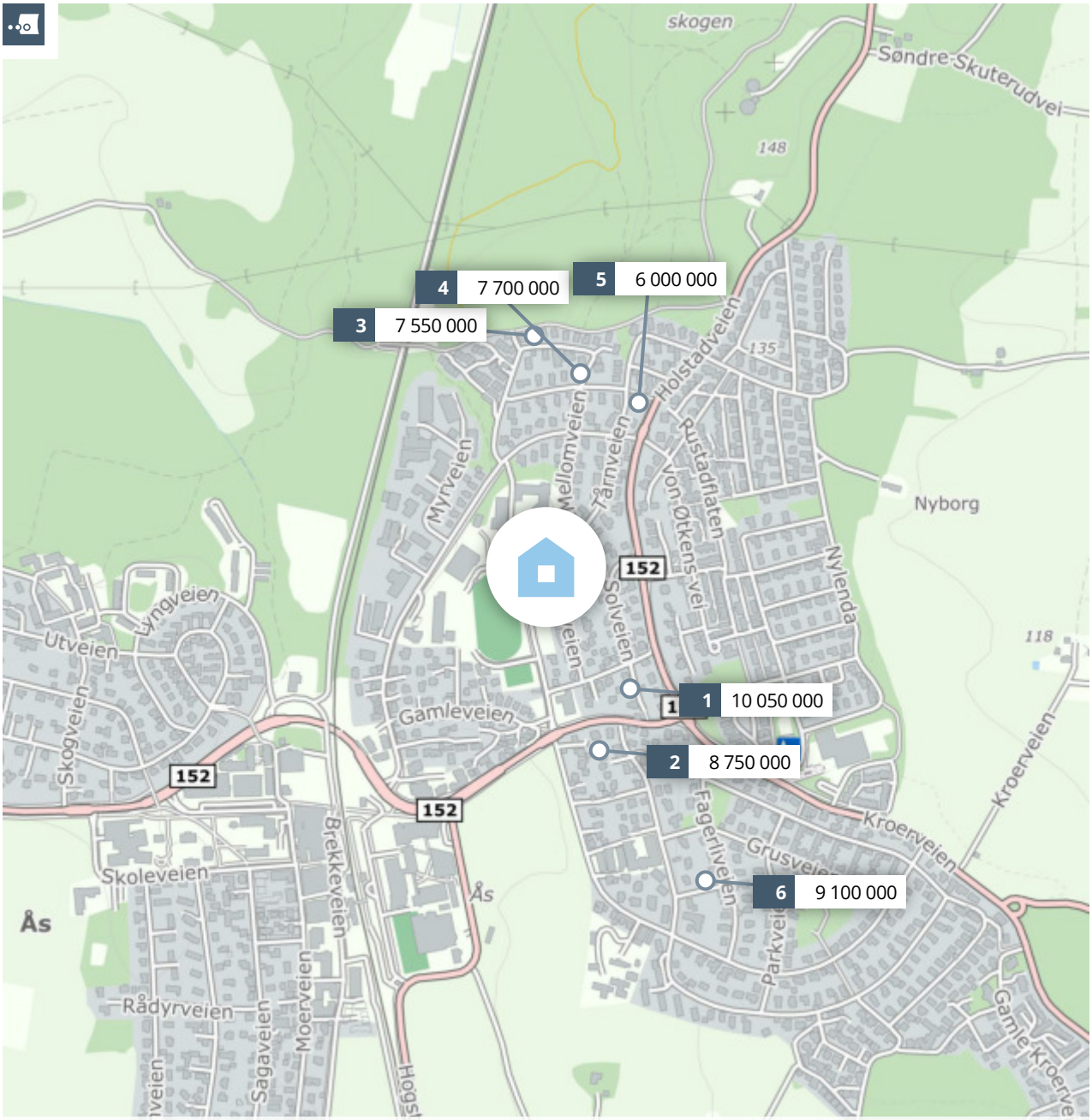
TÅRNVEIEN 4

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Kommunla informasjon
Diverse kart
Godkjente byggningstegninger
Ferdigattest Tilbygg - 1993
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

TÅRNVEIEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 06.06.2025

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: Ibrahim Can.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tårnveien 4, 1434 ÅS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 61 BNR 96 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Aschjem

Verdivurdert til

7 000 000

-	7 000 000	43 750
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	160 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						909 m²
Byggeår						1965

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Solveien 4 300 m² 1955		1 186 m²	5 sov	18.09.2024	9 990 000	**10 050 000**	0	10 050 000	**33 500**
2	Solfallskroken 8 175 m² 1920		1 015 m²	5 sov	07.05.2025	8 500 000	**8 750 000**	0	8 750 000	**50 000**
3	Hellinga 22 183 m² 1979		658 m²	4 sov	18.03.2025	7 500 000	**7 550 000**	0	7 550 000	**41 257**
4	Brattbakken 10 208 m² 1970		964 m²	5 sov	28.04.2025	7 740 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**37 019**
5	Tårnveien 23 184 m² 1974		1 570 m²	4 sov	24.03.2025	6 400 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**32 609**
6	Liaveien 18 289 m² 1967		1 300 m²	4 sov	20.05.2025	8 750 000	**9 100 000**	0	9 100 000	**31 488**

Velkommen til Tårnveien 4 - en flott bolig i et meget attraktivt boligstrøk sentralt i Ås med gangavstand til det meste!

Boligen har en god planløsning med alt på én flate - et flott spisekjøkken i senter av boligen med stuer på hver sin side. Videre er det 3 sov, 3 bad og et vaskerom, samt to inngangspartier som byr på flerbruksmuligheter.

Eiendommen er frodig og har en opparbeidet hage som skjermer godt for et privat uterom, og det er gode solforhold. Videre er det steinlagt gårdsplass med dobbelgarasje.

Fra Tårnveien er det nærhet til både Ås sentrum, kollektivtilbud, skoler i alle trinn og barnehager. Det er også flotte turmuligheter i umiddelbarnærhet.

•Flott familiebolig m/alt på en flate
•Fleksibel planløsning
•Stort potensial
•Vestvendt & m/gode solforhold
•Meget sentralt i Ås

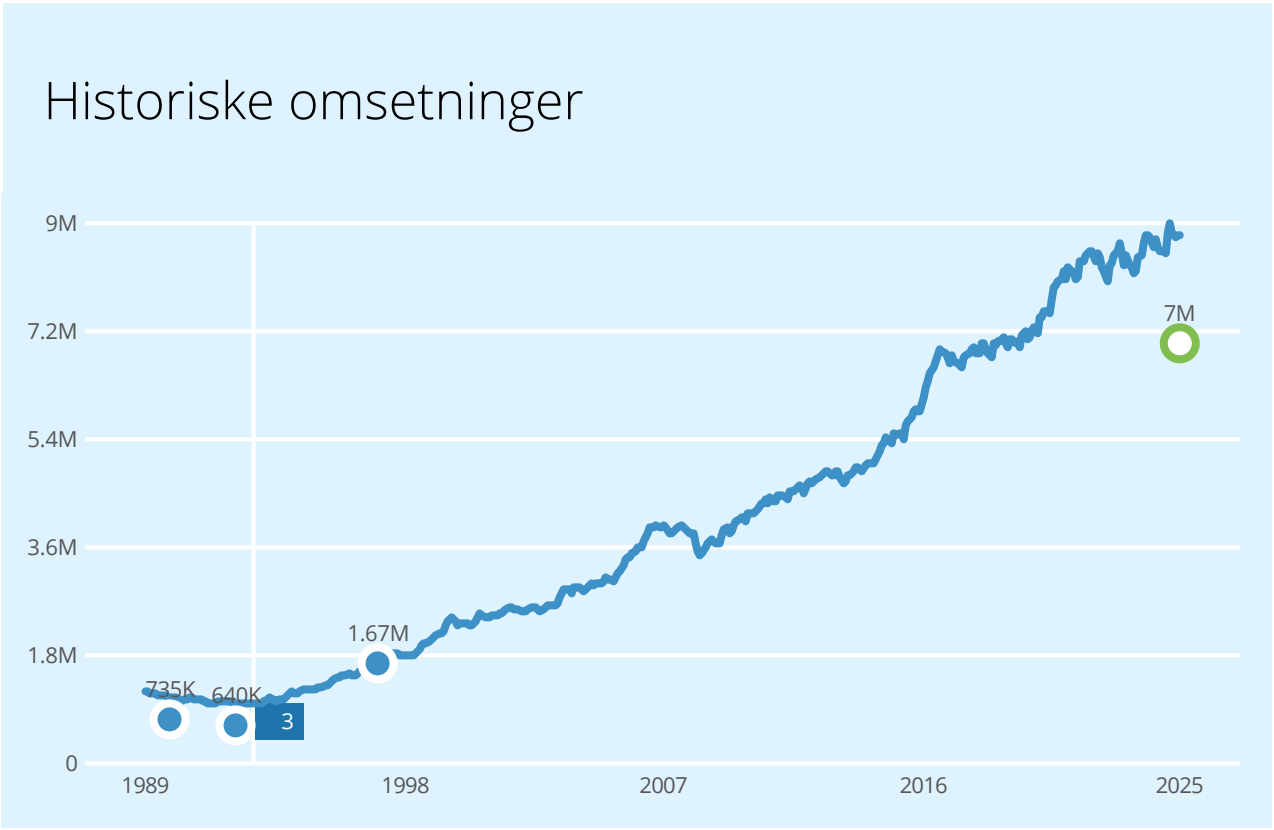
PrivatMegleren Frontline 06.06.2025

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.11.1997		27.11.1997	-	1 670 000	-	1 670 000	4
23.12.1992		23.12.1992	-	640 000	-	640 000	
17.09.1990		17.09.1990	-	735 000	-	735 000	

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen ligger nederst i veien og har noe oppgraderings behov. Ligger også nørme ungdomskolen.

