videre ved forsiktig bruk.

Årstall: 1967 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er i daglig bruk men er av noe eldre dato, spesielt gjelder sluket som er fra byggeår. Vaskerommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at vaskerommet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må rommet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk uten klemring erfaringsmessig er mer utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluket i seg selv er over forventet levealder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

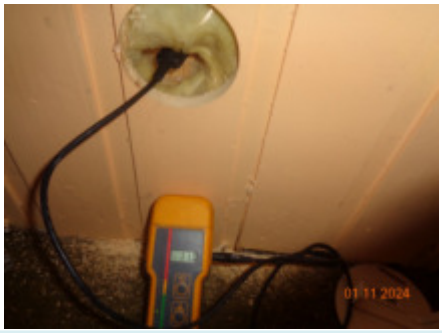




1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende bod uten måling av forhøyet fukt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sivesind kjøkken med hvite profilerte fronter, overskap med glassdører. Heltre benkeplater med granittplate ved platetoppen. Dobbel stål vaskekum. Induksjon platetopp og integrert stekeovn. Avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Prefabrikkert kjøleromskabin som er plassert i en bod.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør som rør i rør system til det nyeste badet med samleskap i soverom bak. Eventuelt lekkasjevann fra samleskapet blir i følge Drøbak Rørleggerservice ført til toalettkassen og derfra ut på baderomsgulvet via spalte under det vegghengte toalettet. Ellers vannrør av kobber med stoppekran og vannmåler i bod.

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

Mer enn halvparten av kobberrørenes levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Andre tiltak:

Risikoen for rørbrudd på kobberrørene øker med rørenes alder og kan forårsake vannskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. og støpejern. Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks. vannlås etc.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduene.

TG 2 Varmtvannstank

200 l. varmtvannstank plassert i bod med sluk.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I følge forskrifter fra 2014, skal vamtvannsberedere med en effekt over 1500W ha direkte tilkobling uten stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmvannstanken bør kobles direkte.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Normalt utbygd el-anlegg med automatsikringer. 3x 63 A hovedsikringer og jordfeilbryter,
Sikringsskap i soveromsgang. Det foreligger rapport fra Grønneberg El-Kontroll med utbedinger fra 13.12.2024

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

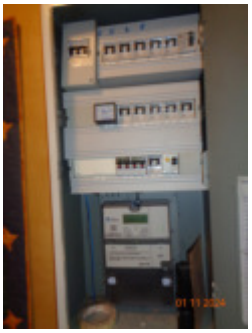
   Det foreligger samsvarserklæringer for arbeider utført i perioden 2020 til 2023, ligger i Boligmappa.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Grønneberg El-Kontroll har foretatt el-tilsyn, 29.10. Rapport foreligger og avvik utbedret.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av leirholdige masser. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

TG 2 Drenering

Uviss type drenering. Synlig drensplast uten klemlist på nyeste del med antatt drenering fra byggeåret på resten.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det anbefale å overvåke tilstanden og inspisere krypkjelleren regelmessig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Eldre del mot vest er fundamentert på søyler, østre del har grunnmur i betong og lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Forholdsvis flat tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann-avløpsledninger og stoppekran er skiftet fra kum til det offentlig nettet i gaten i ca. 2004
Rør fra byggeåret fra kum og inn i huset.

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

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje for to biler.

Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Ingen tilstandsrapport, kun en enkel beskrivelse. Dobbeltgarasje oppført på støpt plate med vegger av bindingsverk og tak tekket med taksteinplater. 2 Vippeporter.
1.99 m. høyde under porten. I normal god stand.

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

Utebod



Anvendelse
Boder

Byggeår

Kommentar
Uvisst byggeår

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold
Bygget er noe slitt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Ingen tilstandsrapport, kun en enkel beskrivelse. Utebod oppført på søyler med vegger av bindingsverk, kledd med malt kledning. Tak av trekonstruksjoner, tekket med taksteinplater.
4 boder hvorav en er noe isolert. Skjev med slitt utvendig kledning.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

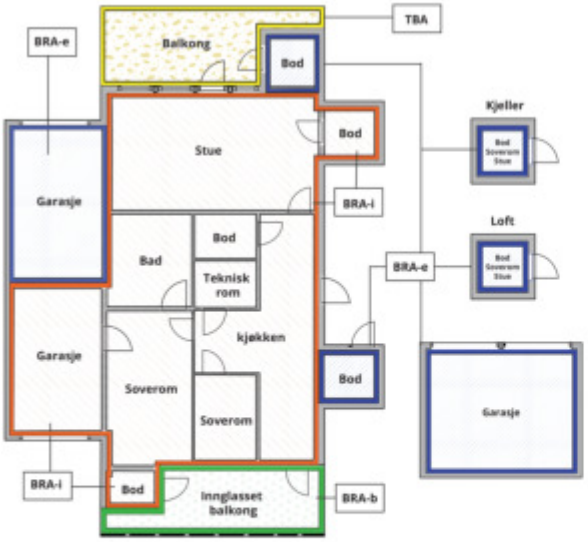
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	168			168	49
Krypkjeller					
SUM	**168**				**49**
SUM BRA	**168**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, Hall, Stue, Stue 2, Kjøkken, Bad mot vest, Bad mot øst, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kjølerom, Gang, Bod, Bod 2, Bod 3		
Krypkjeller			

Kommentar

Arealene er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet, NS 3940 og takstbransjens retningslinjer. TBA er arealet av treplattingen i sør og treplattingen ved inngangsdøren.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er foretatt en del elektrikerarbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Utebod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	155	13
Garasje	0	36
Utebod	0	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.11.2024	Per-Christian Saxebøl	Takstingeniør
	Arnt Øybekk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	54	120		0	1220.3 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Brekkeveien 26

Hjemmelshaver
Øybekk Arnt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i veletablert boligområde nær Ås sentrum. Kort vei til alle sentrumsfunksjoner
I Ås sentrum fins de fleste servicefunksjoner med togstasjon og bussforbindelser til nabokommuner og Oslo.
Godt utvalg av fritids- og idrettstilbud. Grunnskoler, videregående skole og Norges miljø- og biovitenskaplige universitet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Opparbeidet med singlet gårdsplass, plener og beplantninger.

Bebyggelsen

Enebolig over et plan med krypkjeller under deler av bygningen.Oppført i 1975 og påbygget i 1991 og 1999.
Grunnmur i betong og lettklinkerblokker med deler av bygningen oppført på søyler. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk av tre, antatt isolert etter byggeårets skikk med utvendig trepanel. Saltak av
trekonstruksjon tekket med taksteinplater.
Dobbeltgarasje og utebod.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1982

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	18111314			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er gjennomgått og det er ikke forhold å bemerke.	Gjennomgått		Ja
Eier		Eier var til stede og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.12.2024	
2	01.11.2024	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MN9192

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309240318

Selger 1 navn
Arnt Øybekk

Gateadresse
Brekkeveien 26

Poststed	Postnr
Ås	1430

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: 1981

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 43

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 18111314

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: 309240318

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nybygg/rehabilitering
Arbeid utført av	Ås rørleggerbedrift og Drøbak rørleggerbedrift

Filer

bad beskrivelse_20241019_0001.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nye membraner lagt i forbindelse med rehabiligtering

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hovedbad byggeanmeldt i forbindelse med påbygging av huset i 1999, Ås rørleggerforretning Bad nr. 2 er lit og ble ikke anmeldt, Drøbak rørleggerbedrift og Handyman Palmer AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lekkasje tak i 1981 - 1985. Tak skiftet, montert pipehatt og nye takrenner, Ingen lekkasjer senere.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arne Farstad Påbygg 1998, Elektro ID Lite bad Ås Elektriske diverse , kjøkken og stue
Arbeid utført av	Arne Farstad, Ås Elektriske, ElektroIDE

Filer

2NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign._(Lys_i_syrom,_kjøkken,_stue_og_vaskerom._Brukt_eksisterende_kabel_på_kjøkken).pdf

1NELFO_Rapport_fra_risiko._og_slutt_(Lys_i_syrom,_stue,_kjøkken_og_vaskerom._Brukt_eksisterende_kabel_på_kjøkken).pdf

1NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign._(Ikke_aktuelt).pdf 4Sluttkontr._Samsvarserkl..pdf

3Varme_-_Nexans_med_brukerveiledning.pdf 2Varme_-_Nexans_med_brukerveiledning.pdf

1Sluttkontr._Samsvarserkl._forenklet.pdf 2NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign._(Samsvarserklæring).pdf

Document reference: 309240318

1NELFO_Rapport_fra_risiko._og_slutt_(Risikovurdering_og_sluttkontroll).pdf

O18993_18817_Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R1.pdf

O18993_Samsvarserklæring.pdf

Arnes Elektroservice sluttkontroll_20241029_0001.pdf

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

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

Document reference: 309240318

Tilleggskommentar

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: 309240318

E-Signing validated

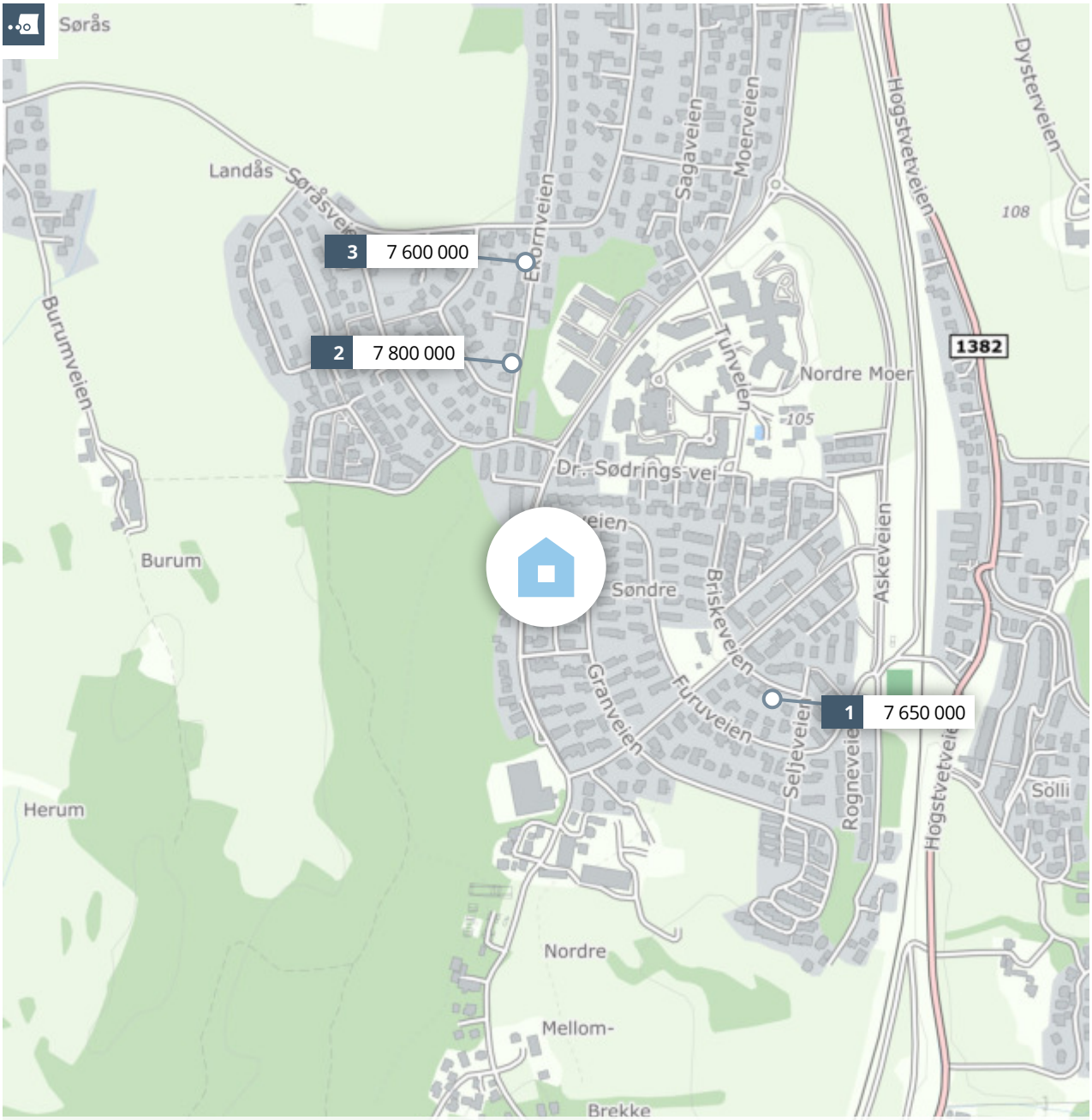
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arnt Øybekk	ee8e3e85a7ea81e2b06c65 84602b7eb537f7e1a3	31.10.2024 15:27:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 309240318

- 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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BREKKEVEIEN 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 29.03.2025

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: Daniel Tran.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brekkeveien 26, 1430 ÅS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1967

GNR 54 BNR 120 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Moer

Verdivurdert til

6 700 000

-	6 700 000	39 881
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	168 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 220 m²	
Byggeår					1967	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

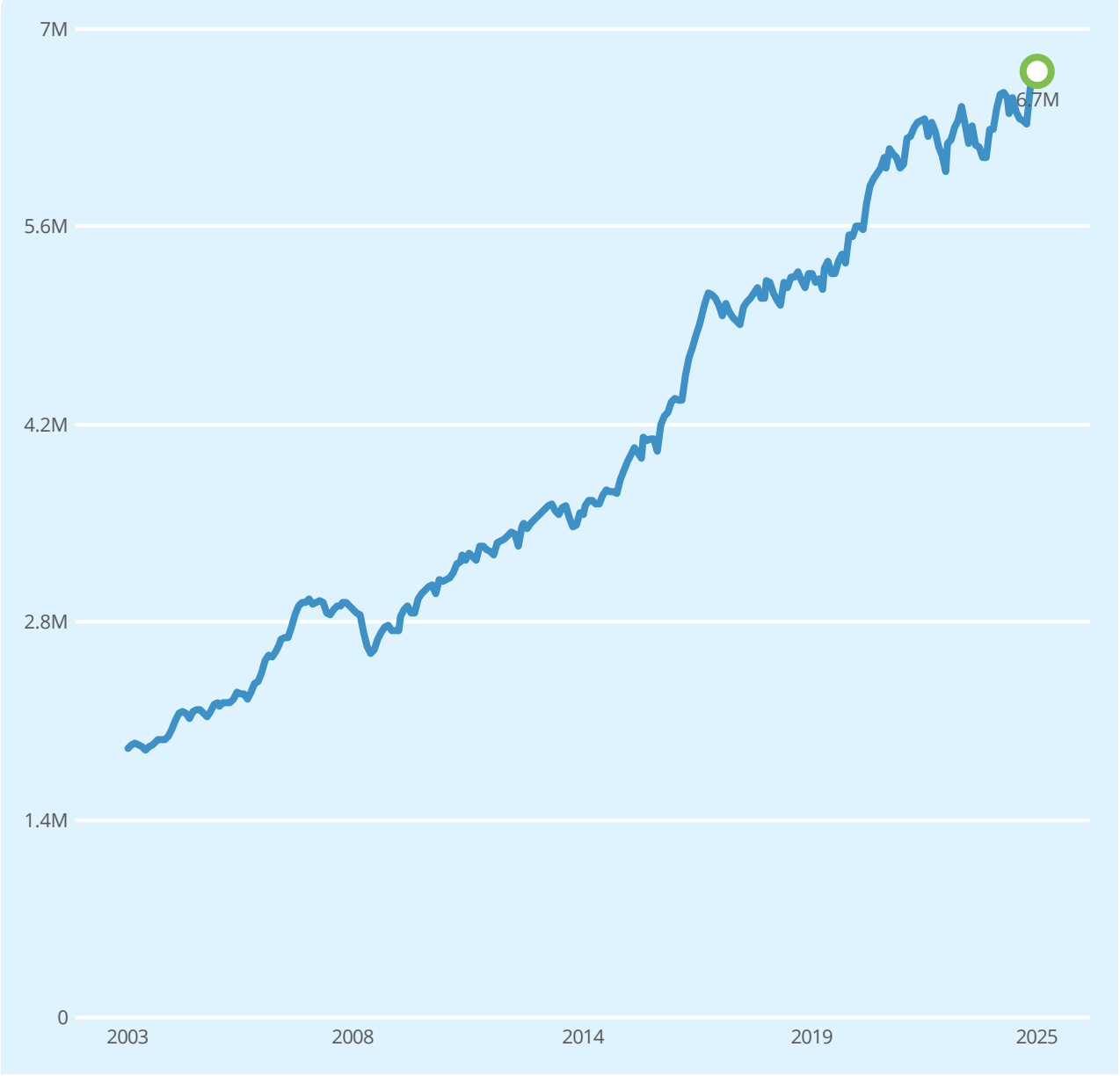
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Briskeveien 4 205 m² 1969	1 044 m²	4 sov		21.10.2024	7 890 000	**7 650 000**	0	7 650 000	**37 317**
2	Ekornveien 59 147 m² 1964	853 m²	2 sov		11.09.2023	7 500 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**53 061**
3	Ekornveien 43 B 138 m² 1966	925 m²	3 sov		17.03.2025	7 600 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**55 072**

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.