Eneboliger til salgs i 1434 ÅS nå

4
eneboliger til salgs

8.9M
8.6M
8 245 000 Prisantydning i snitt
8.0M
7.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

18
dager

Eneboliger solgt i 1434 ÅS siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

7.3M
7 241 000 Prisantydning i snitt
7 207 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

52
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

43 750 Tårnveien 4 Totalpris 7 000 000

38 923 ÅS kommune i snitt siste 9 mnd

37 747 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Tårnveien 4, 1434 ÅS
ÅS kommune
gnr. 61, bnr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 08.11.2024 **Rapportdato:** 08.11.2024 **Oppdragsnr.:** 10021-1632 **Referansenummer:** PO2126

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ståle Frosterød **Vår ref:** Ståle Frosterød

TAKSTMANN STÅLE FROSTERØD

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

Norsk takst

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

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

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

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

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød
- Byggmester med 20 års erfaring fra byggebransjen.
- Taksoppdrag med eiendom siden 2009.
- TEGoVA Residential Valuer (TRV) .
- Godkjent eksamen Veritas DNV-GL.
- Medlem i Norsk Takst.
- Erfaring utleie bolig/næring siden 1994.
- Benyttes som fagkyndig dommer.

For mer informasjon se www.takstmannen.no

Jeg har ca. 20 års erfaring fra en lokal anerkjent byggmesterbedrift i Moss. Der hadde jeg i mange år stilling som formann, med ansvar for kalkulasjon og oppfølging av totalentrepriser av store og små prosjekter.
Jeg har gjennomført takstutdanningen i Norsk takst og er TEGoVA Residential Valuer godkjent (TRV). TRV er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå, og det stilles krav til både erfaring og kunnskap. Jeg har også godkjent eksamen fra Vertitas DNV-GL
Siden 2009 har jeg drevet takstmannsvirksomhet i Mosseregionen, og gjennomfører årlig ca. 400 takstoppdrag av ulik karakter.



Rapportansvarlig



Ståle Frosterød

Uavhengig Takstingeniør

staale@takstmannen.no

970 40 588

Frosterød Takst AS
Nordre Elvegate 21
1597 MOSS

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Beskrevet bolig er oppført med ringmur/krypkjeller og 1. etasje. Opprinnelig bolig er oppført i 1965 med tilbygg innover mot og bak garasje i 1993.

Bygningsmassen er ikke vesentlig påkostet eller oppgradert siden 1993 og bygningen har etterslep på vedlikehold.

Bygningen har også bygningsdeler som vinduer, dører, røranlegg m.m. som er fra byggeår og som har høy alder.

Løsningen med krypkjeller ansees som en risikokonstruksjon og det er avdekket forhold ved befaring som vil kreve tiltak.

Det er fremvist dokumentasjon på at det i 2016 ble utført lokale tiltak på baderom 2 og 3 i 2016 etter lekkasje på rør, arbeidet ble utført i regi av forsikringsselskap.

Det er i rapporten henvist til baderom 1,2 og 3. Dette er nummerert fra bakerste baderom ved garasje og fremover mot vei.

Baderom i boligen har høy alder.

Det må påregnes av ny eier at boligen må påkostes på grunn av etterslep på vedlikehold og oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.
Det er montert stigetrinn opp til pipe.Ingen snøfangere montert.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Yttervegger har ulike byggeår og utførelse.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre bygget på stedet og sperrekonstruksjon med innvendig skråtak til møne.
Konstruksjonen har ulike byggeår.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Vinduer har noe ulik alder/byggeår.

Bygningen har malt hovedytterdør,malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Gulv og rekkverk i tre, høyde på rekkverk 93 cm.

Trapp i tre med rekkverk på en side.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminatgulv, tepper. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Feieluke montert i krypkjeller.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 3
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før1997. Det er opplyst at baderom er pusset opp før dagens eier overtok boligen i nov 1997, men det foreligger ingen informasjon på når baderommet er påkostet etter byggeår.

Det er opplyst at det er utført lokale utbedringer på baderommet i forbindelse med en lekkasje i 2016. Dårlig klamring på rør førte til at vann rant inn i vegg mellom baderom fikk lekkasje.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

Bad 2
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før1997. Det er opplyst at baderom er pusset opp før dagens eier overtok boligen i nov 1997, men det foreligger ingen informasjon på når baderommet er påkostet etter byggeår. Beskrevet rom er fra byggeår tegnet inn som et toalett men er i dag et baderom.

Det er opplyst at det er utført lokale utbedringer på baderommet i forbindelse med en lekkasje i 2016. Dårlig klamring på rør førte til at vann rant inn i vegg mellom baderom fikk lekkasje.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk ventil yttervegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Ved hulltaking i skap i vindfang er det avdekket massiv konstruksjon tre.

Det er utført søk inne i baderom med fuktsøker på Protimeter MMS 3 som avdekker høyere verdi inn mot sluk på en side.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom med fliser gulv og vegger.
Rommet er utstyrt med toalett, servantmøbel, dusjhjørne og røropplegg for vaskemaskin.
Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold gjelder

Beskrivelse av eiendommen

fuktverdier. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er komfyr og platetopp.

Kjøkkenet nr. 2 har eldre innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Baderom nr. 2. og 3. har plastrør rør i rør. Det er ikke montert vannskap med avrenning, samlestokker er montert åpent i krypkjeller. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har også montert mekanisk avtrekk og vifte på loft til enkelte rom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i krypkjeller.

Sikringsskap montert i vindfang med automatiske sikringer. Deler av arbeidet er trolig utført etter 01.01.1999.

Dagens løsning med røykvarslere er levert med innleid anlegg fra eksternt firma. Om ny eier ikke viderefører avtalen med dette selskapet må nye brannmeldere monteres.

Løst slukkeapparat fra 2015

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Det foreligger ingen opplysninger om eventuell drenering. Bygningens ringmur er helt/delvis oppført på fjell så en eventuell drenering vil eventuelt ha begrenset kapasitet da vann vil følge fjell.

I tilbygg er det synlig drensledning inn og igjennom bygningen i krypkjeller, funksjon/omfang er ukjent. Det er som opplyst under krypkjeller fuktig miljø i denne delen.

Ringmur av murte blokker.

Det er anlagt terreng inn mot boligen.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1965. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1965. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er oljetank i stål i kjeller, tilstand på tanken er ikke kjent. Tanken er ikke tilkoplet noe utstyr og har ingen funksjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegning datert 1993 foreligger. Toalettrom på tegning i eldre del er bygd om til baderom. Bod og vaskerom på tegning er bygd om til kjøkken. Endring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel krever søknad om bruksendring.

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

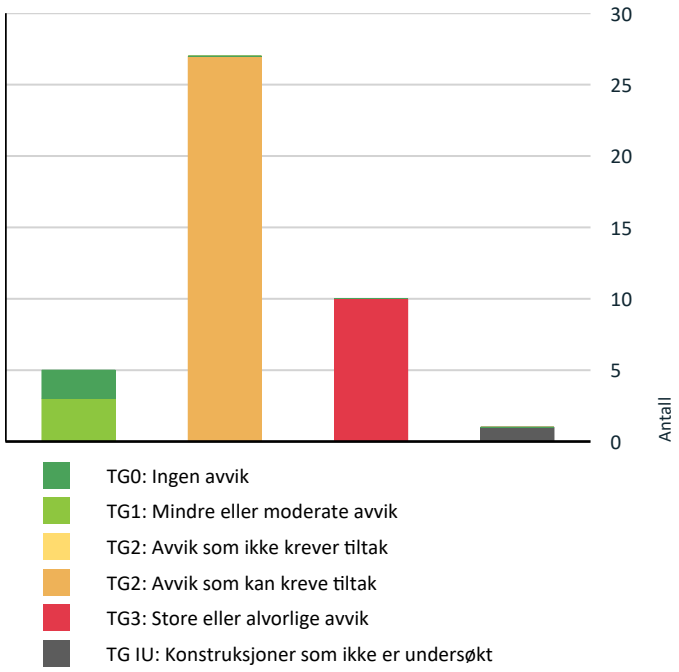
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger datert 10.08.1987

Sammendrag av boligens tilstand

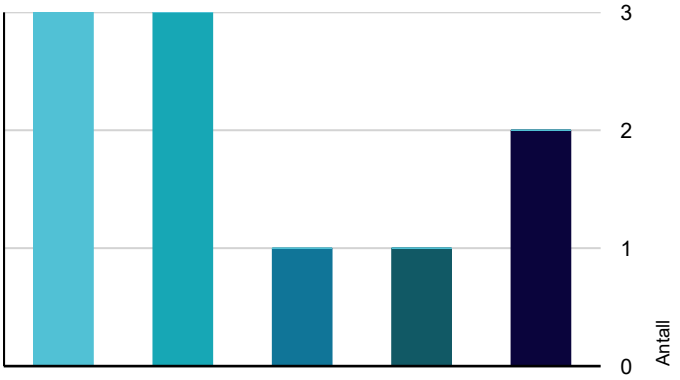
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Deler av loft hadde på befaring ikke tilgang for kontroll.

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Frosterød Takst AS
Nordre Elvegate 21
1597 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller - tilbygg	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 3 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 3 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 3 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 3 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Opplyst av rekvirent

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Bygningsmassen er ikke vesentlig vedlikeholdt eller oppgradert siden 1993

Tilbygg / modernisering

1993	Tilbygg	Del av bolig inn mot garasje, det foreligger ikke noen detaljert beskrivelse av omfang på tilbygg.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Ved befaring ser utvendig taktekking ut til å ha samme alder, det foreligger ingen opplysning på om undertak har samme alder som taksteinen. Det var ikke mulig å inspisere undertak på befaringsdagen med stige da terreng hadde glatte overflater

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

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Det er montert stigetrinn opp til pipe.

Ingen snøfangere montert.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er opplyst lekkasje på takrenne, og skade nedløp ved kjøkken.
Boligen har ikke montert snøfangere selv om dette var et forskriftskrav på tidspunkt for tilbygg i 1993.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tiltak:

Utbedre lekkasjer på takrenne, bytte nedløp med skader. Om forholdet ikke utbedres vil avviket påføre konstruksjoner ytterligere skader.

Det må monteres snøfangere på deler av boligen for å tilfredsstille krav fra tidspunktet for tilbygg, det anbefales derimot at snøfangere monteres på hele bygningen. Det er naturlig å oppholde seg rundt stor del av boligen på vinter. Omfang må vurderes opp mot gjeldende forskrift. Det ansees at det er fare for personskader om snøfangere ikke monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Yttervegger har ulike byggeår og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Deler av konstruksjonen har liten avstand fra terreng.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Lokal utbedring må utføres.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Andre tiltak:

Liten avstand fra terreng utgjør fare for tidligere råteskader på treverk.
Fasader må behandles/vedlikeholdes, manglende vedlikehold gir fare for utvikling av skader.
Manglende lufting av konstruksjonen gir fare for kondensering inne i konstruksjonen.

Fasaden fra opprinnelig byggeår anbefales på generelt grunnlag etterisolert og ny panel i sammenheng med utskiftning av vinduer. Dette for å få den best mulige tekniske løsningen for isoleringsevne og tetthet.

Tilstandsrapport






TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre bygget på stedet og sperrekonstruksjon med innvendig skråtak til møne.

Konstruksjonen har ulike byggeår.

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

Fra loft er det synlig at konstruksjonen har manglende lufting mellom undertak og isolering ut mot skråtak. Synlige felter med kondensering i undertak. Det er foretatt stikkprøver opp i undertak med fuktmåler som ikke avdekker unormale verdier.

Konstruksjonen med innvendig skråtak er ikke mulig å kontrollere, men det er observert at det er lufting i utvendige gesimskasser på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Lokale utbedringer med tilpasning av konstruksjoner ned mot skråtak slik at lufting etableres. Fare for kondensering med påfølgende råteskader, det kan ikke utelukkes at det i dag er skjulte skader i konstruksjonen som ikke var synlig ved befaring.

Tilstandsrapport






TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vinduer har noe ulik alder/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er opplyst/påvist at takvinduer i kjøkken/spisestue har lekkasje, årsak er utetthet på utvendig konstruksjon. Vinduer har også tydelig merker etter kondensering som kan være en følge av liten sirkulasjon på luft og/eller varmetap/kondensering i konstruksjonen. takvinduer

Råteskader på vindu ved bad (3) og soverom ved bad (3)

Årsak til avvik er høy alder kombinert med manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer må justeres.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Utføre normalt vedlikehold, konsekvens av manglende vedlikehold er forkortet levetid på bygningsdelen.

Vinduer med skader må byttes.

Vinduer har generelt høy alder og er i flertall fra byggeår 1965, disse har etterslep på vedlikehold og på generelt grunnlag anbefales disse byttet.

I spisestue/kjøkken er det bygd/tilpasser konstruksjoner som utgjør vinduer fra gulv og opp med takvinduer bestående av glass montert inn i konstruksjonen. Hele konstruksjonen er trolig oppført i 1993 og oppført i treverk og med beslag på tak.
Konstruksjonen er ikke vedlikeholdt tilstrekkelig og har høy alder, det er også synlig at det tidligere er utført arbeider med utskiftning av deler av konstruksjonen på grunn av skade Utvendig er det synlige tegn på etterslep på vedlikehold. På bakgrunn av alder/løsning og behov for påkostninger bør det vurderes å bytte ut hele konstruksjonen. Det vil sikkert være mulig å utføre tiltak som stopper lekkasjen som er påvist, men på sikt er dette trolig ikke å anbefale.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport









TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Beslagsløsning på dør ved baderom (1) har avvik på montering.
Dører er eldre og har etterslep på vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Beslag på utvendig dør må bygges om da denne løsningen gir fare for vann inn bak beslag og skader.
Det må utføres vedlikehold på dører generelt, alternativt utskiftning.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Gulv og rekkverk i tre, høyde på rekkverk 93 cm.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må utføres vedlikehold av trekonstruksjoner, fare for skader.







TG 3 Utvendige trapper

Trapp i tre med rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverk mangler på en side.
Trekonstruksjoner har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Montere rekkverk ,fare for personskader.
Utføre vedlikehold, fare for utvikling av skader på konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminatgulv, tepper. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Overflater har slitasje/sprekker/skader på grunn av alder.
Skader i gulv kjøkken nr 2. på grunn av fukt/vann.
Sprekker i vegg stue, trolig på grunn av inntregning av fukt fra vindu.
Skader på tapet ved dør til baderom, trolig etter tidligere lekkasje i baderom.
Sprekk i himling et soverom, årsak ukjent mulig tidligere lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

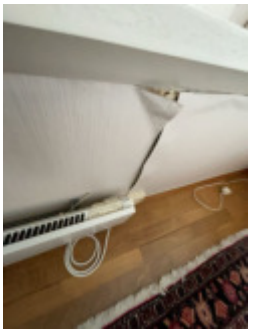
Overflater utbedres eller byttes ut om ønskelig.
Gulv i kjøkken nr. 2 på byttes, omfang på skader kan ikke avdekkes før gulv er revet ut.
Vegg i stue under vinduer åpnes for kontroll av eventuelle skader og utbedres med ny plate og nye overflater. Det er utført fuktmåling på/i vegg uten funn av unormale verdier.
Vegg ved baderom utbedres ved innfelling av ny plate og ny tapet. Det er utført fuktmåling på/i vegg uten funn av unormale verdier.
Himling soverom utbedres med lokal utbedring eller ny himling.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i skader på gulv i kjøkken, tiltak må utføres for å avdekke omfang og eventuelle skjulte skader. Kostnadsestimat som er oppgitt under dette punkt omfatter kun dette punkt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



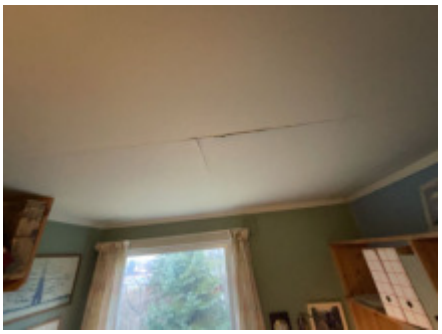
Gulv kjøkken



Vegg stue.



Vegg stue



Sprekker himling et soverom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600.

Det er utført kontroll i stue og et soverom.
Avvik stue er 12 mm for hele rommet. Laveste punkt ytterhjørne inn mot vindfang, høyeste punkt ytterhjørne mot spisestue. Avikk innenfor 2 meter 12 mm ved ytterhjørne ved vindfang.

Avvik soverom (tilbygg) 3 mm i hele rommet og 3 mm innenfor 2 meter.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Avvik 12 mm innenfor 2 meter på gulv i stue inn mot vindfang.

Fra krypkjeller er det liten adkomst for kontroll av konstruksjonen etasjeskiller da konstruksjonen er kledd inn. Det er foretatt fuktmåling inn i trevirke over ventil under baderom (3) som viser høy verdi med fuktighet 21%. Fuktmåling er utført med fuktmåler Protimeter MMS 3 og løse stikk/pinner.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet med høy fuktighet som er observert/målt i kjeller må ytterligere undersøkes, forholde må sees i sammenheng med beskrivelsen av "Krypkjeller" Det kan ikke utelukkes at det må iverksettes tiltak for utbedring på skjulte konstruksjoner som ikke er synlig ved befaring.



Svill i kjeller.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales at det gjennomføres Radonmåling av leiligheten. Målinger skal utføres på den kalde tiden av året, anbefalt over 3 mnd.

Radongass er kreftfremkallende, og regnes for å være den viktigste risikofaktoren for lungekreft etter røyking. Forskere anslår at i Norge er radon årlig medvirkende årsak til rundt 370 lungekrefttilfeller

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Feieluke montert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Pipevanger er ikke synlige.

Pipens side inn mot kjøkken (2) er kledd inn med trekonstruksjoner. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipe i Teglsten skal ha alle fire sider synlige.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Krypkjeller - tilbygg

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Svill er kledd inn uten mulighet for kontroll.

Årstall: 1993 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Det er synlig fuktig miljø i krypkjeller, det er synlig etablert kokonger som tyder på høy fuktighet hele året. Mur har tegn etter fuktvandring/saltutslag.
Det er ført drensledning igjennom bygningen.
Synlig at det er etablert ekstra støtte under bjelkelag.

Konsekvens/tiltak

- Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.
- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon. Dvs at den må fungere etter hensikten dersom den ikke skal påføre bygget skader. I praksis må man få kontroll på fuktnivået (kondensering, fukt fra grunnen mv) og man må sørge for god gjennomlufting.

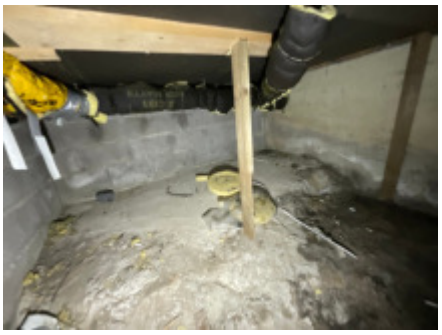
Det bør utføres tiltak med oppfylling av drenerende masser og fuktsperre på grunn, fare for utvikling av skader.

Støtter til bjelkelag må byttes ut med konstruksjoner mot terreng som tåler fuktighet.

Tilstandsrapport



Plater i tak, svill er kledd inn.



Provisorisk støtte.



Synlig fuktig miljø



Synlig fuktig miljø.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er liten/ingen mulighet til å kontrollere svill over mur.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er avvik:
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er utført fuktmålinger på svill over lufteluke og i rupanel på undersiden av etasjeskiller med høye verdier. Fuktighet på svill over ventil (under bad 3) er 20 % og i rupanel opp mot 19.4%

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.
- Tiltak:

Krypkjeller er en risikokonstruksjon. Dvs at den må fungere etter hensikten dersom den ikke skal påføre bygget skader. I praksis må man få kontroll på fuktnivået (kondensering, fukt fra grunnen mv) og man må sørge for god gjennomlufting.