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 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg enebolig
4 Tilbygg enebolig

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 1430 ÅS nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i 1430 ÅS siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

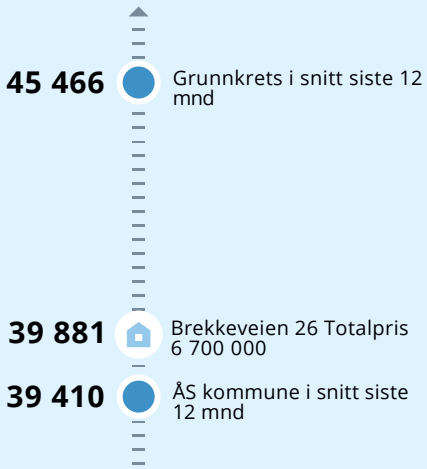


Solgt i snitt i løpet av

67
dager

for 2.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309240318

Selger 1 navn
Arnt Øybekk

Gateadresse
Brekkeveien 26

Poststed	Postnr
Ås	1430

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: 1981

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 43

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 18111314

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: 309240318

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nybygg/rehabilitering
Arbeid utført av	Ås rørleggerbedrift og Drøbak rørleggerbedrift

Filer

bad beskrivelse_20241019_0001.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nye membraner lagt i forbindelse med rehabiligtering

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hovedbad byggeanmeldt i forbindelse med påbygging av huset i 1999, Ås rørleggerforretning Bad nr. 2 er lit og ble ikke anmeldt, Drøbak rørleggerbedrift og Handyman Palmer AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lekkasje tak i 1981 - 1985. Tak skiftet, montert pipehatt og nye takrenner, Ingen lekkasjer senere.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arne Farstad Påbygg 1998, Elektro ID Lite bad Ås Elektriske diverse , kjøkken og stue
Arbeid utført av	Arne Farstad, Ås Elektriske, ElektroIDE

Filer

2NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign._(Lys_i_syrom,_kjøkken,_stue_og_vaskerom._Brukt_eksisterende_kabel_på_kjøkken).pdf

1NELFO_Rapport_fra_risiko._og_slutt_(Lys_i_syrom,_stue,_kjøkken_og_vaskerom._Brukt_eksisterende_kabel_på_kjøkken).pdf

1NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign._(Ikke_aktuelt).pdf 4Sluttkontr._Samsvarserkl..pdf

3Varme_-_Nexans_med_brukerveiledning.pdf 2Varme_-_Nexans_med_brukerveiledning.pdf

1Sluttkontr._Samsvarserkl._forenklet.pdf 2NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign._(Samsvarserklæring).pdf

Document reference: 309240318

1NELFO_Rapport_fra_risiko._og_slutt_(Risikovurdering_og_sluttkontroll).pdf

O18993_18817_Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R1.pdf

O18993_Samsvarserklæring.pdf

Arnes Elektroservice sluttkontroll_20241029_0001.pdf

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

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

Document reference: 309240318

Tilleggskommentar

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: 309240318

E-Signing validated

secured by nets

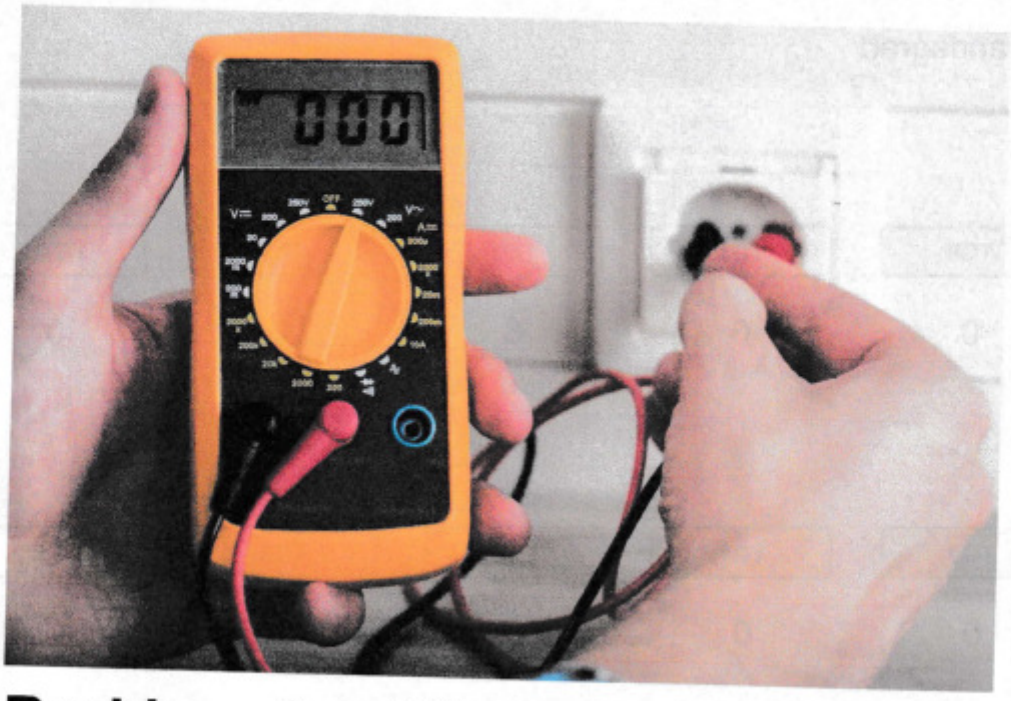
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arnt Øybekk	ee8e3e85a7ea81e2b06c65 84602b7eb537f7e1a3	31.10.2024 15:27:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 309240318

- 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

GRØNNEBERG EL-RAPPOPRT

Grønneberg El-Kontroll



Brekkeveien 26

Brekkeveien 26, 1430 Ås

Rapport 405-2-3 avhending (Teknisk tilstandsvurdering privat salg)

Rapporten er utarbeidet av sertifisert kontroll foretak iht. 405-4, samt at kontrolløren er sertifisert iht. 405-2-3 avhending. Krav til sertifisert personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk finner man hos Nemko eller DNV.

Den vedlagte teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg og utstyr skal ivareta kravene i avhendingsloven og forskrift om avhending (tryggere boligsalg)

Sjekklisten utført 29.10.2024

ID 1120408

Kunde:	Arnt Øybekk
Kontroll utført av:	Åge Grønneberg
Kontrollforetak:	Grønneberg El-Kontroll

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	0	8	1	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	0	0	0	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	0	8	1	0

TG0 **TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Ingen symptomer på avvik. Merknad: Installasjonen eller deler av installasjonen er mindre enn 5 år gammel

TG1 **TG1 Mindre eller moderate avvik/informasjon** Normal slitasje er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler. Merknad 1: Avvik på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivå. Installasjonen er ikke nødvendigvis i henhold til dagens behov. Merknad 2: TG1 kan gis når det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse og bygningsdelen er tilnærmet ny.

TG IU **TG IU: Ikke undersøkt** Skal kun brukes unntaksvis. Skjult elektrisk installasjon og utstyr eller utilgjengelig pga fysiske hindringer på undersøkelse tidspunktet

TG2 **TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt, eller har en vesentlig skade, eller har en vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Merknad: Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak, eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid, eller mangelfullt eller feil utført vedlikehold.

TG3 **TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller total funksjonssvikt. Eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse. Skal utbedres umiddelbart. Merknad: Alvorlige forskriftsbrudd med farer for direkte berøring, brannfare og berøringsfare benyttes TG 3.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart eller så må man evt. koble fra anlegget til det er rettet. Avvik laget med TG 2, rettes iht. avtale man med el-virksomhet. Det er ikke ulovlig å selge med feil og mangler så kjøper bes å lese igjennom veldig nøye om rapporten innehar avvik så må man være klar over at man kjøper dette med evt. opplyste feil og avvik, men dersom selger har rettet avvik som er funnet vil dette komme frem tydelig i rapporten og da vil avviket frem komme som lukket i rapporten. Det også slik at det blir satt tilstandsgrad på gjenværende levetid betraktning og dette har ikke noe med avvik å gjøre er kun er ren informasjon på forventet levetid som er gått eller som gjenstår for kjøpers informasjon innen man kjøper objektet.

Rapportens hoved konklusjoner

Denne tekniske tilstandsrapporten iht. standarden 405-2-3 er utført av en sertifisert kontrollør iht. standarden 405-2-3. I rapporten vil du som kjøper finne informasjon om det elektriske anlegget og elektrisk utstyr som en kjøper har krav på å kjenne før man går til kjøp. Rapporten vedlagt inneholder blant annet sjekklistpunkt fra en el-kontroll men det er for eksempel ikke demontert alt av elektriske punkt og utstyr, men det er tatt ned et representativt utvalg av elektriske punkter og utstyr, slik standarden krever for å få sett over at anlegget er i fagmessig stand eller ikke iht. el-forskrifter. Det er også i rapport tatt med både avklaringspunkter fra selger og levetidsbetrakninger fra selgeropplysninger på forskjellig elektrisk installasjon og elektrisk utstyr, samt at der det evt. er funnet avvik er det satt opp nøye tilstandsgrad med forklaring på alvorsgraden. Det i rapporten oppsatt to analysenivåer, der ser man hvilket nivå denne rapport er utført iht. Det er av stor viktighet at potensielle kjøpere leser denne tekniske tilstandsrapporten for det elektriske anlegget og utstyret rapporten svært nøye pga selger kan velge å selge med alle avvik, feil og mangler, eller evt. at noen avvik er rettet, men andre avvik er ikke rettet og således overtas av kjøper pga rapporten opplyser da om slike avvik. Om avvik evt. er rettet helt eller evt. om avvik ikke er rettet, det kommer tydelig frem i rapporten både i tellemotor i start av rapporten i tillegg ser man også tellemotor i hvert enkelt sjekklistepunkt i tillegg.

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Grønneberg El-Kontroll
aage@gronnebergelkontroll.no
95842700
Lindeveien 5 , 1553 Son

Sertifiseringsnr: NEMKO 804.24-005
Utløpsdato: 30.05.2029

IK ansvarlig: Åge Grønneberg
aage@gronnebergelkontroll.no
95842700

Selger

Arnt Øybekk
arnt.oybekk@gmail.com
95939716

Brekkeveien 26
1430 Ås

Oppdragsgiver:
Arnt Øybekk
arnt.oybekk@gmail.com
95939716
Brekkeveien 26 , Ås 1430

Om rapporten

Kontroll dato: 29.10.2024 Rapport er gyldig til 29.10.2025

Sted: Brekkeveien 26 , 1430 Ås

Nettsystem: IT 230 V
Kontrollobjekt: Hele anlegget

Kontrollør

Åge Grønneberg
aage@gronnebergelektro.no
95842700

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: 1967
Referansenivå senere større ombygninger i senere år: 1999

Habilitetsnivå kontrollør

Nivå B
Uavhengig foretak, som samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg, men som ikke har prosjektert, bygget eller reparert det anlegget som skal kontrolleres

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet
29.10.2024

Avvik lukket
13.12.2024

ID 1125492 - [b] Manglende jordforbindelse

Kommentar

Noe høy kontinuitet i stikk ved speil, sjekkes i stikk over innredning for lys



Bilde 1 Kontinuitet noe høy i stikk

Lokasjon

Hovedbad

Sjablongpris

1000-5000

Ansvarlig person for retting av avvik

Åge Grønneberg
aage@gronnebergelektro.no
95842700
Firma: Grønneberg El-Kontroll

Kommentar ved lukking av avvik

Jordklemme i stikkontakt tilskrudd

TG2

Lukket el-avvik

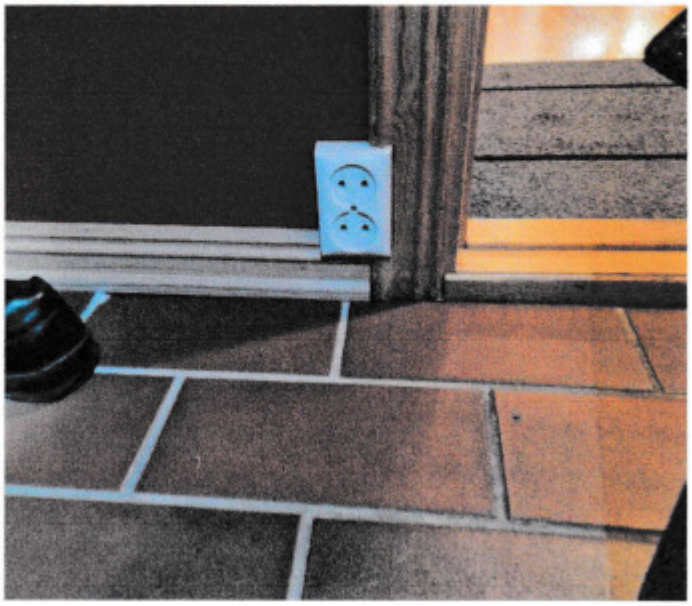
Avvik opprettet
29.10.2024

Avvik lukket
13.12.2024

ID 1125499 - [b] Ujordet stikk

Kommentar

Stikkontakt må skiftes til stikkontakt med jord på grunn av ledende gulv/-fliser



Bilde 1 Ingen kommentar

Lokasjon

Entrè

Sjablongpris

1000-5000

Ansvarlig person for retting av avvik

Åge Grønneberg
aage@gronnebergelektro.no
95842700
Firma: Grønneberg El-Kontroll

Kommentar ved lukking av avvik

Stikkontakt skiftet til jordet, kontinuitet er målt til 0,1 Ohm

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet
29.10.2024

Avvik lukket
13.12.2024

ID 1125506 - [b] Skifte stikkontakt

Kommentar

Stikkontakt har tilførsel inn i topp, tilførsel skiftes inn i bod ca 1,5m og stikk skiftes



Bilde 1 Ingen kommentar

Lokasjon

Utvendig bod

Sjablongpris

1000-5000

Ansvarlig person for retting av avvik

Åge Grønneberg
aage@gronnebergelektro.no
95842700
Firma: Grønneberg El-Kontroll

Kommentar ved lukking av avvik

Stikkontakt skiftet og kabler ført inn i bunn av stikkontakt

TG2

Lukket el-avvik

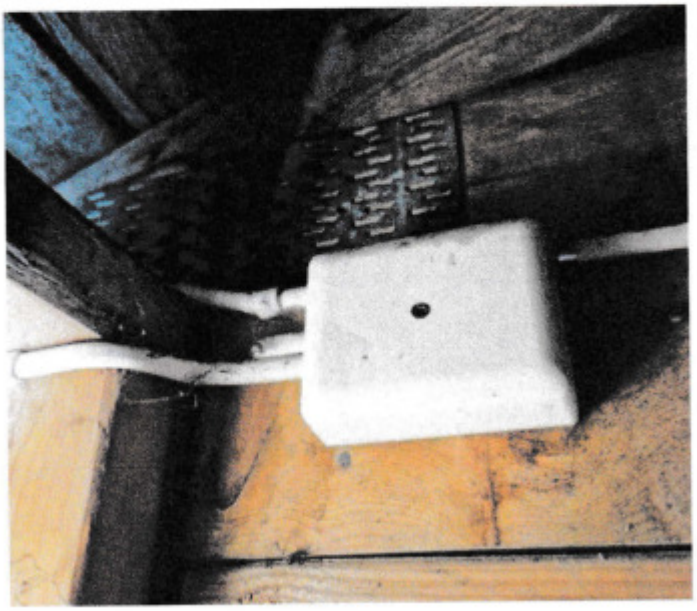
Avvik opprettet
29.10.2024

Avvik lukket
13.12.2024

ID 1125509 - [e] Kabel avmantlet utenfor kapsling

Kommentar

Tilførsel til utelampe må legges om, eventuelt montere større koblingsboks



Bilde 1 Ingen kommentar

Lokasjon

Garasje

Sjablongpris

1000-5000

Ansvarlig person for retting av avvik

Åge Grønneberg
aage@gronnebergelektro.no
95842700
Firma: Grønneberg El-Kontroll

Kommentar ved lukking av avvik

Skiftet til større koblingsboks

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet
29.10.2024

Avvik lukket
13.12.2024

ID 1125514 - [f] Mangler avdekning og lyskilder

Kommentar

Det er 4 stk armaturer under overskap hvor 3-4 av lyskildene er slukket, halogen. Disse er ikke å få kjøpt Nye armaturer anbefales
Det mangler en avdeknings ring på en lyskilde



Bilde 1 Ingen kommentar

Lokasjon

Kjøkken

Sjablongpris

5000-10000

Ansvarlig person for retting av avvik

Åge Grønneberg
aage@gronnebergelektro.no
95842700
Firma: Grønneberg El-Kontroll

Kommentar ved lukking av avvik

Armaturer er skiftet til til SG slimline LED

TG3

Lukket el-avvik

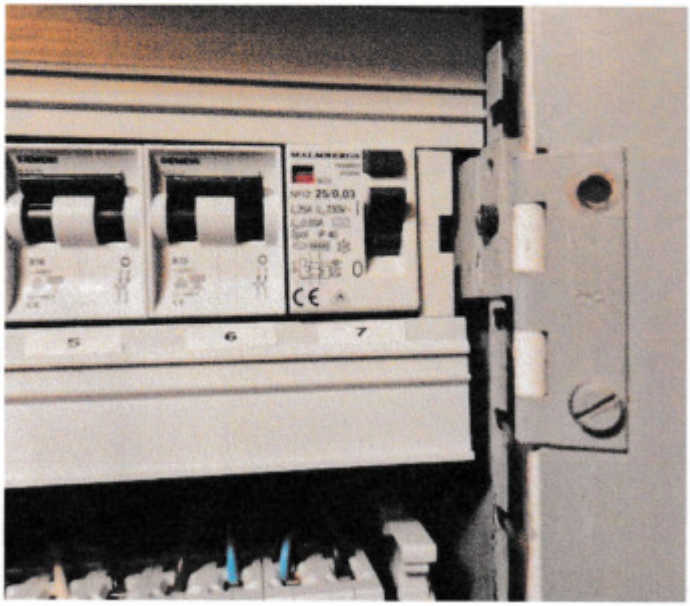
Avvik opprettet
29.10.2024

Avvik lukket
13.12.2024

ID 1125518 - [c] Jordfeilbryter for bad

Kommentar

Jordfeilbryter slår ikke ut på testknapp Ny jordfeilbryter eventuelt kombiautomat for kurs 6 monteres