Forholdet i denne aktuelle krypkjeller må undersøkes ytterligere, det må utføres tiltak med etablering av mer utluftning/ventilasjon og montering av fuktsperre på bakken/terreng. Forholdet må følges opp med kontroll slik at man kan dokumentere lavere fuktighet i trekonstruksjoner for å unngå skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport




Fjell og terreng




Svill er kledd inn/ikke tilgjengelig

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

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

Dobbel dør mellom stue kjøkken er treg i karm.
Heng i låskasse eldre dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Andre tiltak:

Bytte låskasser eller dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom med fliser gulv og vegger.
Rommet er utstyrt med toalett, servantmøbel, dusjhjørne og røropplegg for vaskemaskin.
Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet.

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

Sprekker, setninger gulv/vegg ved dør.
Ikke høyde nok ved dørterskel, fare for vann ut i en lekkasjesituasjon.
Sprekk fliser over dør.
Ukjent løsning til sluk, sprekker rundt i sluk
Noe bom på fliser i dusj.
Løs fug mellom gulv og vegg.
Ukjent løsning rørgjennomføring i gulv med røropplegg vaskemaskin.

Det er ikke tilstrekkelig høyde ved dør, mot sluk er det montert kant som vil gjøre at vann renner ut av rommet i en lekkasjesituasjon.

Tilstandsrapport

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

Om baderom skal benyttes videre må det iverksettes tiltak for at vann renner inn til sluk i en lekkasjesituasjon. Det er fare for at vann vil renne ut av rommet.

Kostnadsestimat: Over 300 000









ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold gjelder fuktverdier. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

Det er funnet montert fuktsperre inn mot stue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved ombygning av baderom og etablering av ny membran på vegger må plast inn mot stue fjernes, det er fare for skader i konstruksjonen om det blir montert tett sjikt på 2 sider.

ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før1997. Det er opplyst at baderom er pusset opp før dagens eier overtok boligen i nov 1997, men det foreligger ingen informasjon på når baderommet er påkostet etter byggeår. Beskrevet rom er fra byggeår tegnet inn som et toalett men er i dag et baderom.

Det foreligger dokumentasjon for at det er utført lokale utbedringer på baderommet i forbindelse med en lekkasje i 2016. Dårlig klamring på rør førte til at vann rant inn i vegg mellom baderom fikk lekkasje.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vinduer og dører som er plassert i våt sone gir fare for fukt/vann inn i konstruksjonen og fare for skader på trekonstruksjoner som er montert rundt disse åpningene.



ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Ukjent løsning på membran under dør.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kontrollere på løsning på membran under dør, fare for lekkasje ut av rommet.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Glipper til skruer på klemring under membran.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.
• Tiltak:

Forsøke lokal utbedring.





ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk ventil yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tett kanal.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rense kanaler.

ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Ved hulltaking i skap i vindfang er det avdekket massiv konstruksjon i tre.

Det er utført søk inne i baderom med fuktsøker på Protimeter MMS 3 som avdekker høyere verdi inn mot sluk på en side.

Tilstandsrapport



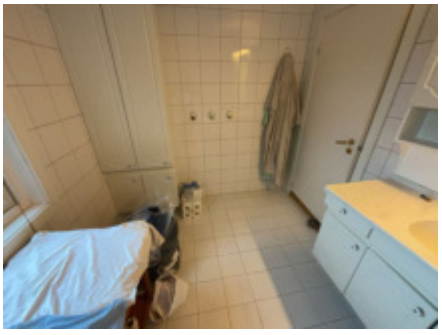



ETASJE > BAD 3

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før1997. Det er opplyst at baderom er pusset opp før dagens eier overtok boligen i nov 1997, men det foreligger ingen informasjon på når baderommet er påkostet etter byggeår.

Det foreligger dokumentasjon på at det er utført lokale utbedringer på baderommet i forbindelse med en lekkasje i 2016. Dårlig klamring på rør førte til at vann rant inn i vegg mellom baderom fikk lekkasje.

ETASJE > BAD 3

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 3

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ukjent løsning på membran under dør.

Ikke mulig å kontrollere fall under badekar da badekar er murt igjen kun med liten inspeksjonsluke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kontrollere fall gulv under badekar og løsning på membran under dør, fare for lekkasje ut av rommet.

ETASJE > BAD 3

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.





ETASJE > BAD 3

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Lokal utbedring må utføres.



ETASJE > BAD 3

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



ETASJE > BAD 3

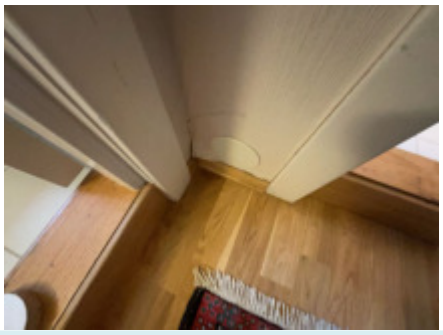
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

Tilstandsrapport







KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er komfyr og platetopp.
Eldre innredning med normal bruksslitasje sett hen til forventet aldre, noe skader i bunn på benkeskap.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilluft.

Det er lite tilluft til rommet

Konsekvens/tiltak
• Lufttilførsel (tilluft) må etableres.

Montere ventiler i vegger for mer tilluft og økt kapasitet for avtrekk.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har eldre innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning med skader i underskap.
Anbefaler montering av vannstoppsystem i rommet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Skade gulv må utbedres ved utskiftning, skadet gulv må rives før omfang kan avdekkes.
Montering av vannstoppsystem er kun en anbefaling.





ETASJE > KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken, det er ikke montert kokesone i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Baderom nr. 2. og 3. har plastrør rør i rør. Det er ikke montert vannskap med avrenning, samlestokker er montert åpent i krypkjeller. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

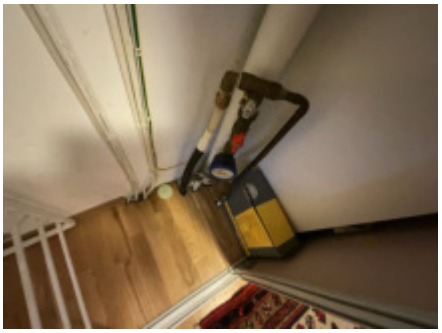
Løsningen på montert rør i rør system har ingen avrenning og vil ikke synliggjøre eventuell lekkasje som oppstår på et tidlig tidspunkt.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

En eventuell lekkasje på rørsystem i baderom 2 og 3 vil kunne pågå over lang tid før dette blir oppdaget i krypkjeller.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

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

Alder på anlegg i støpejern har høy alder og må påregnes utskiftninger.

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

Utskiftninger av støpejern, på grunn av alder vil brudd og lekkasjer kunne oppstå akkutt.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har også montert mekanisk avtrekk og vifte på loft til enkelte rom.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er ikke kjent om funksjonen på anlegget er ivaretatt og i hvilket omfang. I sikringsskap er det brytere for 2 stk. vifter, ukjent hvilken funksjon disse har. Det er synlige klemte kanaler på loft som har redusert kapasitet. Det har trolig ikke vært noen oppfølging eller service på anlegget.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det må iverksettes tiltak med kontroll/service av personer med kunnskap om anlegget/denne type installasjon. Ytterligere undersøkelser må utføres. Kanaler som er klemt flatere må byttes.



TG 2 Varmtvannstank

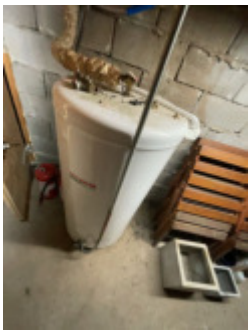
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i krypkjeller.

Tilstandsrapport

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap montert i vindfang med automatiske sikringer. Deler av arbeidet er trolig utført etter 01.01.1999.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1965 Det foreligger ingen informasjon om anlegget

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ingen dokumentasjon om anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 28.august 2007
   Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales en utvidet kontroll på anlegget på bakgrunn av manglende dokumentasjon/samsvarserklæring på arbeid som antas utført etter 01.01.1999.

På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas i perioden 1999-2009 anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.

Generell kommentar

Utvendig på tilbygg ved soverom er det en åpen løs kabel, denne må utbedres.

Kostnadsestimat er beregnet kostnader for utvidet kontroll, det er ikke medregnet eventuelle kostnader for utbedring som kan bli avdekket av en slik kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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.

Dagens løsning med røykvarslere er levert med innleid anlegg fra eksternt firma. Om ny eier ikke viderefører avtalen med dette selskapet må nye brannmeldere monteres.

Løst slukkeapparat fra 2015

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

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

3. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, forholdet er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 3 Fuktsikring og drenering

Det foreligger ingen opplysninger om eventuell drenering. Bygningens ringmur er helt/delvis oppført på fjell så en eventuell drenering vil eventuelt ha begrenset kapasitet da vann vil følge fjell.

I tilbygg er det synlig drensledning inn og igjennom bygningen i krypkjeller, funksjon/omfang er ukjent. Det er som opplyst under krypkjeller fuktig miljø i denne delen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Synlige drensplater mot mur på del av tilbygg mangler topplister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Ytterligere undersøkelser anbefales, forholdet må sees i sammenheng med forhold i krypkjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av murte blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmur har mindre sprekkdannelser flere steder. Boligen har stort areal på en flate, deler av grunnmur står trolig på ulikt underlag noe som vil skape spenninger i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker åpnes med tilpasset utstyr slik at man kan fuge eller fylle ytterste del av murpuss. Om forholdet utvikler seg ytterligere vil man se om fugene sprekker opp igjen.

Tilstandsrapport






TG 3 Terrengforhold

Det er anlagt terreng inn mot boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Deler av terreng har fall inn mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengarbeider for å etablere fall ut fra yttervegg 3 meter må vurderes. Fall på terreng inn mot yttervegg øker fare for høy fuktbelastning i krypkjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000




TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1965. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1965. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Tilstandsrapport

TG 3 Oljetank

Det er oljetank i stål i kjeller, tilstand på tanken er ikke kjent. Tanken er ikke tilkoplet noe utstyr og har ingen funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

En eventuell lekkasje fra en parafintank vil kunne få katastrofalt utfall som vil kunne resultere i omfattende saneringsarbeider. Parafin i grunnen gir mye lukt som er omfattende å fjerne, noen ganger er det ikke mulig uten fullstendige masseutskiftninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







Frosterød Takst AS
Nordre Elvegate 21
1597 MOSS

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1989

Kommentar
Opplyst av rekvirent

Standard
Enkel

Vedlikehold
Bygningen har behov for vedlikehold/påkostninger.

Beskrivelse
Enkel garasje oppført i trekonstruksjoner. Utvendig trepanel på vegger, taktekking med papp.

Det er observert skader/råte på vindskier, porter, panel og et generelt behov for påkostninger etter manglende vedlikehold.

Bygningen har også synlig skjevhet ved at yttervegger er ute av lodd på vegg med porter.

På denne type bygninger foretas det ikke tilstandsanalyse, det er kun utført en oppmåling og visuell kontroll. Ingen undersøkelser utføres.

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

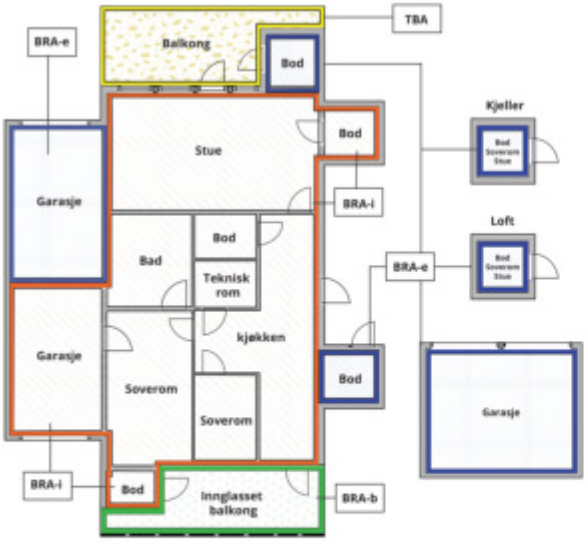
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	160			160	21
SUM	**160**				**21**
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad, Bad 2, Soverom, Soverom 2, Stue, Stue/kjøkken, Kjøkken, Stue 2, Vindfang, Bad 3, Soverom 3		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen har mye hjørner og vinkler som utgjør fare for feilvurdering av arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegning datert 1993 foreligger. Toalettrom på tegning i eldre del er bygd om til baderom. Bod og vaskerom på tegning er bygd om til kjøkken. Endring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel krever søknad om bruksendring.

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

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:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger foreligger datert 10.08.1987

Brannceller

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

Kommentar: Bygningen ligger tett mot boligen, det er ikke synlige branntekniske skiller mellom bolig og garasje. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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	160	0
Garasje	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.11.2024	Ståle Frosterød	Takstingeniør
	Sissel Heir	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	61	96		0	909.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tårnveien 4

Hjemmelshaver
Ida Cecelie Ness 1/3 og Ola Heir 2/3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ås kommune, kort avstand til Ski og kort avstand til Oslo.

Adkomstvei

Offentlig adkomst

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoplet avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

Tomten har beliggenhet i skrånende terreng, opparbeidet med gårdsplass/innkjøring med belegningsstein, hage med gress og beplantning. Nærmeste nabo er Ås ungdomsskole.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 670 000	1997

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	28.05.2025	Boligen selges med fullmakt, det foreligger ingen opplysninger i egenerklæringen. Egenerklæringen er signert av Hans Tore Heir	Gjennomgått		Nei
Plantegning bolig	16.07.1993	Plantegninger	Gjennomgått		Nei
Elvia AS	02.12.2024	Ga opplysninger om anlegget	Innhentet		Nei
Rekvirent	08.11.2024	Påviste eiendommen og ga opplysninger ved befaringen.	Ingen		Nei
Ås kommune	20.05.2025	Dokumentasjon for vegstatus	Gjennomgått		Nei
Ås kommue	20.05.2025	Dokumentasjon for vann og avløp	Gjennomgått		Nei
Plantegning garasje	10.08.1987	Tegninger garasje	Gjennomgått		Nei

Frosterød Takst AS
Nordre Elvegate 21
1597 MOSS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.12.2024	
2	02.06.2025	Rapport er oppdatert uten ny befaring 02.06.2025

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Frosterød Takst AS
Nordre Elvegate 21
1597 MOSS

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/PO2126

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås (WM)

Oppdragsnr.
309250159

Selger 1 navn
Hans Tore Heir

Gateadresse
Tårnveien 4

Poststed	Postnr
Ås	1434

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Ola Heir og Ida C Ness

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250159

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg har ingen opplysninger ut over det som fremgår av tilstandsrapport

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 forsikringspremie er 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: 309250159

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Tore Heir	f0758df0a5f808c157cf73 95f8f43253d803efd7	28.05.2025 10:36:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309250159

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

KOMMUNLA INFORMASJON

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Ås kommune: Grunneiendom 3218-61/96

Norkart
Utskriftsdato: 20.05.2025 15:52

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	TÅRNVEGEN 4	Beregnet areal	909.1
Etablert dato	03.12.1963	Historisk oppgitt areal	931
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
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	61/96
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	61/96
Endre egenskaper Annen forretningstype	09.05.2012 09.05.2012	 Sentralpunkt flyttet		61/96
Endre egenskaper Annen forretningstype	14.03.2012 14.03.2012	 Sentralpunkt flyttet		61/96
Skylddeling Skylddeling	06.11.1963			61/73 (-931), 61/96 (931)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6615923	601414.3		Ja	909.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HEIR OLA F040432*****	Hjemmelshaver (H) 2/3	Tårnveien 4 1434 1434 ÅS	Bosatt (B)
NESS IDA CECELIE F131232*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	Tårnveien 4 1434 1434 ÅS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tårnveien 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1434 ÅS	Kirkesogn	02090101 Ås
Grunnkrets	221 Aschjem	Tettsted	523 Ås
Valgkrets	2 Rustad, Holstad og Kroer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	12872534		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.05.1965
2	12872534	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.12.1993
3	6588530		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	17.08.1987

1: Bygning 12872534: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.05.1965

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	103
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	103
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.05.1965	15.05.1965

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tårnveien 4	H0101	61/96	275	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	103	0	103	0	0	0

2: Bygningsendring 12872534-1: Tilbygg, Tatt i bruk 15.12.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	62
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	62
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	04.03.1993	04.03.1993
Igangsettingstillatelse	24.08.1993	26.08.1993
Tatt i bruk	15.12.1993	03.01.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Tårnveien 4	-	61/96	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	62	0	62	0	0	0

3: Bygning 6588530: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 17.08.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	31
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	31
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	27.07.1987	27.07.1987
Igangsettingstillatelse	28.07.1987	28.07.1987
Tatt i bruk	17.08.1987	17.08.1987

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	61/96	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	31	31	0	0	0

Utskriftsdato: 20.05.2025

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	96	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tårnveien 4, 1434 ÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	3 785,24 kr
Eiendomsskatt	4 978,00 kr
Feiing	666,00 kr
Renovasjon	2 988,76 kr
Vann	3 328,98 kr

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.

Utskriftsdato: 20.05.2025

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.**	61	**Bruksnr.**	96	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tårnveien 4, 1434 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** 909 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 909 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

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** 909 m^2 **RPHensynsonenavn** H570_3 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø
	Delareal 909 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

Id	356
Navn	Detaljregulering for fortau langs del av Langbakken
Status	0 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Plantype	Detaljregulering

Id	324
Navn	Detaljreguleringsplan for Solbakken
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	359
Navn	Detaljregulering for del av fv. 152 - Gateterminal
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	354
Navn	Detaljregulering for Langbakken 12-16 (BAA1)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