Bilde 1 Ingen kommentar

Lokasjon

Sikringsskap

Sjablongpris

1000-5000

Ansvarlig person for retting av avvik

Åge Grønneberg
aage@gronnebergelektro.no
95842700
Firma: Grønneberg El-Kontroll

Kommentar ved lukking av avvik

Skiftet til jordfeilautomat

TG2

Lukket el-avvik

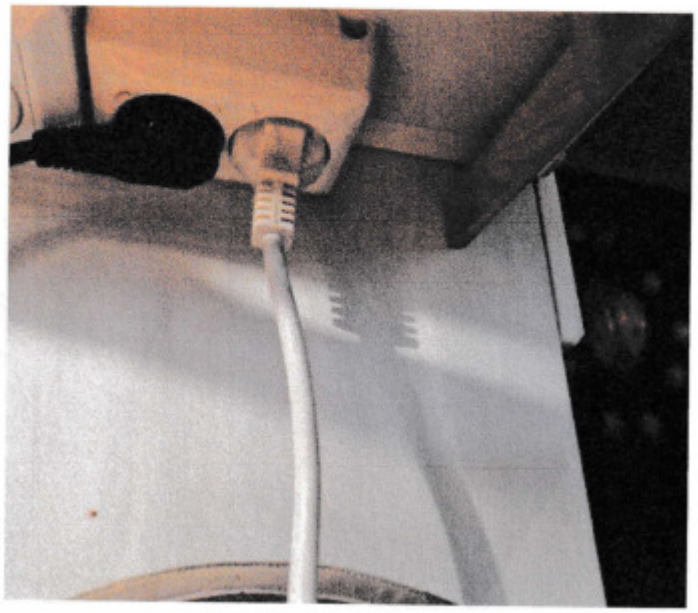
Avvik opprettet
29.10.2024

Avvik lukket
13.12.2024

ID 1125523 - [d] Defekt stikkontakt

Kommentar

Stikkontakt må skiftes, defekt kapsling



Bilde 1 Ingen kommentar

Lokasjon

Kjøkken, under overskap

Sjablongpris

1000-5000

Ansvarlig person for retting av avvik

Åge Grønneberg
aage@gronnebergelektro.no
95842700
Firma: Grønneberg El-Kontroll

Kommentar ved lukking av avvik

Byttet stikkontakt

TG2

Lukket el-avvik

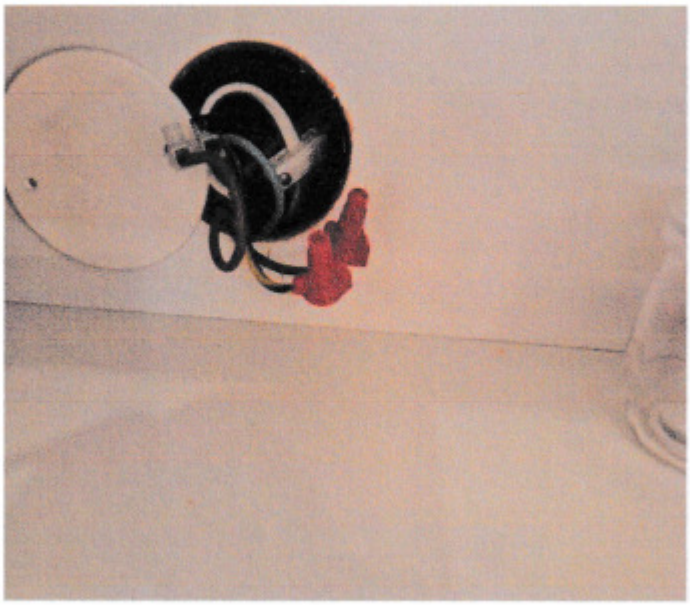
Avvik opprettet
29.10.2024

Avvik lukket
13.12.2024

ID 1125530 - [e] Tilførsel armaturer

Kommentar

Det er tilkoblet bevegelig ledning direkte i skjultanlegg og i boks for timer til stikkontakt Koblingsboks og fast opplegg må benyttes



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Lokasjon

Kjøkken, under overskap

Sjablongpris

1000-5000

Ansvarlig person for retting av avvik

Åge Grønneberg
aage@gronnebergelektro.no
95842700
Firma: Grønneberg El-Kontroll

Kommentar ved lukking av avvik

Nye tilførsler som fast opplegg

TG2

Lukket el-avvik

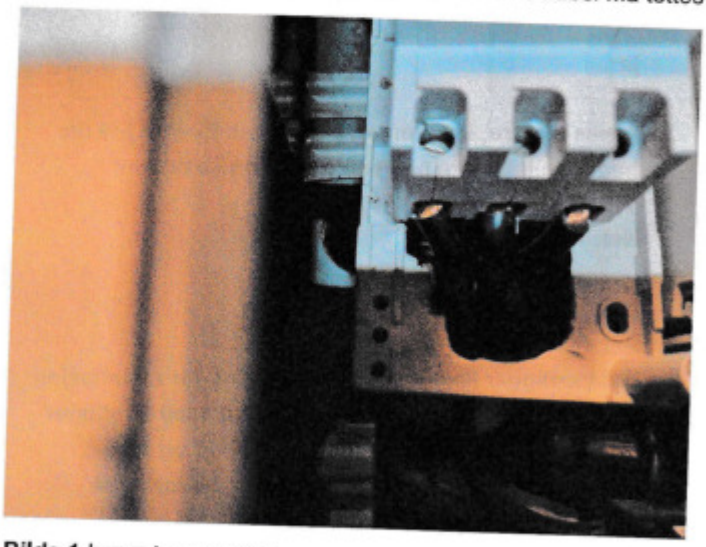
Avvik opprettet
29.10.2024

Avvik lukket
13.12.2024

ID 1125534 - [c] Mangler tetting av bakvegg

Kommentar

Det er i bakkant av sikringsskap hull etter inntaks kabel Må tettes med nippel eller eventuelt tetningsmasse og lokk



Bilde 1 Ingen kommentar

Lokasjon

Sikringsskap

Sjablongpris

1000-5000

Ansvarlig person for retting av avvik

Åge Grønneberg
aage@gronnebergelektro.no
95842700
Firma: Grønneberg El-Kontroll

Kommentar ved lukking av avvik

Membranippel montert

Avklaringspunkter

1. Når ble det elektriske anlegget installert?	**Anlegget er fra 1967. Kjøkken påbygd i 1999**
2. Er det blitt utført endringer eller utvidelser på det elektriske anlegget?	**Det er gjort endringer i kjøkken i 1999, hovedbad rehabilitert i 1999, lite bad rehabilitert i 2021, belysning i stue 2022 og i vaskerom 2023**
3. Er alle anlegg i boligen utført av registrert installatør?	**ja**
4. Hvem har utført arbeid på det elektriske anlegget?	**Arnes elektro, kjøkken og hovedbad. Elektro idè lite bad, Ås elektriske belysning stue og vaskerom**
5. Er det utført arbeider på den elektriske installasjonen av ufaglærte i form av egeninnsats, vennetjeneste, dugnad eller lignende?	**Nei**
6. Finnes det dokumentasjon for anlegget?	**Det foreligger ikke samsvarserklæring for installasjon i kjøkken, men sluttfaktura og sluttkontroll foreligger for dette arbeid. For installasjoner i bad og stue foreligger det samsvarserklæringer i boligmappa**
7. Foreligger det kontrollrapport fra tidligere?	**Nei**
8. Er det noen problemer med det elektriske anlegget som for eksempel at sikringer løser ut eller finnes det skjult varmeanlegg som ikke virker eller med kalde soner?	**Nei**
9. Er det bemerket noe feil på kursfortegnelse og finnes kursfortegnelse i installasjon som er oppdatert ved evt. endringer?	**Kursfortegnelse er ok**
10. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Levetid betraktning

1. Inntak og fordelinger og jordingsanlegget	**Tilstandsgrad: TG2** *Kommentar: Fordeling og jordingsanlegg, forventet levetid mer en halvert*
2. Materiell, utstyr, kabler og ledninger	**Tilstandsgrad: TG2** *Kommentar: Hele anlegget, forventet levetid mer en halvert*
3. Belysning (downlight og evt. andre lys)	**Tilstandsgrad: TG1** *Kommentar: Downlights i bad og kjøkken*
4. Varmekabler	**Tilstandsgrad: TG2** *Kommentar: Varmekabler i hovedbad og entrè* **Tilstandsgrad: TG1** *Kommentar: Varmekabler i lite bad*
5. Varmeovner	**Tilstandsgrad: TG2** *Kommentar: Varmeovner utenom soverom, forventet levetid mer en halvert* **Tilstandsgrad: TG1** *Kommentar: Varmeovner i stue*
6. VVB	**Tilstandsgrad: TG2** *Kommentar: forventet levetid mer en halvert*
7. Varmepumpe luft til luft	
8. El-bil	
9. Solcelleanlegg	
10. Annet man evt. ønsker å sette TG grad for levetids betraktning	

TG Tilstandsgrad levetid forklaring

- TG0 betyr anlegget eller utstyret er 5 år eller nyere
- TG1 betyr at anlegget er mellom 5 år og TG2 som er forventet mer enn 50 % av levetiden
- TG2 betyr at anlegget eller utstyret er mer en 50 % av forventet levetid

Sjekklistepunkter

a. Dokumentasjon	OK
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 **Lukket avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	**Totale avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
b. Jording og utjevning	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 **Lukket avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 3 TG3 0 TG IU 0	**Totale avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 3 TG3 0 TG IU 0
c. Inntak og fordelinger	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: Anlegget har overbelastningsvern 3 fas 63A og har muligheter fro utvidelse med god kapasitet* *Anlegget er med automatsikringer Isolasjons motstand for anlegget målt til 35MOhm*
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 **Lukket avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 1 TG IU 0	**Totale avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 1 TG IU 0
d. Materiell og utstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 **Lukket avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0	**Totale avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0

e. Kabler og ledninger herunder også skjult anlegg

Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.

Åpne avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Lukket avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 2 TG3 0 TG IU 0

Totale avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 2 TG3 0 TG IU 0

f. Belysning

Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.

Åpne avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Lukket avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0

Totale avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0

g. Elektrisk varme herunder også skjult varme

Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
Kommentar: Varmekabel i begge bad fra hhv 1999 og 2021 Varmekabel i entrè fra 1999. Varmekabel styrt av elektroniske termostater Varmeovner i resten av rommene, i stue nye ovner i 2015 type ADAX og styrt via App Resterende rom varmeovner type Nobø styrt av Nobø Orion 512 system Varmeanlegget er tilfredsstillende som primærvarme Varmvannsbereder er fra 1999 og tilkoblet med ledning og plugg, mer en halvparten av forventet levetid er overskredet

Åpne avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Lukket avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Totale avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

h. Elbil ladeanlegg

Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

Åpne avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Lukket avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Totale avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

i. Solcelleanlegg, herunder også energilagring

Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

Åpne avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Totale avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Lukket avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

j. Ekom

Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
Kommentar: Fiberkabel er etablert inn i bolig nett og tv, WI-Fi abonnement pr måned 1200,- kan videreføres til ny eier Altibox er pr. idag tilkoblet. Det ligger også kabel fra GET ved husvegg

Åpne avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Totale avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Lukket avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

k. Smarthusløsninger

Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
Kommentar: Varmeovner styrt via app type ADAX i stue, resterende varmeovner styrt via Nobø Orion 512 system Nobø Orion er til orientering ett utgått system

Åpne avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Totale avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Lukket avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

l. Brannvarsling

Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
Kommentar: 3 stk røykdetektorer, utenfor soverom, i stue og entrè tilknyttet vaktselskap, Sector alarm. 600,-/måned kan videreføres til nye eier

Åpne avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Totale avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Lukket avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

m. Diverse

Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
Kommentar: Innbruddsalarm tilknyttet Sector alarm inngår i samme abonnementspris som for brannvarsling

Åpne avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Totale avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Lukket avvik

TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Analysenivå

Analysenivå	Beskrivelse
1	Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhenting av relevant informasjon tilpasset oppgaven.
2	Tilstandsanalyse av generell art, på nært hold, mer omfattende enn nivå 1. Kan omfatte underlagsdata som tegninger, beskrivelse og annen dokumentasjon. Mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand skal gjennomføres når symptomer eller formål tilsier det.

Hva er sjablongprising?

Sjablongprising må ikke forveksles verken med pris estimat eller pristilbud

Sjablongprising kan være satt opp i 405-2-3 teknisk tilstandsrapport, på TG3 (alvorlige avvik eller full funksjonssvikt) pga her er det krav i 405-2-3 standard og sette en sjablongpris på hva det vil koste antatt å utbedre det elektriske det elektriske anlegget eller utstyret som har TG3.

TG2 sjablongprises kun der selger har avtalt dette med sertifisert kontrollør iht. 405-2-3 avhending standard. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall, for eksempel kan sjablongpris være oppsatt fra 15-25 tusen eller 40-60 tusen for hva det sjablongmessig vil antas å koste for å rette opp det som er funnet av feil eller mangler eller forskriftstridig utstyr eller installasjon.

Husk at sjablongpris aldri må ikke forveksles verken med en konkret vurdering av kostnad, tilbud eller pris estimat i fra en el-entreprenør. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/skjulte andre feil og mangler kan også forekomme, så dette er viktig at evt. kjøper er klar over. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter. Det presiseres at der vi evt. har foretatt en sjablongmessig prising, så er prisen kun satt opp for det elektriske avviket på enten el-utstyr eller elektriske installasjonen. Det kan tilkomme andre kostnader på andre fag og det er i så fall selger som selv må innhente fra andre byggfag og snekker / flis / mur-fag. Så kjøper som leser denne rapporten må være ekstra oppmerksom på der vi har satt en sjablongpris pga om ikke selger har rettet opp i avvik/utbedringer/skjulte andre feil og mangler som er sjablongpriset, men selger det med opplyst feil, så kan kjøper få kostnader som er lovlige iht. avhendingsloven for selger å selge det med pga da er avvik/utbedringer/skjulte andre feil og manglene opplyst i denne rapporten.

Man skal også være klar over at en teknisk tilstandsrapport iht. 405-2-3 avhending, ikke er en el-takst, derfor er det kun demontert et representativt utvalg av elektriske utstyr og installasjoner, så denne rapporten gir i seg selv en god føring på tilstand til alt elektriske utstyr og installasjon, men ikke glem at det kun er demontert et representativt utvalg av el-utstyret så av den grunn kan det oppstå mangler og feil som er ukjent for vårt firma som har utstedt denne tekniske tilstandsrapporten iht. 405-2-3 avhending.

© Grønneberg El-Kontroll 2024

PLANOPPLYSNINGER

Utskriftsdato: 21.10.2024

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.**	54	**Bruksnr.**	120	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brekkeveien 26, 1430 ÅS								

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 under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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** 1 220 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 220 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	328
Navn	Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6584/328_Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2025.10.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 220 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	337
Navn	Detaljregulering for bevaring av deler av Ås sentralområde
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

REGULERINGS-BESTEMMELSER

Ås kommune Vedtatt: 25.10.2023

Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsbestemmelser
Områderegulering

PlanID: 328

Reguleringsbestemmelser datert: 09.10.2020
Revidert: 20.09.2023

Plankart datert: 09.01.2020
Plankart revidert: 20.09.2023

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å ivareta eksisterende bokvaliteter i Ås kommunes småhusområder. Planen skal sikre en enhetlig og forutsigbar forvaltning av småhusområder med kvaliteter knyttet til arkitektur, vegetasjon, landskap og historiske verdier.

2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- 1111 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Hensynssoner:

- H190 – Sikringssone – Tunell
- H370 – Faresone – Høyspenningsanlegg
- H570 – Sone med angitte særlige hensyn – kulturmiljø
- H730 – Båndleggingssone – Båndlegging etter lov om kulturminner

Bestemmelsesområder

- *# ID280490* - Bestemmelsesområde

3. Støy

Grenseverdier for støy gitt i tabell 2 i Klima- og miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 gjelder for planen. Aktuelle terrengtiltak skal innarbeides i utomhusplanen. Alle støybeskyttende tiltak skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

4. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndigheten varsles, jf. lov om kulturminner 9. juni 1978 nr. 50 § 8.

5. Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse skal det for utbyggingsområdet samlet eller for hver enkelt eiendom sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200, herunder takplan i målestokk 1:100. Utomhusplanen skal vise både eksisterende og fremtidig planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, opparbeiding av utearealer herunder trær og vegetasjon, stigningsforhold, håndtering av renovasjon, parkeringsareal for bil og sykkel, og håndtering av overvann.

For bratte tomter eller tomter med terrengtilpasning skal det også vises snitt i terreng.

6. Krav om detaljregulering

Tiltak med 4 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av detaljregulering.

7. Grad av utnytting og høyde

Innenfor områdene tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse. Med frittliggende småhusbebyggelse menes i denne reguleringsplanen:

- enebolig
- enebolig med sekundærleilighet inntil BRA 70 m^2
- tomannsbolig

7.1 Beregningsmåte

Grad av utnytting beregnes som prosent bebygd areal av tomteareal (%-BYA).

Høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. TEK17 § 6.2 nr. 1.

For felt A1-A62 (Sjøskogen og deler av Togrenda, Solberg og Holstad) skal høyder måles fra ferdig planert terreng, jf. TEK17 § 6.2, nr. 4.

7.2 Grad av utnytting og høyde

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 22 %-BYA innenfor følgende høyder:

Taktype	**Maksimal gesimshøyde (i meter)**	**Maksimal mønehøyde (i meter)**
Saltak	6,50	8,50
Pulttak	7,50 (høyest), 6,50 (lavest)	-

Flatt	7,00	-

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 26 %-BYA innenfor følgende høyder:

Taktype	**Maksimal gesimshøyde (i meter)**	**Maksimal mønehøyde (i meter)**
Saltak	3,50	6,00
Pulttak	4,50 (høyest), 3,50 (lavest)	-
Flatt	3,50	-

Med flatt tak menes tak med mindre enn 6 grader takvinkel.

7.3 Bestemmelser om grad av utnytting og høyde for felt B1-B3

Tillatt utnyttelse er 26 % BYA og maksimal gesimshøyde for bebyggelsen er 3,50 meter. Det er kun tillatt med flate tak (bolig, garasje, carport og uthus).

7.4 Bestemmelser om grad av utnytting og høyde for felt C1-C20

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 26 % BYA innenfor følgende høyder:

Taktype	**Maksimal gesimshøyde (i meter)**	**Maksimal mønehøyde (i meter)**
Saltak	3,50	6,00
Pulttak	4,50 (høyest), 3,50 (lavest)	-
Flatt	3,50	-

7.5 Garasje, carport og uthus

Garasje, carport og uthus kan oppføres som frittliggende bygning i en etasje eller sammenbygd med boligen. Tillatt gesimshøyde for frittliggende bygning er maksimalt 3,50 meter og mønehøyde maksimalt 5,00 meter. Det tillates ikke ark eller takoppløft på garasje, carport eller uthus.

Samlet maksimal tillat størrelse på frittliggende carport, garasje og uthus er 50 m^2 BYA per hovedboenhet og 25 m^2 BYA per sekundærleilighet.

Frittliggende carport, garasje og uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to garasjer, carporter eller uthus. Ved innkjøring til carport eller garasje vinkelrett på vei, skal avstand fra garasje eller carport til tomtegrense mot vei være minst 5 meter. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 1,5 meter.

Plassering av carport, garasje, uthus eller parkeringsareal på terreng skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om tillatelse til tiltak.

8. Krav til tomt

Minste tomtestørrelse er 700 m² for enebolig og for enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 m^2.

Minste tomtestørrelse er 1100 m² for tomannsbolig. Dersom en tomt for tomannsbolig deles, skal hver parsell være minst 550 m². Deling av tomt kan ikke finne sted før etter at tomannsboligen er oppført.

En boligtomt kan kun bebygges med én frittliggende bolig, og boligtomten skal være fradelt før det kan søkes igangsettingstillatelse.

9. Parkering

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser for hver boenhet og 1 parkeringsplass for sekundærleilighet. Hver parkeringsplass skal være på minst 18 m^2. Parkeringsplassene kan ligge på terreng eller i garasje eller carport. Parkeringsplassene skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

10. Uteoppholdsareal

Minstekrav til egnet uteoppholdsareal per boenhet er:

- 250 m^2 for hver enebolig
- 200 m^2 for hver boenhet i tomannsbolig
- 100 m^2 for sekundærleilighet

Uteoppholdsareal skal dekkes på tomten bygningen ligger på.

Areal brattere enn 1:3, nødvendig areal for gang- og kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal ha gode lys- og solforhold, skal være godt egnet for lek og aktivitet og ligge lett tilgjengelig fra boligen.

11. Takterrasser

Takterrasse som ligger på boligens hovedtak (øverste tak), eller som utgjør mer enn 1/3 av underliggende etasje, tillates ikke.

12. Plassering på tomt og terrengtilpasning

Bygninger skal tilpasse seg tomtens naturlige topografi. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims-, møne- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke.

Terrengmessige overganger mot nabogrense eller annet areal skal gis en naturlig utforming. Skråning mot nabogrense skal ikke være brattere enn 1:2. og avsluttes minst 0,5 meter fra nabogrensen.

Bruk av terrengmurer skal skje skånsomt ved etablering av lave høyder og skråninger. Det skal ikke etableres terrengmurer, fyllinger eller skjæringer som er over 1,50 meter.

Dokumentasjon som viser skjæringer, fyllinger, nødvendige terrengmurer og håndtering av overskuddsmasser skal fremlegges ved søknad om tiltak.

13. Blågrønn faktor og overvannshåndtering

Det kreves blågrønnfaktor (BGF) på minimum 0,8.

Overvann skal fordrøyes lokalt på egen eiendom. Naturlige flomveier skal bevares.

Utomhusplanen skal vise hvordan kravet til håndtering av overvann løses. I søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for behandling av overvann, inklusivt takvann, overflatevann og drensvann.

14. Bevaring av store trær

Store trær skal bevares. Det er ikke tillatt med tiltak som forringer trærnes vekstvilkår. Med store trær menes trær med stammeomkrets på mer enn 90 cm målt 1 meter over bakken. Det tillates ikke arbeider i grunnen innenfor trærnes dryppsone. Unntak fra vern av store trær kan gis i forbindelse med tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6. Tiltak skal likevel som hovedregel plasseres slik at store trær bevares. Trær som skal bevares, skal vises på utomhusplanen ved søknad om rammetillatelse, jf. pkt. 2.1.

Utvalgt naturtype hul eik skal bevares og beskyttes. Det er ikke tillatt med tiltak og inngrep som kan svekke treets helse og vekstmuligheter. Gravearbeider er ikke tillatt innenfor hule eikers rotsone.

Trær som skal bevares, skal beskyttes og gjerdes inn i anleggsfasen. Det er ikke tillatt med lagring innenfor trærnes dryppsone.

15. Fremmede arter

Ved uttak eller forflytting av masser skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Før masseforflytning eller uttak skal det derfor undersøkes om det er registrert eller kan observeres svartelistede arter på eiendommen. Masser som inneholder fremmede arter (inkludert plantedeler og frø) skal leveres til godkjent mottak eller benyttes på tomten på en slik måte at det ikke er fare for oppblomstring eller spredning.

16. Bestemmelser til hensynssoner

16.1 Hensynssone kulturmiljø (sone H570_1-8)

Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses eksisterende bygnings- og bomiljø. Særlig viktig er områdets bebyggelsesstruktur, formspråk, materialbruk og andre fasadedetaljer.

Tiltak som vil medføre større visuelle endringer i eksisterende bebyggelse tillates ikke. Tilbygg eller påbygg på bebyggelsen kan tillates, men tiltaket må da underordne seg den opprinnelige utformingen. Ved fasadeendringer skal opprinnelig stil og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres.

Eksisterende bygninger skal ikke rives, fjernes eller flyttes. Unntak gjelder for bygninger eller bygningsdeler som ikke er en del av og ikke er visuelt og materielt tilpasset den bevaringsverdige bebyggelsen. Dersom bebyggelse må erstattes med nybygg tillates det oppført bebyggelse med samme plassering dimensjoner i utstrekning og høyder som den eksisterende.

Intern sti- og veistruktur og eldre opparbeidet hageareal, inkl. verdifull vegetasjon og eksisterende terreng med fjell i dagen skal bevares.

Tomtegrenser som fremgår av plankartet, skal opprettholdes. Fastsatte tomtegrenser kan endres ved mindre endringer eller justeringer.

16.2 Hensynssone kulturmiljø (sone H570_9-10)

Innenfor områdene H570_9 og H570_10 skal eksisterende våningshus bevares. Eventuelle endringer må skje i samråd med kulturminnemyndigheten.

16.3 Sikringssone tunnel (sone H190_1)

Tiltak som kan forringe tunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen (for eksempel sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, sjakt- og tunneldriving, injeksjon, større utgravinger, fundamentering eller påføring av tilleggslaster) kan ikke iverksettes uten tillatelse fra Statens vegvesen. Boring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets plassering og avviksmåling av hullbanen under boring.

16.4 Fareområde høyspentledning (sone H370_1-9)

Innenfor hensynssone H370 skal det ikke oppføres bygninger. Alle tiltak som øker høyden på terrenget, skal forelegges for og godkjennes av netteier før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis.

16.5 Hensynssone båndlegging etter kulturminneloven (H730_1-14)- Steinalderboplasser

H730_1-14 er steinalderboplasser som er automatisk fredete kulturminner jf. kulturminneloven (kulml.) § 4. Det er forbud mot inngrep i det fredete arealet herunder

graving, flytting og påføring av masser jf. kulml. § 3. Det er tillatt å benytte arealet som uteområde og hage, men hageelementer o.l. skal etableres på grunnen.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak eller inngrep som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten.

En eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et automatisk fredet kulturminne eller inngrep som kan ha innvirkning på kulturminnene, skal sendes fylkeskommunen i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt, jf. kulml. § 8.

16.6 Hensynsone båndlegging etter kulturminneloven (H730_15-16) - Skålgroper

H730_15-16 består av et svaberg med bergkunst i form av skålgroper som er automatisk fredet kulturminne, jf. kulml. § 4. Det er forbud mot inngrep i det fredete arealet, herunder enhver form for tildekking ol., jf. kulml. § 3. Alminnelig utnyttelse av utearealet og hagen er tillatt.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak eller inngrep som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten.

En eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et automatisk fredet kulturminne eller inngrep som kan ha innvirkning på kulturminnene, skal sendes fylkeskommunen i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt, jf. kulml. § 8.

16.7 Hensynssone båndlegging etter kulturminneloven (H730_17-18) - Gravminner

H730_17-18 er gravminner fra jernalderen som er automatisk fredete kulturminner, jf. kulml. § 4. Det er forbud mot inngrep i det fredete arealet jf. kulml. § 3. Det er kun tillatt å benytte arealet som uteområde og hage. Tiltak og etablering av ethvert annet hage- og utomhuselementer f.eks. lekehus, lysthus, skjul, uthus, drivhus, tørkestativ, og blomsterbed eller hagetrær, er ikke tillat. Vanlig vegetasjonspleie som klipping av gressplen, trimming av busker og kratt er tillatt dersom dette kun er overflatearbeid og ikke medfører graving i grunnen. Hugging av trær som vokser på det fredede arealet; gravminnet, ved kanten av gravminnet eller innenfor sikringssonen, skal foregå manuelt ved at stammen kuttes rett over overflaten og stubben står igjen.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak eller inngrep som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnener med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten.

En eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et automatisk fredet kulturminne eller inngrep som kan ha innvirkning på kulturminnene, skal sendes fylkeskommunen i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt, jf. § kulml. 8.

17. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Det berørte kulturminnet, ID 280490, som er markert som Bestemmelsesområde # ID280490 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

REGULERINGS-PLANKART

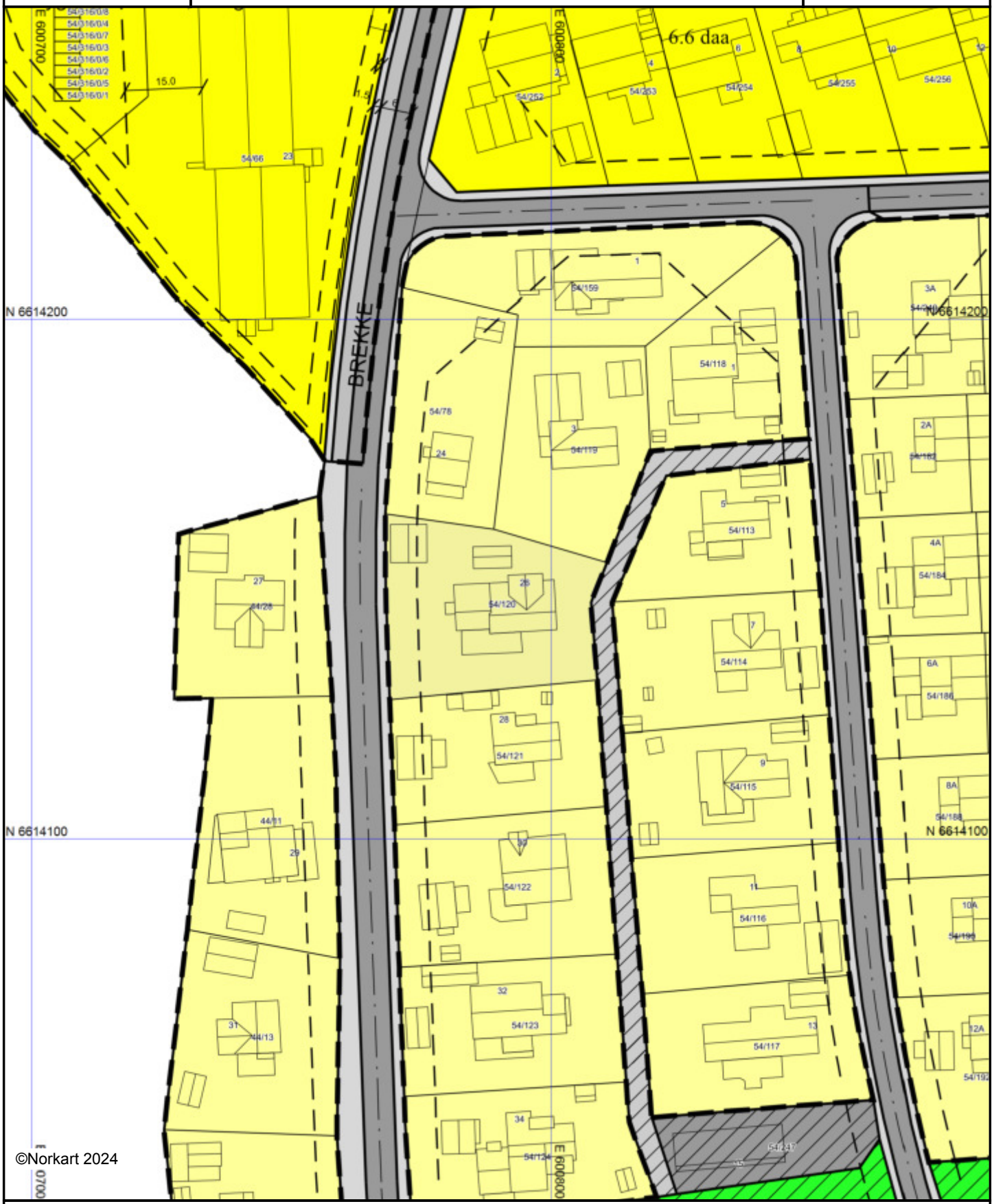
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/120
Adresse: Brekkeveien 26
Dato: 21.10.2024
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
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles gangareal
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

VANN OG AVLØP

Utskriftsdato: 21.10.2024

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	120	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brekkeveien 26, 1430 ÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
57137198	483	02.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	80

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

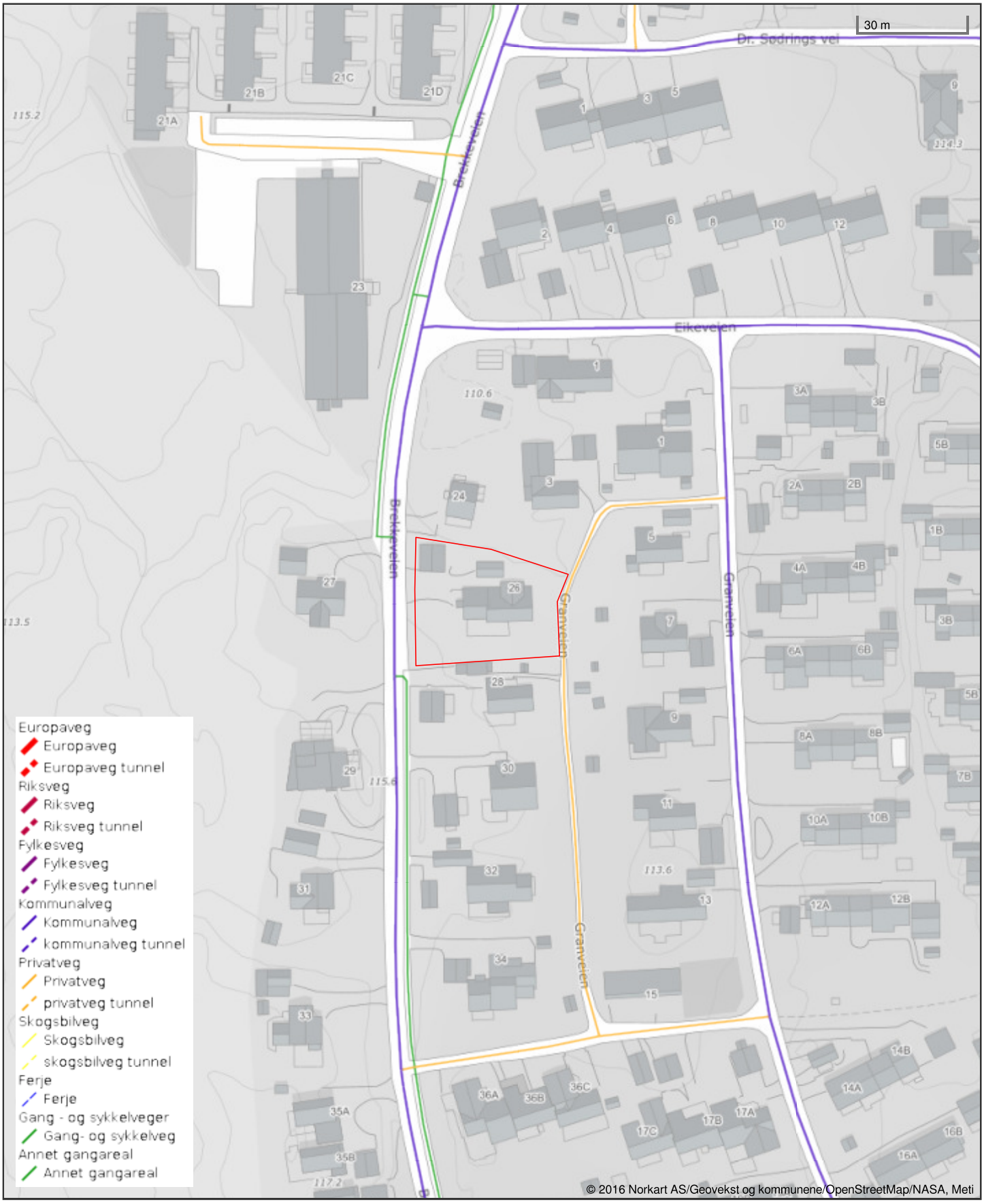
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

VEGSTATUSKART

Utskriftsdato: 21.10.2024

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 54/120//



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.