DIVERSE KART

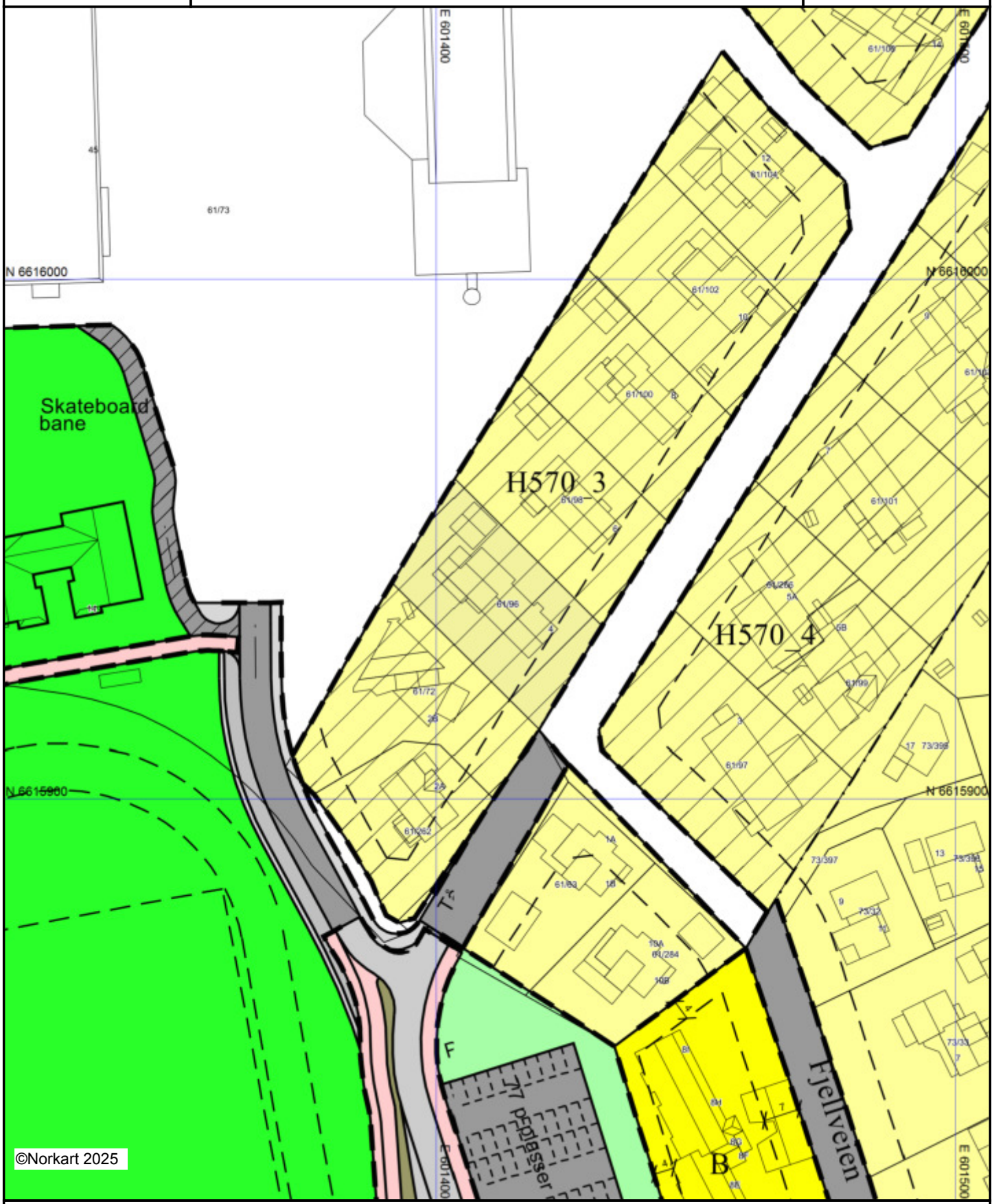
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/96
Adresse: Tårnveien 4
Dato: 20.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Park
- Anlegg for idrett og sport
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

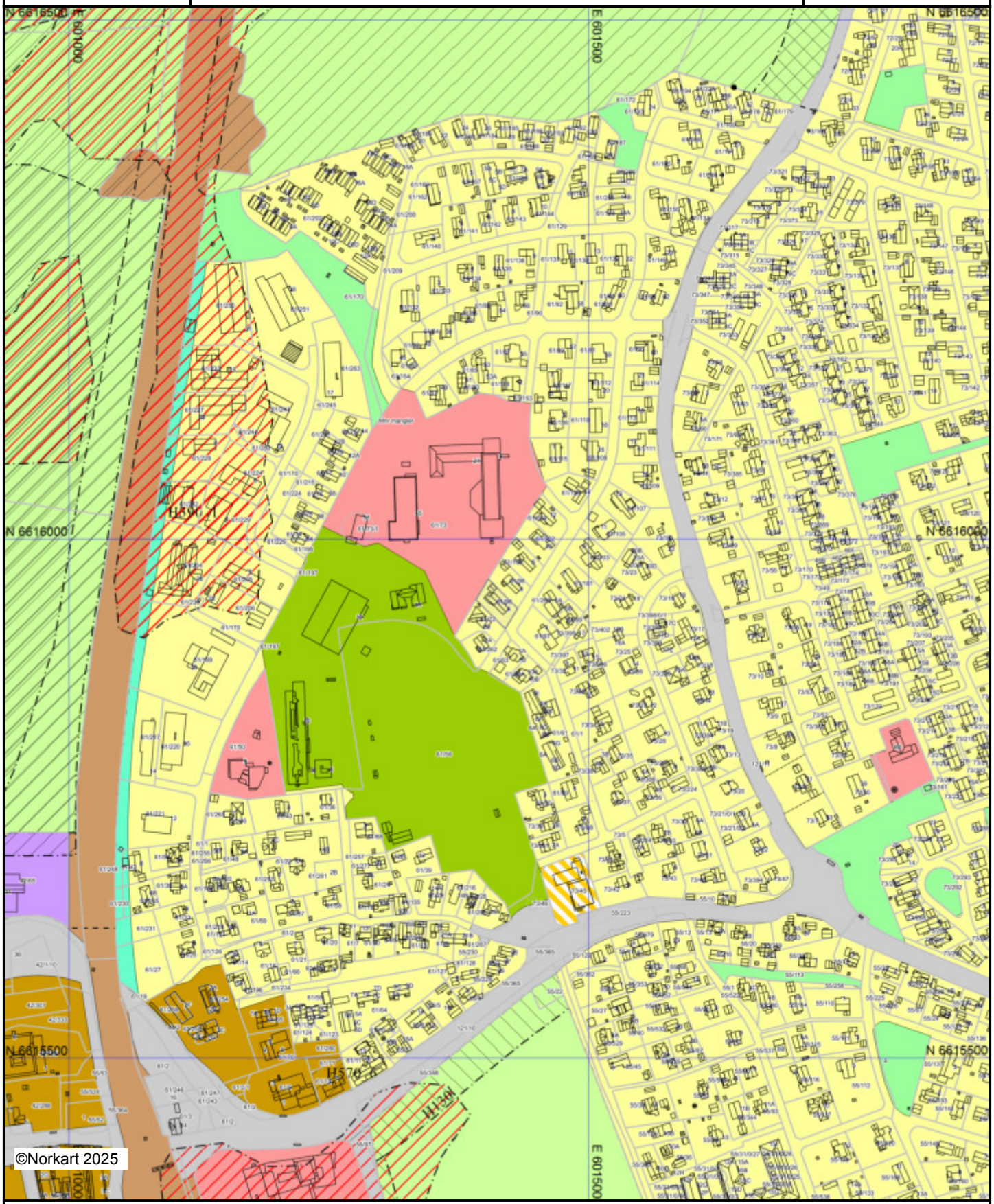
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 61/96
Adresse: Tårnveien 4
Dato: 20.05.2025
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



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Ås kommune

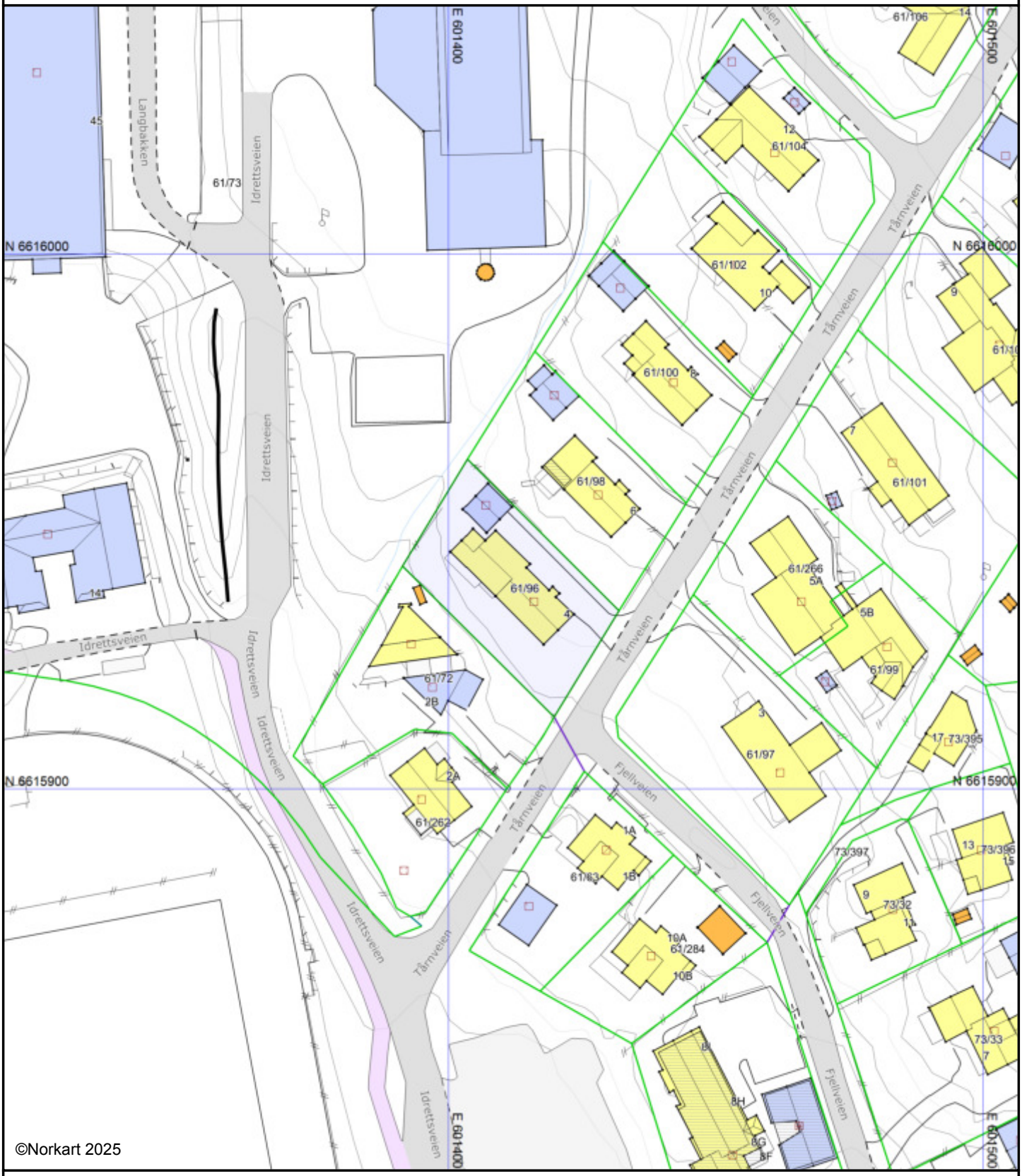
Grunnkart

Eiendom: 61/96
Adresse: Tårnveien 4
Dato: 20.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