MATRIKKEL-
RAPPORT

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Ås kommune: Grunneiendom 3218-54/120

Norkart
Utskriftsdato: 21.10.2024 10:35

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	BREKKVEIEN 26	Beregnet areal	1220.3
Etablert dato	08.04.1967	Historisk oppgitt areal	1221
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	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 Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	54/120
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	54/120
Endre egenskaper Annen forretningstype	11.06.2012 11.06.2012	 Sentralpunkt flyttet		54/120
Endre egenskaper Annen forretningstype	08.06.2012 08.06.2012	 Sentralpunkt flyttet		54/120
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.03.2010 23.03.2010		Tinglyst 23.04.2010	54/1 (-6802,9), 54/405 (6802,9) 0214-44/2, 0214-45/4, 3021-44/18, 44/1, 44/10, 44/11, 44/12, 44/13, 44/19, 44/21, 44/24, 44/28, 44/29, 52/1, 52/2, 53/1, 53/4, 54/3, 54/66, 54/78, 54/120, 54/121, 54/122, 54/123, 54/124, 54/130, 54/135, 54/136, 54/143, 54/144, 54/159, 54/179, 54/252, 54/294, 54/316, 54/332
Skylddeling Skylddeling	13.03.1967			54/1 (-1221), 54/120 (1221)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6614133.2	600794.5		Ja	1220.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØYBEKK ARNT F240649*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BREKKEVEIEN 26 1430 1430 ÅS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Brekkeveien 26

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1430 ÅS	Kirkesogn	02090101 Ås
Grunnkrets	218 Moer	Tettsted	523 Ås
Valgkrets	1 Åsgård og Brønnerud		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15366370		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	28.01.1975
2	15366370	1	Tilbygg	Bygging avlyst (BA)	
3	15366370	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	
4	6588557		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	30.10.1987
5	149090541		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 15366370: Enebolig (111), Tatt i bruk 28.01.1975

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	163
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	163
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	16.05.1974	16.05.1974
Igangsettingstillatelse	01.06.1974	01.06.1974
Tatt i bruk	28.01.1975	28.01.1975

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brekkeveien 26	H0101	54/120	136	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	163	0	163	0	0	0

2: Bygningsendring 15366370-1: Tilbygg, Bygging avlyst

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	96
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	96
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	17.01.1991	17.01.1991
Bygging avlyst		28.03.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	54/120	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	50	0	50	0	0	0
U01	0	46	0	46	0	0	0

3: Bygningsendring 15366370-2: Tilbygg, Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	27
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	27
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.02.1999	02.02.1999
Igangsettingstillatelse	06.04.1999	12.04.1999
Tatt i bruk		03.01.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Brekkeveien 26	-	54/120	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	27	0	27	0	0	0

4: Bygning 6588557: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 30.10.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36

Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.08.1987	19.08.1987
Igangsettingstillatelse	31.08.1987	31.08.1987
Tatt i bruk	30.10.1987	30.10.1987

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	54/120	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0

5: Bygning 149090541: Garasjeuthus anneks til bolig (181), 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

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	54/120	-	-	-	-	-

KOMMUNE-PLANKART

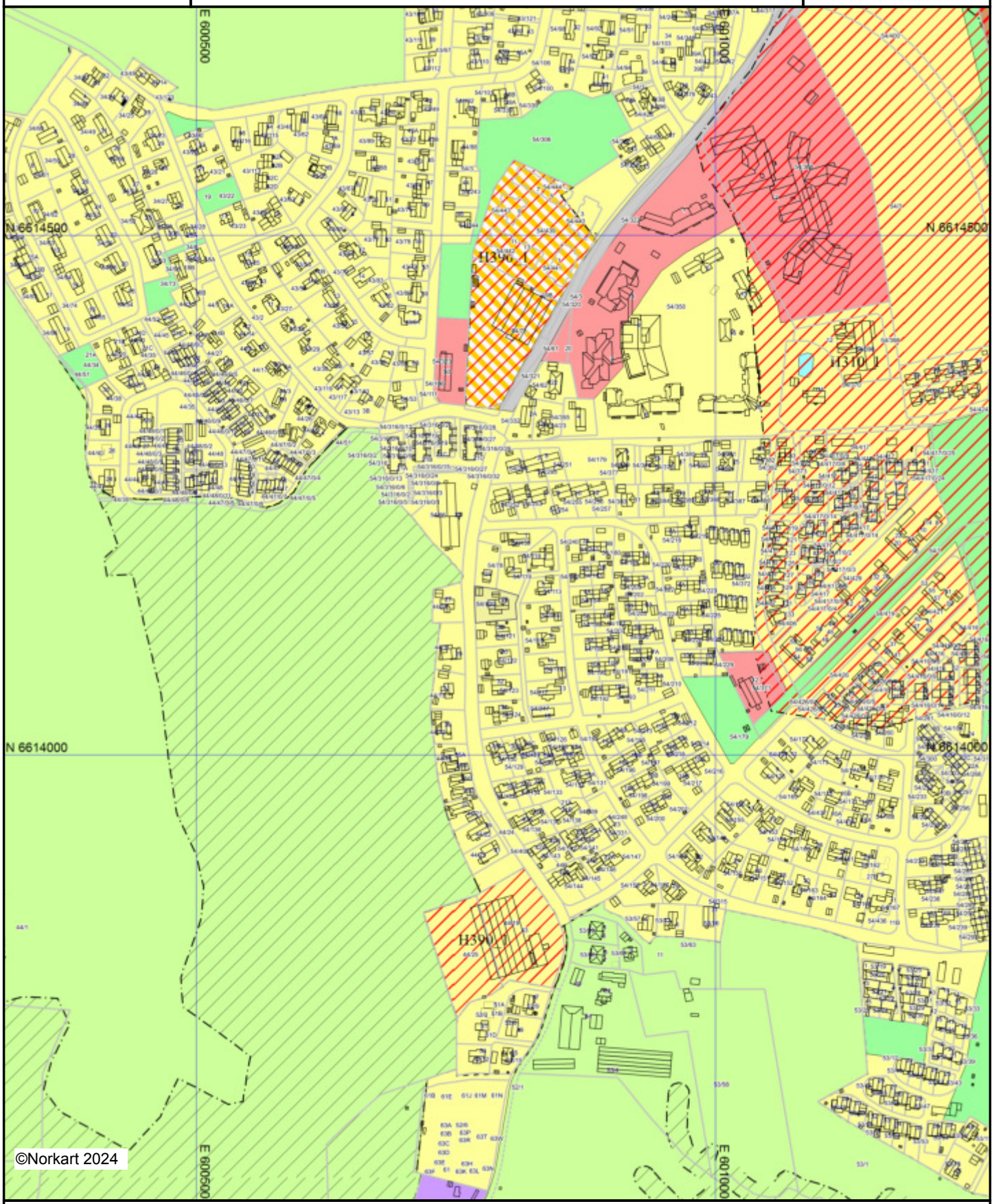
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 54/120
Adresse: Brekkeveien 26
Dato: 21.10.2024
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 - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Annen fare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

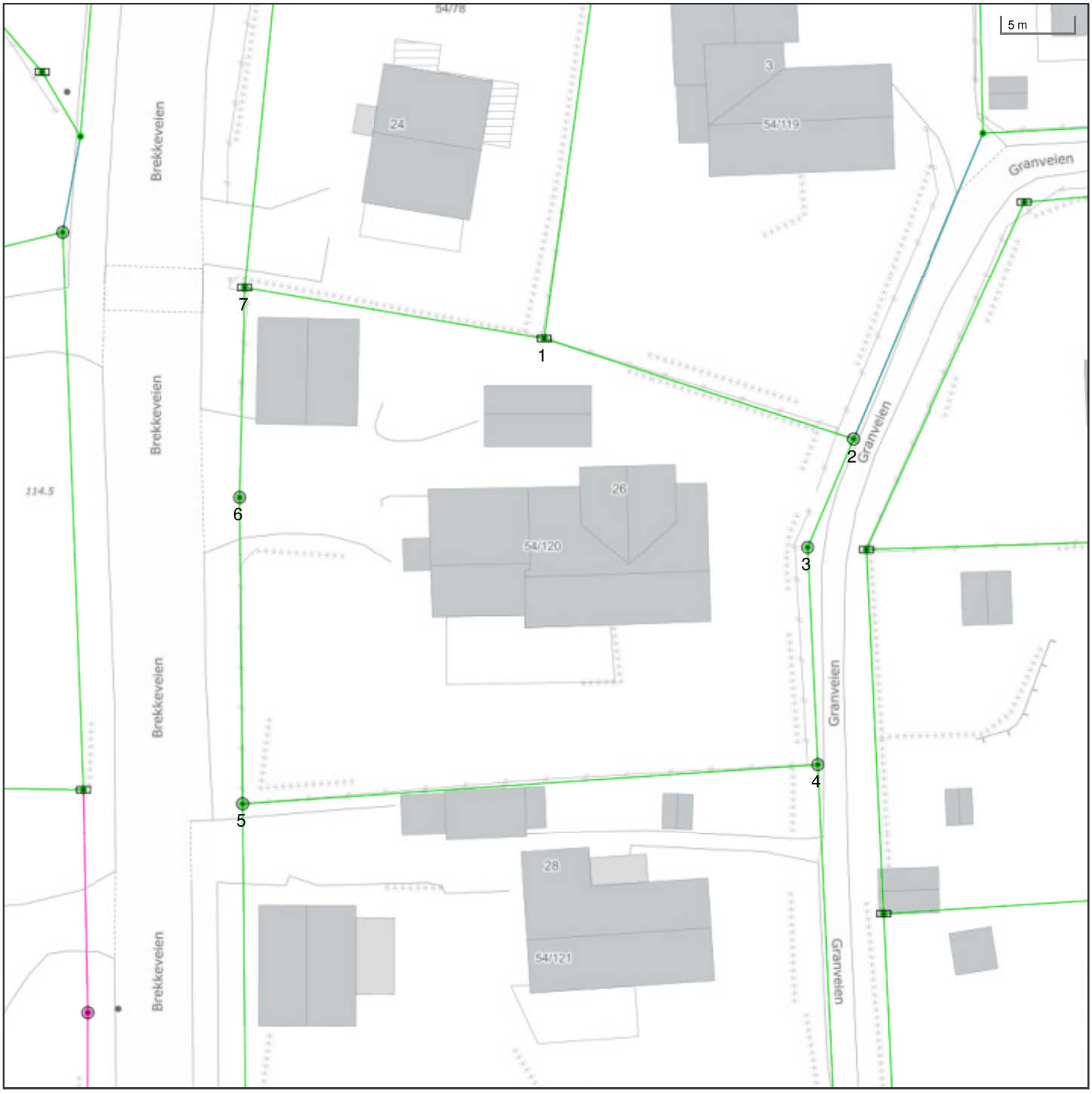
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

EIENDOMSKART

Utskriftsdato: 21.10.2024

Eiendomskart for eiendom 3218 - 54/120//



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	1 220,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614133,2	**Øst**	600794,5	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614159,58	600788,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	21,12	
2	6614153,19	600810,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,61	
3	6614145,59	600807,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,16	
4	6614130,54	600808,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,09	
5	6614126,75	600768,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,09	
6	6614147,99	600768,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,25	
7	6614162,55	600768,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	14,56	

GANG OG SYKKELVEI

Ås kommune

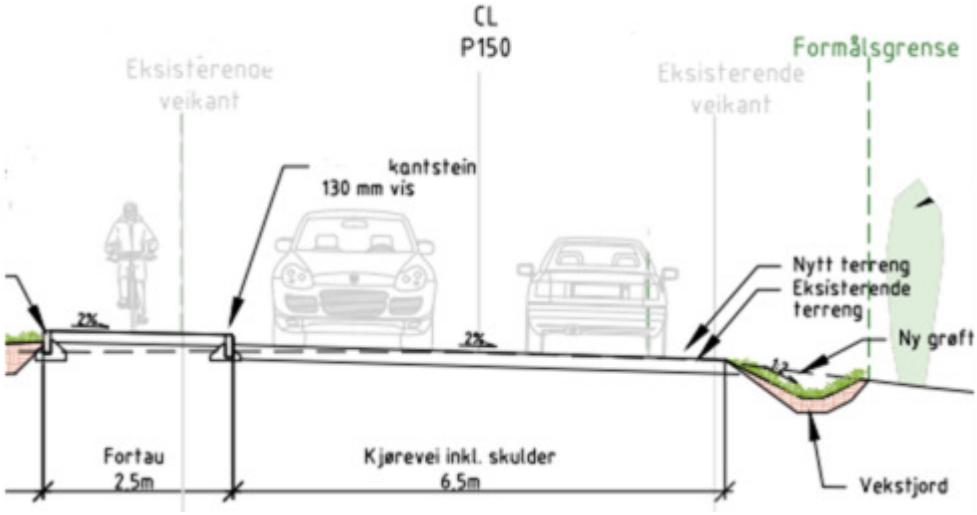
Informasjonsbrev Brekkeveien

For å ivareta trafikksikkerheten for gående skal Ås kommune bygge fortau langs Brekkeveien. Tiltaket er høyt prioritert i tiltaksplan for sykling, gange og trafikksikkerhet og for å få en sammenhengende gangforbindelse hele Brekkeveien legges fortauet på vestre side. Tiltaket gjelder Brekkeveien 27-43.

Anleggsarbeidet starter opp i løpet av våren 2025. Arbeidet vil pågå ca. 4 uker. Det vil innen kort bli sendt ut nabovarsel for tiltaket.



Figur 1 Plantegning tegnet av Sweco Norge AS.



Figur 2 Typisk snittegning tegnet av Sweco Norge AS.

Fortauet opparbeides innenfor kommunal veigrunn og det vil ikke bli foretatt grunnavståelse fra privat grunn. Vegetasjon, mur eller andre konstruksjoner innenfor vegformålet og som er i veien for prosjektet vil bli pålagt flyttet. Berørte eiendommer vil bli informert i forkant av dette.

Det første du må gjøre for å sette deg inn i hva som gjelder for din eiendom er å bli kjent med hvor eiendomsgrensen din går og hva som ligger i byggetillatelsen. Er du usikker på hva som gjelder for din eiendom kan kommunen gi deg veiledning.

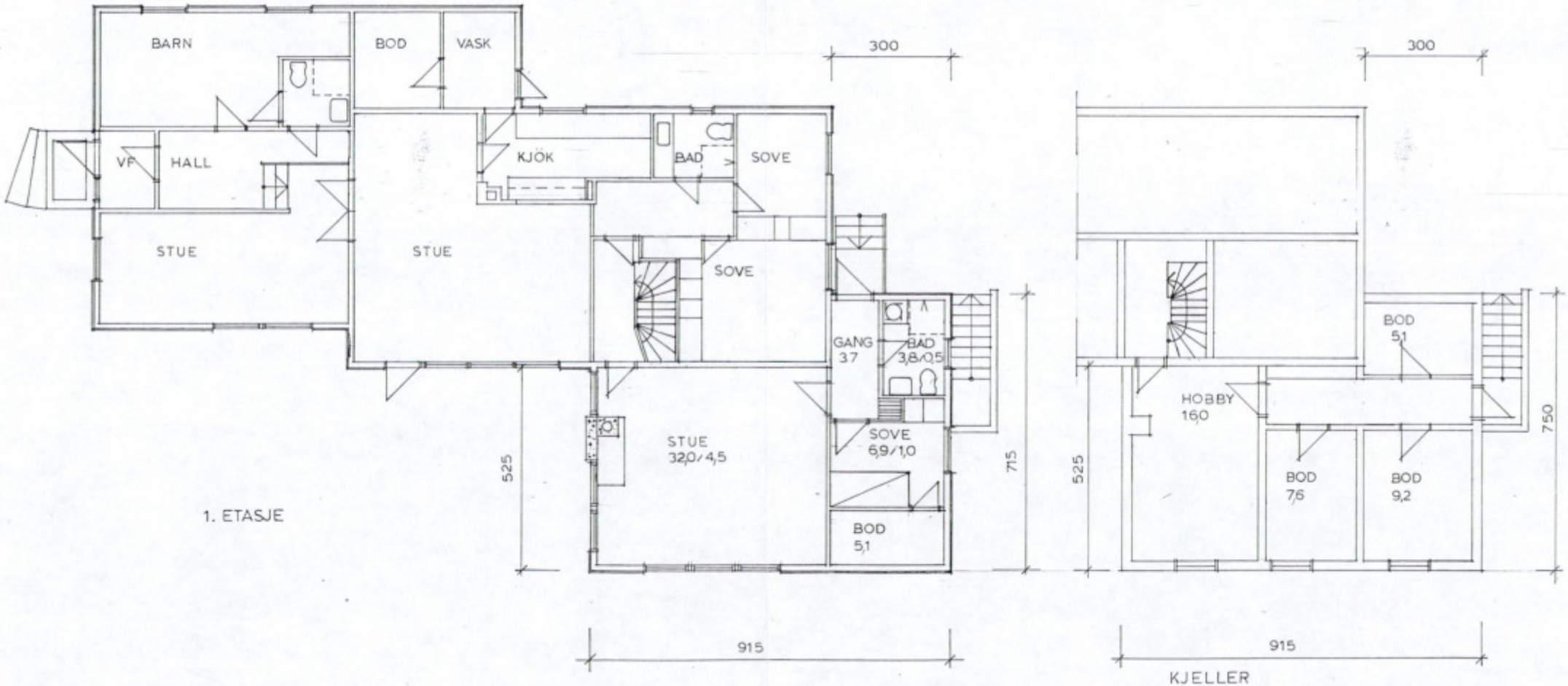
Ås kommune har fått ny vei- og gatenorm som stiller krav til avkjørsler. Bredde på avkjørsel ved eiendomsgrense skal ikke overstige 5 m, og normalt tillates det kun en avkjørsel per eiendom.

Tre, greiner, og røtter som går inn på kommunal grunn har kommunen rett til å fjerne i henhold til Grannelova §12. Hvis avkjørselen din munner ut i veien, må hekk og gjerde ikke være høyere enn 0,5 meter over kjørevei der det er krav til frisikt. Hvis du har trær ut mot vei, fortau eller gang- og sykkelvei, må ikke greinene henge lavere enn 5 meter over veibanen.

Vegarealet blir oppmålt og oppmerket før anleggsarbeidet starter slik at det blir oversiktlig for berørte eiendommer hvor anleggsgrensen går.

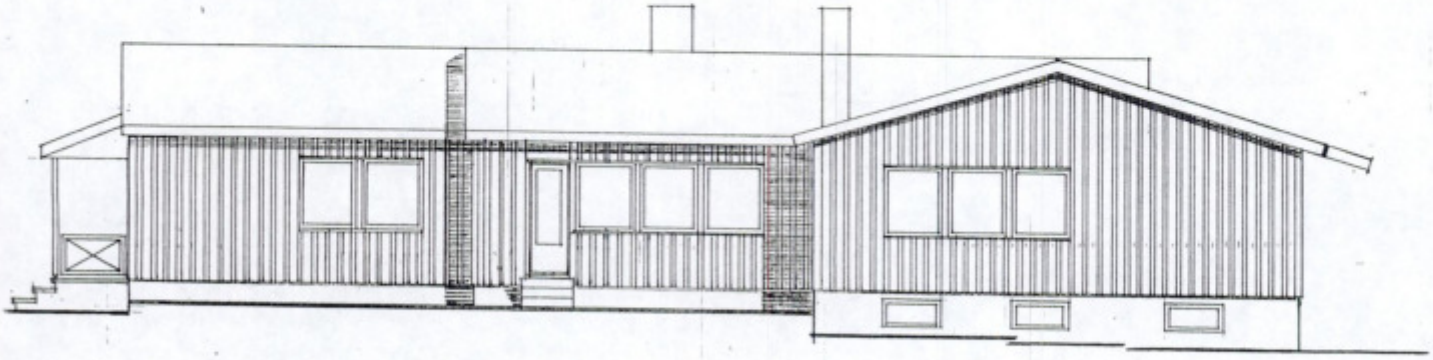
For evt. spørsmål om prosjektet kan Ås kommune kommunalteknisk avdeling kontaktes v/ Marte Skjolden tlf. 940 21 402, e-post: marte.skjolden@as.kommune.no eller Jan Fredrik Aarseth tlf. 959 39 728, e-post: jan.fredrik.aarseth@as.kommune.no.

ENEBOLIG TILBYGG
GODKJENT TEGNING

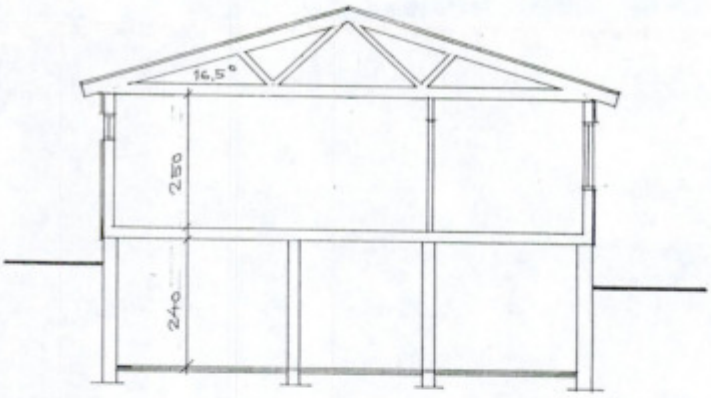


Godkjent etter fullmakt
Dato 18. 1. 1991
for Tronn Brunn
Byggesjefen i Ås kommune

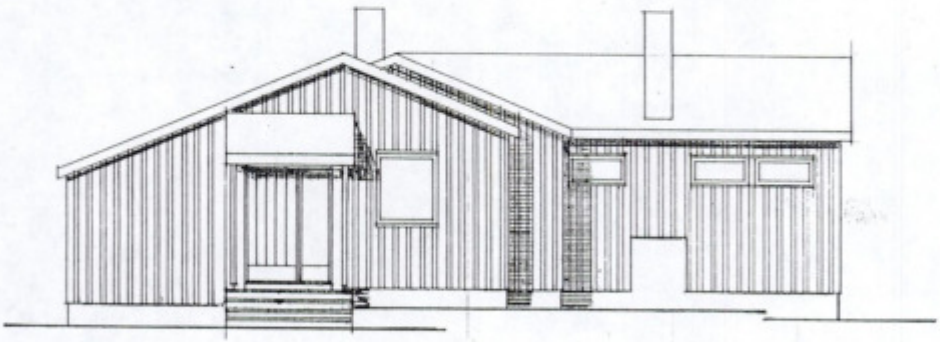
BREKKEVEIEN 26 - GNR 54 BNR 120 - PLANER 1:100 - ARNT ØYBEKK - ÅS DES. 1990



MOT SYD



SNITT

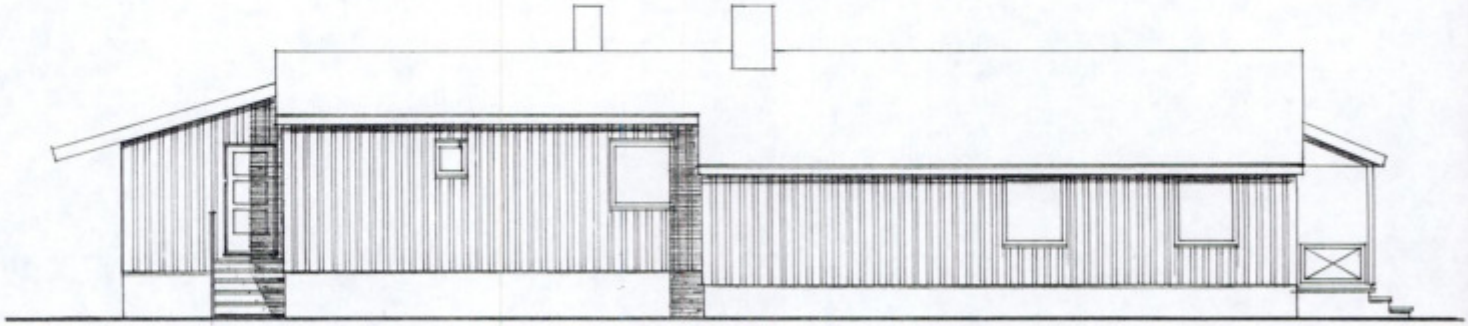


MOT VEST

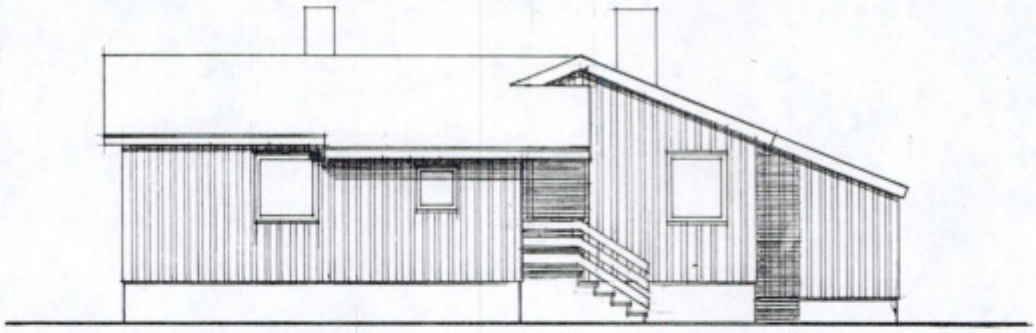
godkjent

Godkjent etter tilmakt
Dato 18. 1. 1991
Byggetilsynet i Ås kommune

BREKKEVEIEN 26 – GNR 54 BNR 120 - TILBYGG – FASADER OG SNITT - 1:100 - ARNT ØYBEKK ÅS DES. 1990



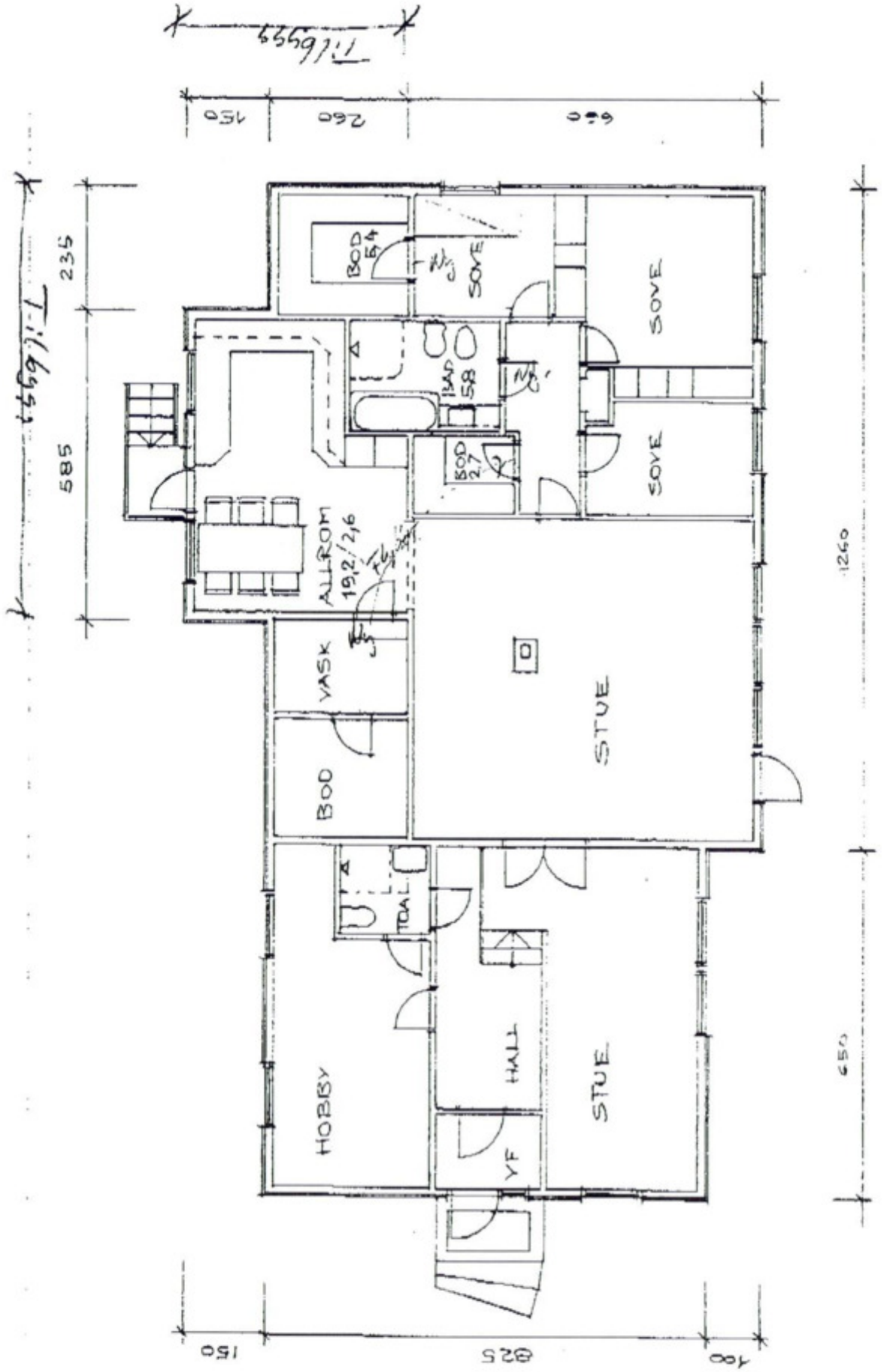
MOT NORD



MOT ÖST

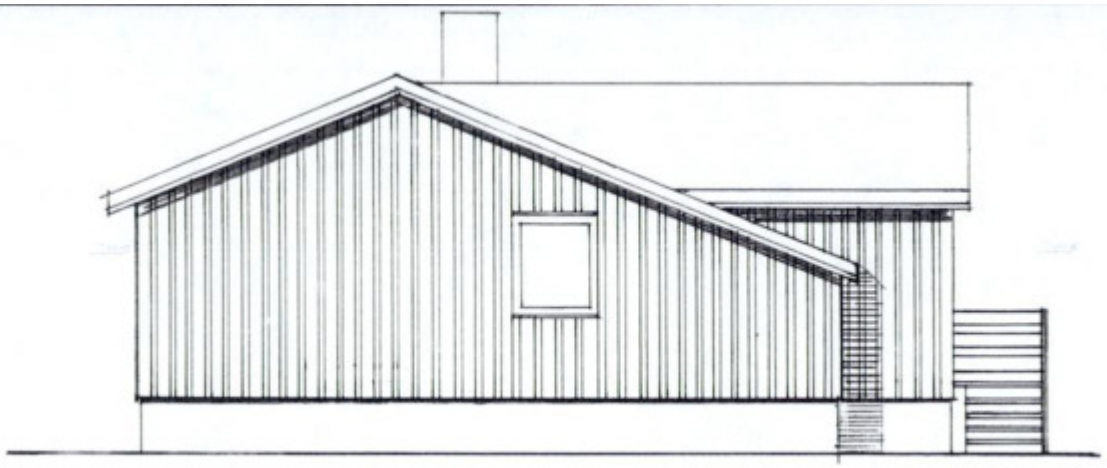
BREKKEVEIEN 26 - GNR 54 BNR 120 – TILBYGG - FASADER 1:100 - ARNT ÖYBEKK - ÅS DES 1990