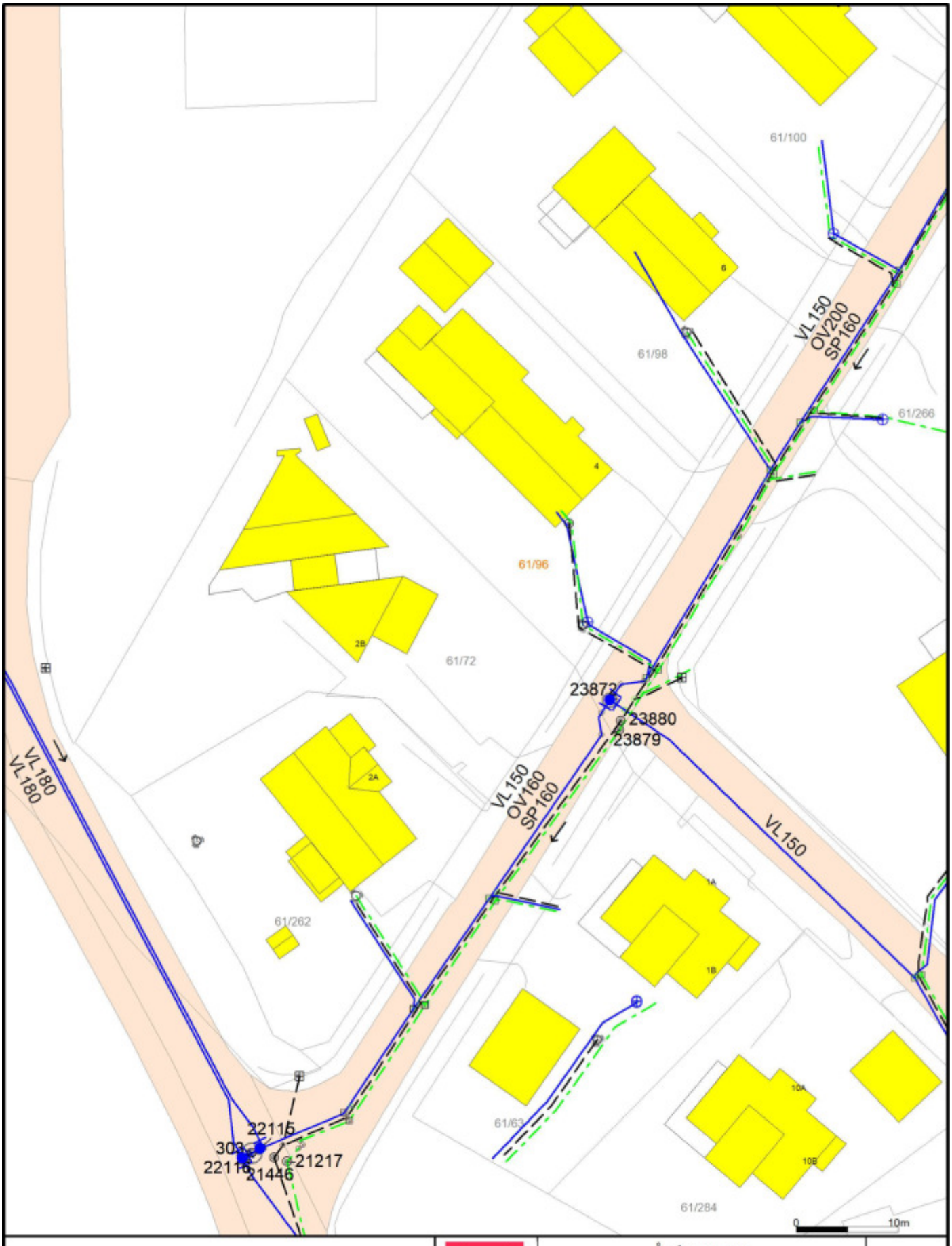
UTM-32

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



©Norkart 2025

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



Ås kommune
Teknisk Etat

Lednings nett og info med forbehold.

N

Målestokk
1:500

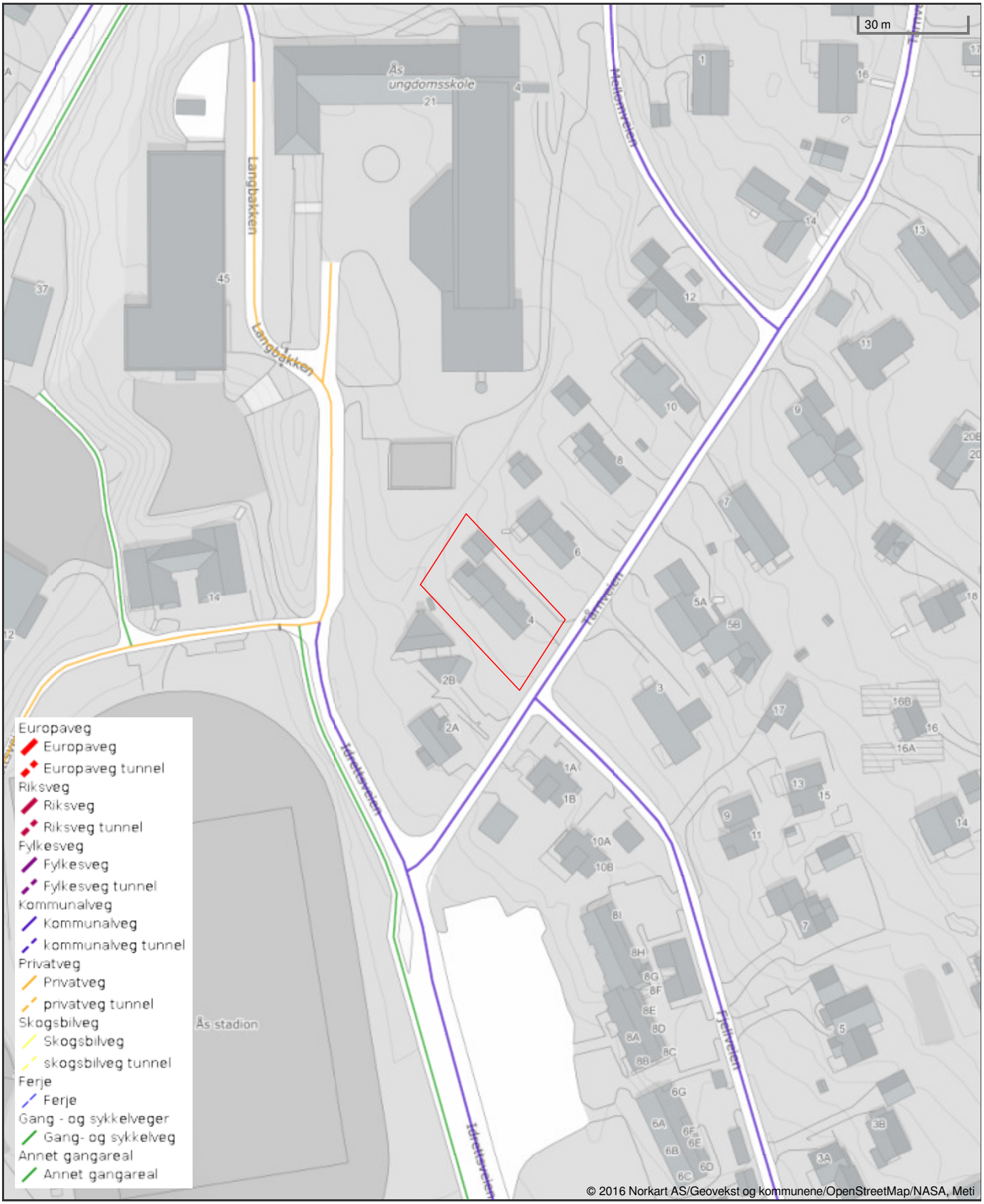
Dato: 2025.05.21
Sign: EGA

61/96 Tårnveien 4, Ås kommune.