ENEBOLIG TILBYGG
GODKJENT TEGNING

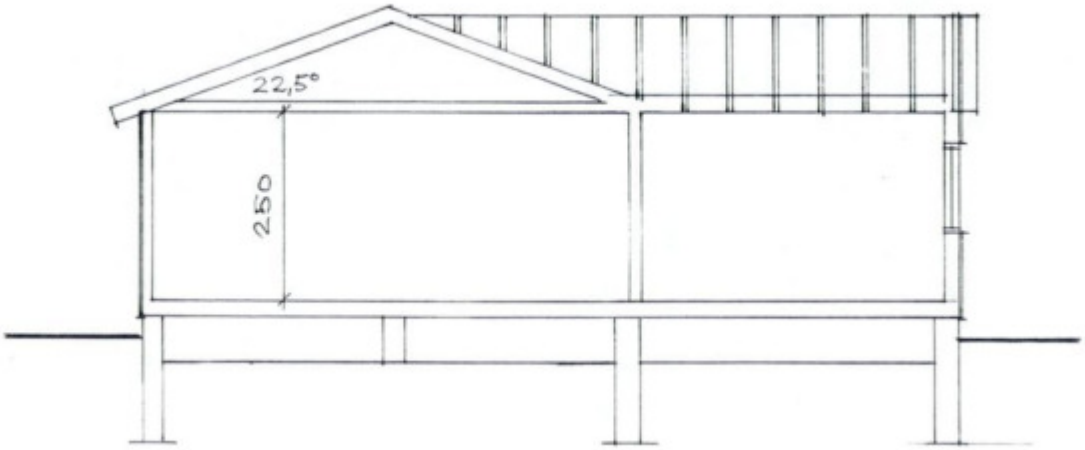


GNR 54/120 - BREKKEV. 26 - FORSLAG TILBYGG OG OMBYGGING - 1:100 - 24.11.98 FT

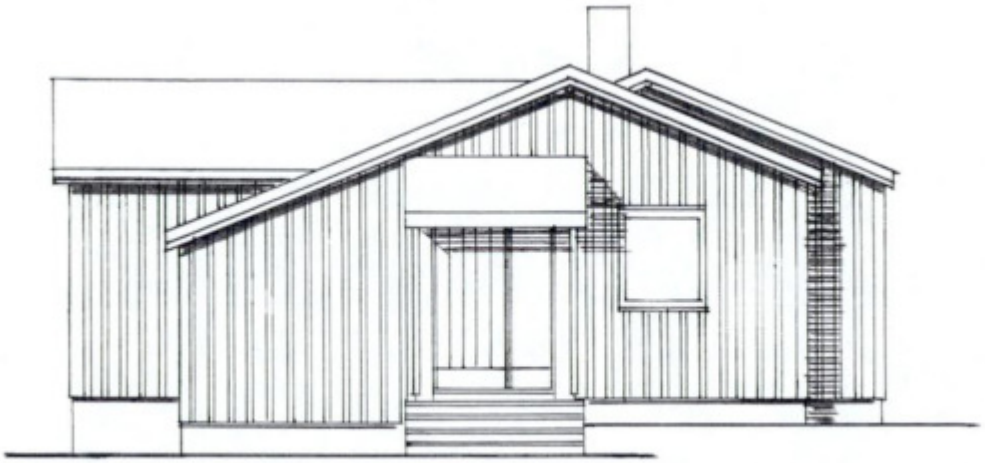
Ås kommune
Bygnings- og reguleringsvesenet
01.02.99 KJ Kjell



MOT ØST



SNITT



MOT VEST

GNR 54, BNR 120 - BREKKEVEIEN 26 - FASADER OG SNITT - DES. 98 - FL

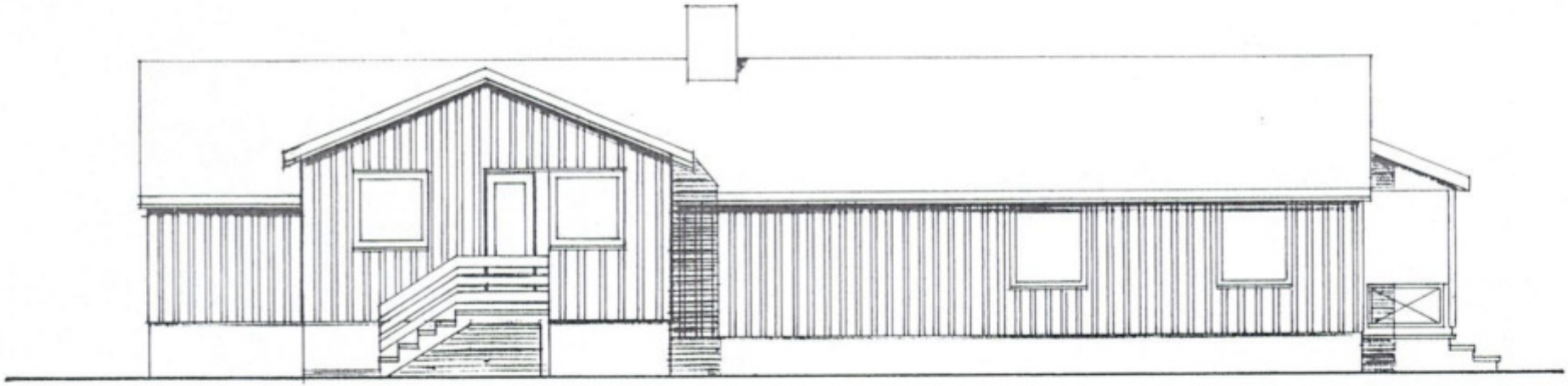
Ås kommune
Bygnings- og reguleringsvesenet
01.02.99 KZ Kvibel



MOT SYD

Ås kommune
Bygnings- og reguleringsvesenet
01.02.99

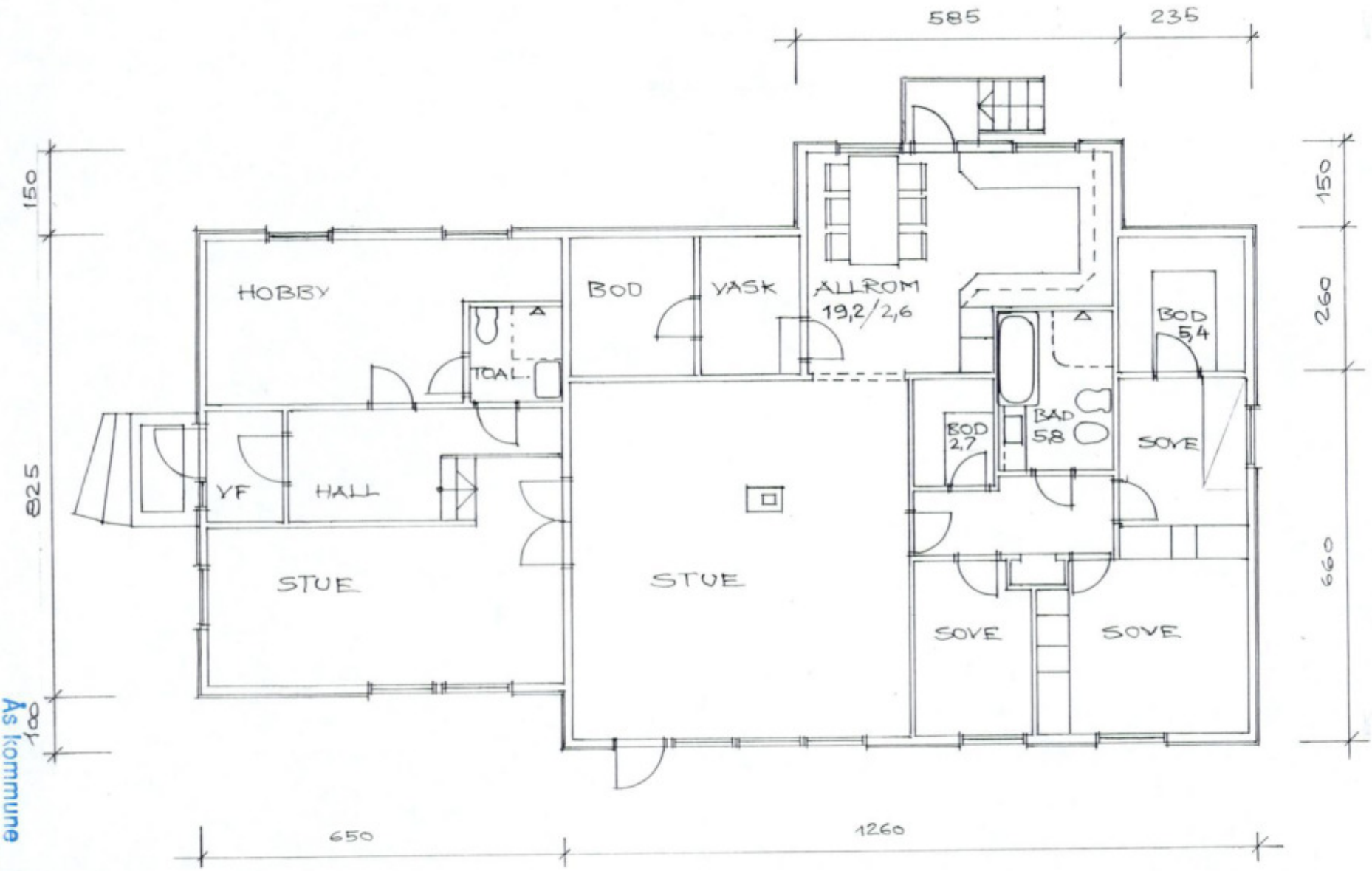
GNR 54, BNR 120 - BREVEIEN 26 - FASADE 1:100 - ÅS DES. 1998.



MOT NORD

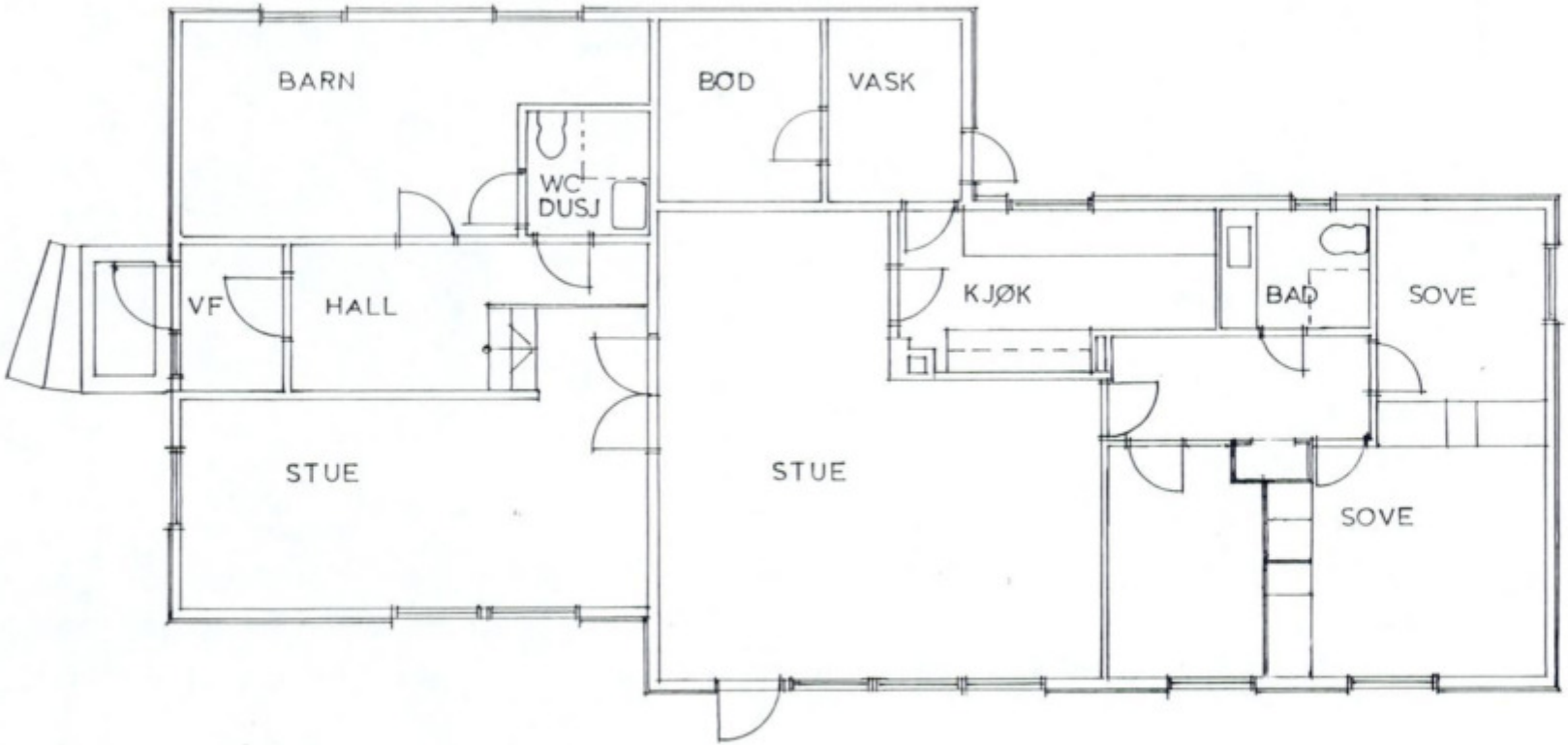
Ås kommune
Bygnings- og reguleringsvesenet
01.09.99 Ekhl

GNR 54, BNR 120 - BREKKEVEIEN 26 - FASADE 1:100 - ÅS DES. 1998 - FI



GNR 54/120-BREKKEV.26-FORSLAG TILBYGG OG OMBYGGING-1:100-24.11.98

Ås kommune
Bygnings- og reguleringsvesenet



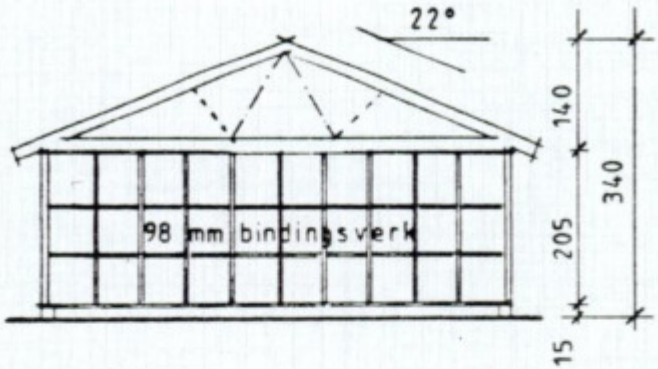
EKSISTERENDE 1. ETASJE

BREKKEVEIEN 26 - GNR 54 BNR 120 - ARNT ØYBEKK

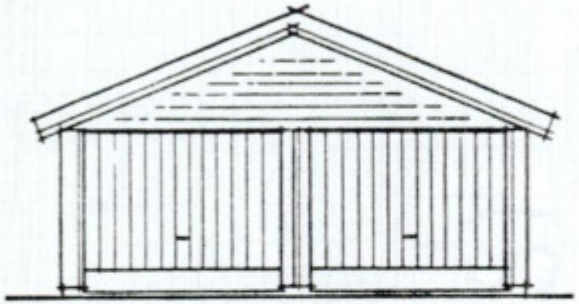
Ås kommune
Bygnings- og reguleringsvesenet
01.02.99 K.Z.Kabel

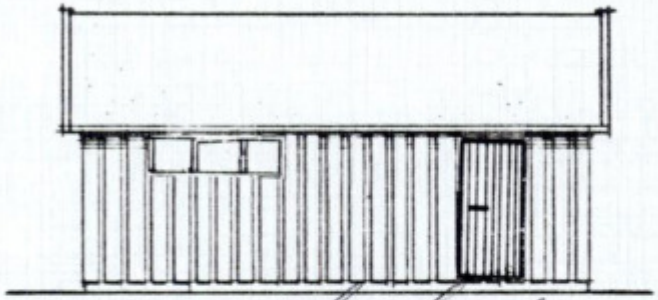
GARASJE NYBYGG
GODKJENT TEGNING

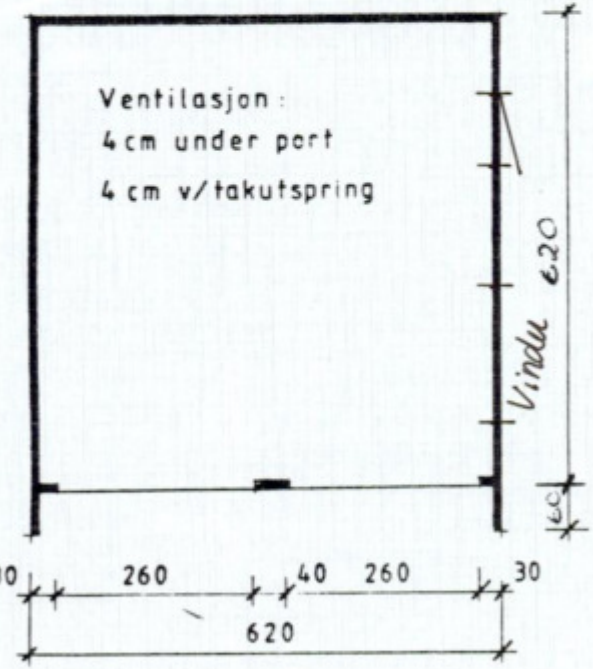
GRIMSTAD
GARASJENE



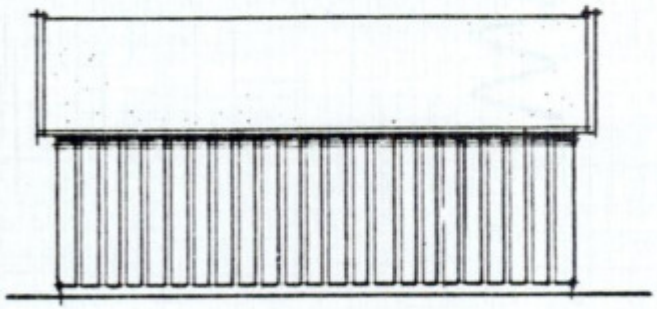
snitt

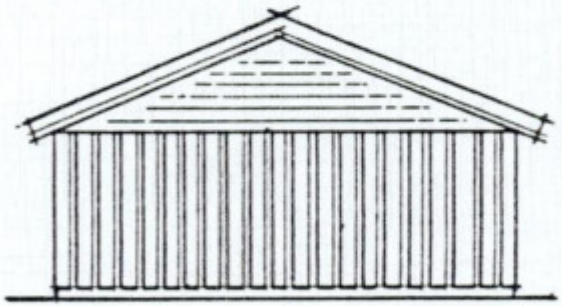






plan



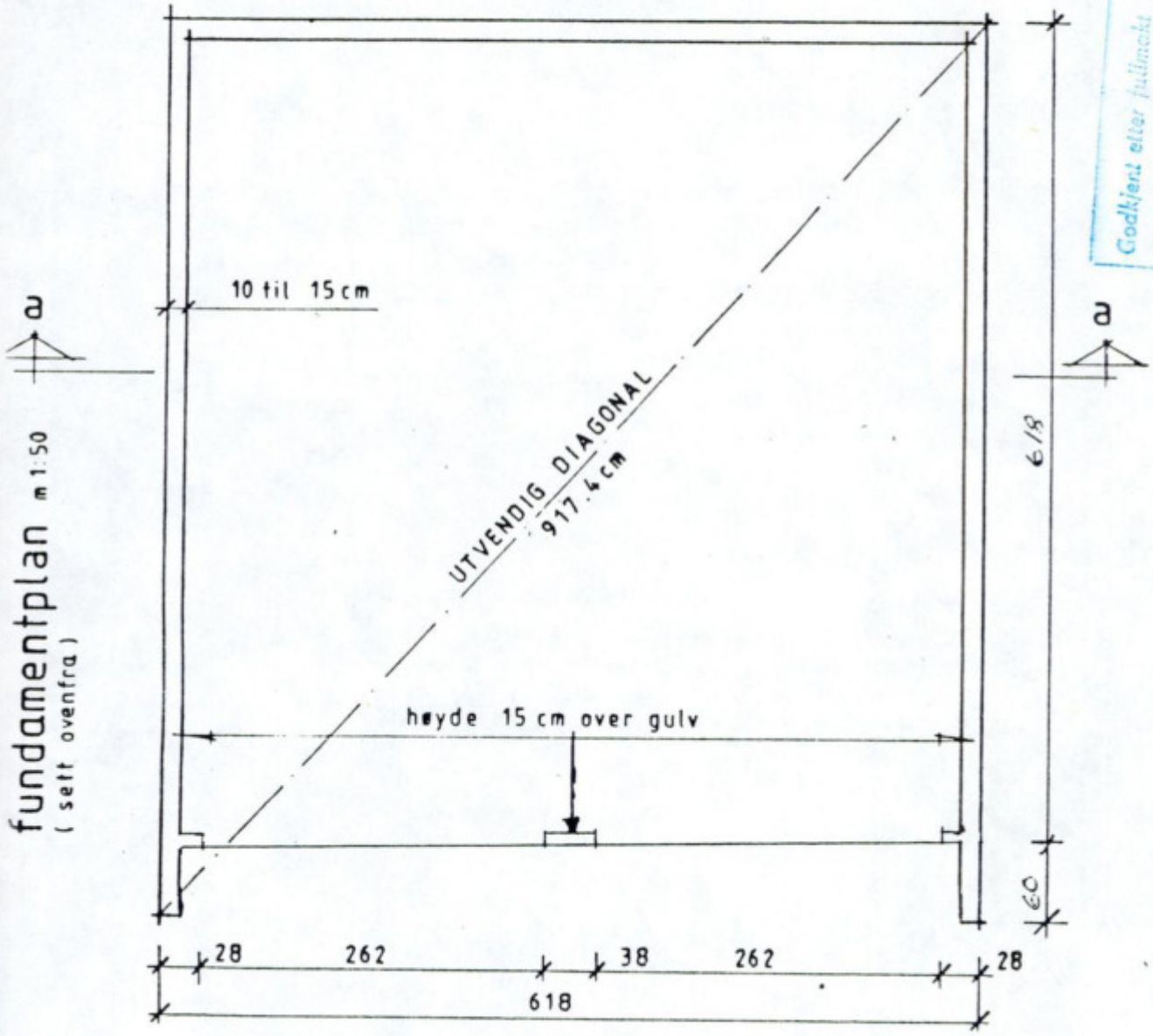


Godkjent etter fullmakt
Dato 20.8.1987
Bygnsjefen i Ås kommune

Igland Treindustri A/S, 4890 Grimstad

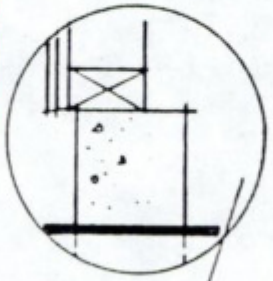
dato 11.06.87 **m 1:100** **type R.** 620 x 620

GRIMSTAD
GARASJENE



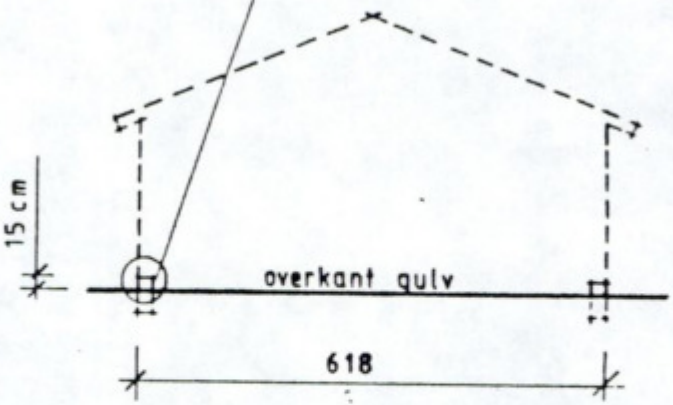
fundamentplan m 1:50
(sett ovenfra)

Godkjent etter fullmakt
Dato .....
Bygnsjefen i Ås kommune



detalj m 1:10

overkant gulv



snitt a-a m 1:100

gul = 10 cm bredde

Igland Treindustri A/S, 4890 Grimstad

dato 11.06.87

type R.

ENEBOLIG NYBYGG FERDIGATTEST

17.oktober 1967

Innflyttingstillatelse.

Imøte i Ås bygningsråd den 26.januar 1966 fikk Ås Byggeselskap A/S godkjent sine planer for enebolig på gnr. 54/120 parsell B. 9. Brekkeveien 4. i Ås. Bygget ble registrert den 23.februar 1966 og arbeidet ble påbegynt i løpet av våren.

Ved kontroll den 16.oktober 1967 var huset fullført og tatt i bruk.

Huset er forskriftsmessig oppført i samsvar med godkjent tegning.

Innflyttingstillatelse meddeles hermed.

H.Stokholm.
Bygningssjef.

ÅS BYGNINGSVESEN

Ås, den 30/12 1968

Ferdigattest.

I møte i Ås bygningsråd den 26.januar 1966
fikk Ås Byggeselskap A/S godkjent byggeplaner for enebolig/
rekkehus på gnr. 54 bnr. 120 parsell B.9.Brekkeveien 4
i Ås.

Bygget ble registrert den 23.februar 1966 og arbeidet ble
igangsatt ~~den~~ våren 1966.

Innflyttingstillatelse ble gitt den 17.oktober 1967

Kontroll av kryperom ble foretatt siste gang 6.mai 1968
og en fant ~~følgende~~/intet å bemerke.

Ved ferdigkontroll den 6.mai 1968 var bygget fullført
i samsvar med de godkjente planer.

Huset som er ferdighus fra Berger Langmoen, er på 1 etasje
uten kjeller og har grunnmur til frostfri dybde. Over grunn-
muren er konstruksjonen prefabrikerte veggelementer i tre,
isolert med mineralull.

Taket er frittbærende saltak tekket med papp.

Ferdigattest meddeles herved.

Husets grunnflate 96 m2

" leieareal 77 m2

H. Stokholm

H.Stokholm.
Bygningssjef.

Tor Stokholm
Byggkontrollør

FERDIGATTEST - TILBYGG PÅ ENEBOLIG

Ås kommune

Plan, bygg og geodata

Arnt Øybekk
Brekkeveien 26
1430 ÅS

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/00191-2	Annette Cecilie Grimnes	04.04.2025

Gnr 54 bnr 120 - Brekkeveien 26 - Tilbygg på enebolig - Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 54 / 120
Ansvarlig søker: Arnt Øybekk
Tiltakshaver: Arnt Øybekk

Melding om tilbygg på enebolig ble godkjent i delegert vedtak, sak M4/99 den 01.02.1999.

Bygningstype:	111 - Enebolig	Vedtaksnummer:	M4/99, 98/03587
Tiltakets art:	Nybygg, tilbygg	Vedtaksdato:	01.02.1999
Bygningsnummer:	15366370-02	BYA: 30 m²	BRA: 27 m²

Anmodning om ferdigattest jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter tiltakshaver at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av pbl.

I medhold av pbl. § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1 gir bygningsmyndigheten på grunnlag av innsendt dokumentasjon ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i melding om arbeid etter pbl. §86.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Med hilsen

Annette Cecilie Grimnes
Avdelingsingeniør

Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
FOLLO BRANNVESEN IKS
KOMMUNALTEKNIKK VAR-GEBYR
Arnt Øybekk

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN
Statsforvalteren i Oslo og Viken er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og distriksdepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:

Postadresse;
Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

E-post;
Post@as.kommune.no

Digital innsending med eDialog;
eDialog ÅS KOMMUNE SENTRALADMINISTARSJON

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

ENEBOLIG TILBYGG
FERDIGATTEST

Ås bygningsvesen
1430 Ås

4. februar 1975.

Ferdigattest

I møte i Ås Bygningsråd den 16. mai 1974 fikk Kåre M. Johansen godkjent byggeplaner for tilbygg til bolig på gnr. 54 bnr. 120, Brekkeveien 4 i Ås.
Arbeidet ble påbegynt i juni 1974.

Ved kontroll den 28. januar 1975 var tilbygget ferdig og forskriftsmessig oppført.
Tilbygget er i én etasje uten kjeller og har grunnmur til frostfri dybde. Over grunnmur er konstruksjonen bindingsverk med mineralullmatter i himling, vegger og bjelkelag. Taket er saltak tekket med papp.

Areal av tomta	:	1221 m2
Byggets grunnareal for eldre bygg:		96 "
Byggets leieareal for eldre bygg:		77 "
Tilbyggets grunnflate	:	52 "

Halvard Haug
bygn.og reg.sjef

Anker Opdahl
byggekontroller

SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SKI-ÅS
RÅDHUSPLASSEN 2F
1430 ÅS

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Brekkeveien 26 (Øyvind Frogner)
Vår referanse: 3609779/25145784
Bestilling: C3 2024-10-18 (6) 63

Dato
18.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
201615	6	8.4.1967	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3218 ÅS	54	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/201615/6
Uthentet 2024-10-18 12:27

Prt.koll side
J. nr.
L. nr.

Ytre Follo Sorenskriverembete
Dagbok nr. 1615 10 67 8/4

.....Å.s..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Moer (eiend. navn), gr. nr. 54 br. nr. 1

Parsellen er gitt br. nr. 120 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Brekkeveien 4 gate/vei nr. .....
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 67 den 13. mars ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

en parsell av Moer

Forretningen er forlangt av fru Elsa Komdahl

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen v/ Th. Karlsen

i nærvær av kartvitne Oskar Hansen og Oskar Olsen.

3000. 9/66. R.A.

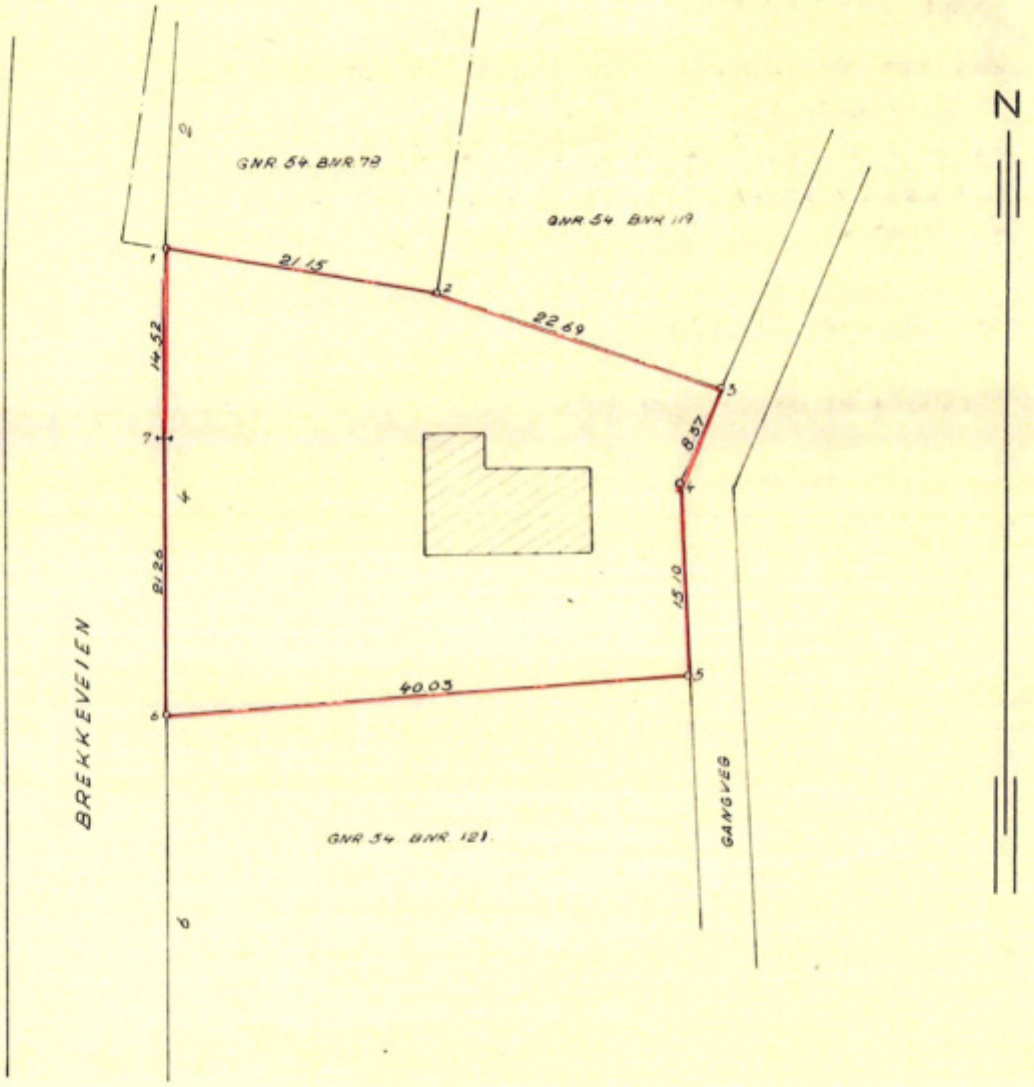
Kart til oppmålingsforretning med skylddeling

av: 13 mars over:

BREKKEVEIEN 4 M 1: 500

G. nr. 54 B. nr. 120 i Ås kommune Areal: 1221 m²

Ås komm. ingeniørkontor: 17.3.67 Th. Haaken Skyld: 2 øre

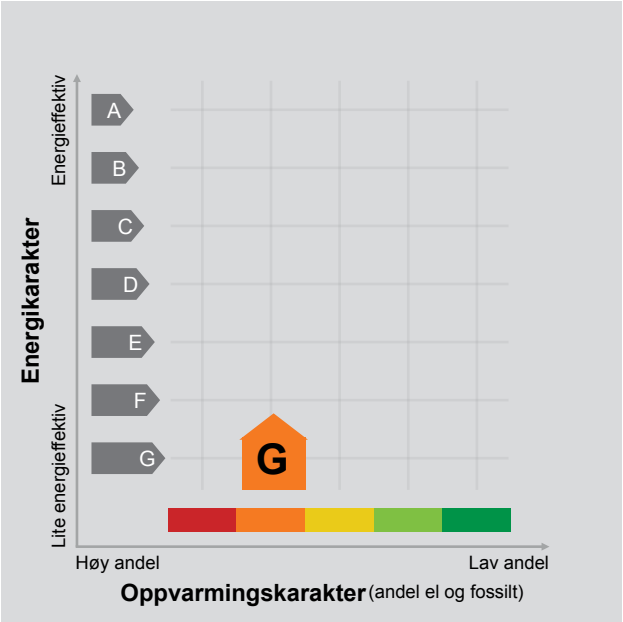


Koordinater:		
Nr.	Y	X
1	3943.33	184.061.09
2	3964.18	057.58
3	3985.70	050.63
4	3982.51	043.11
5	3985.22	028.03
6	3943.23	085.27
7	3943.01	046.53

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Brekkeveien 26
Postnummer	1430
Sted	ÅS
Kommunenavn	Ås
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	120
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15366370
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-48760
Dato	09.11.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Følg med på energibruken i boligen
- Termografering og tetthetsprøving
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	168
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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:
Brekkeveien 26
Gnr. 54 Bnr. 120 i Ås kommune

Oppdragsnummer:
309-24-0318

Meglerforetak: Frontline Follo AS

Saksbehandler: Øyvind Frogner

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 91 35 86 46

E-post: oyvind.frogner@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