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Utskriftsdato: 20.05.2025

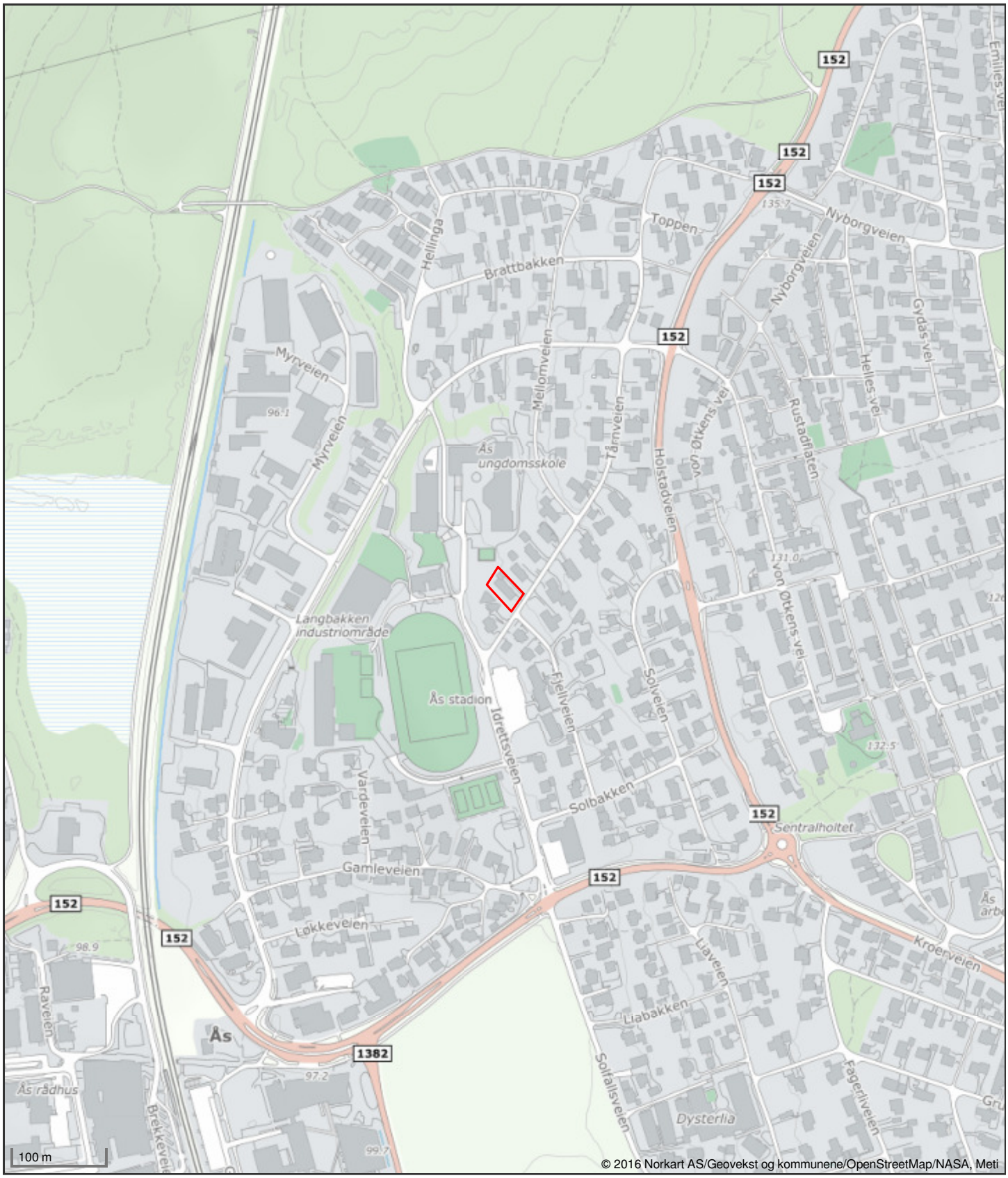
Vegstatuskart for eiendom 3218 - 61/96//



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

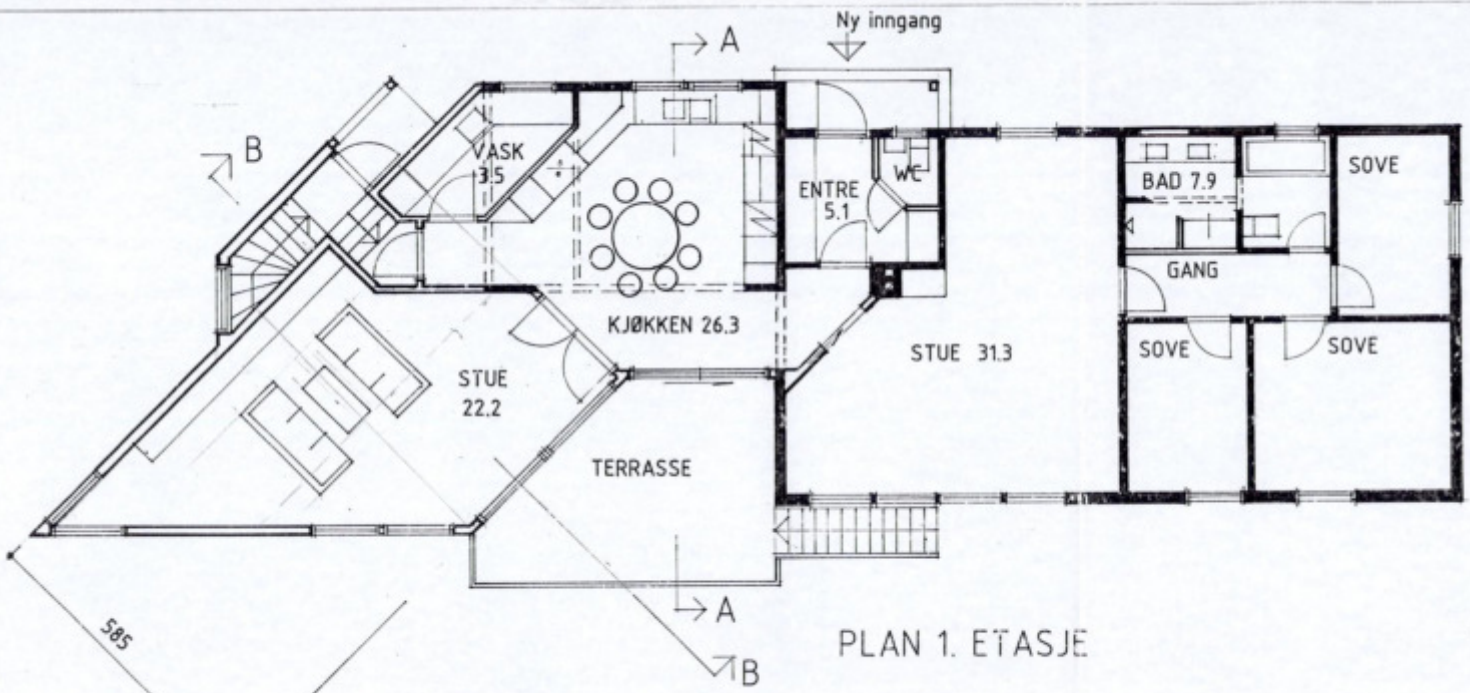
Utskriftsdato: 20.05.2025

Oversiktskart for eiendom 3218 - 61/96//

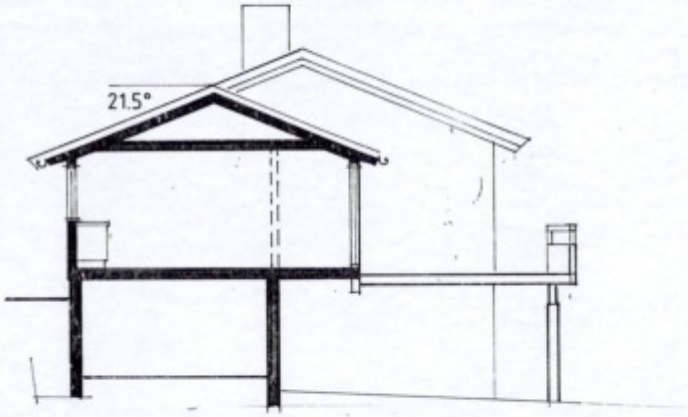


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

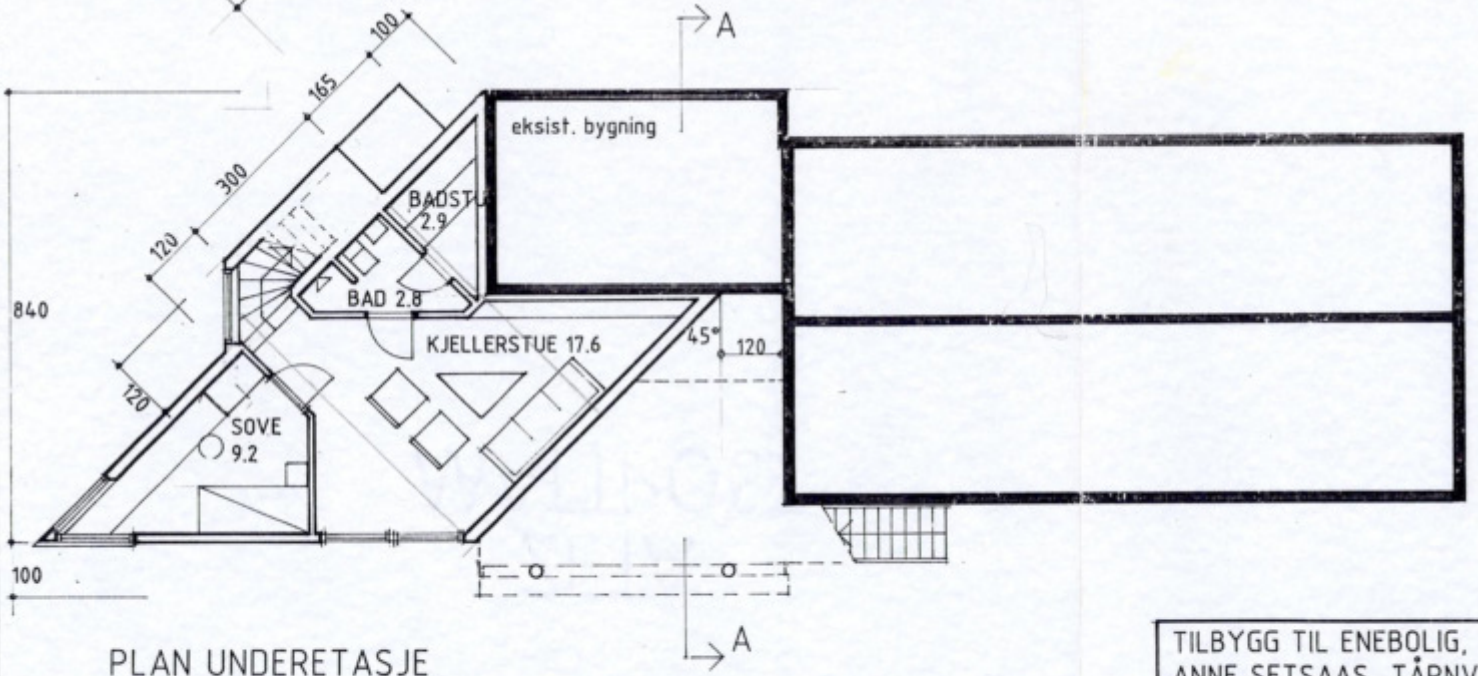
GODKJENTE BYGGNINGSTEGNINGER



PLAN 1. ETASJE

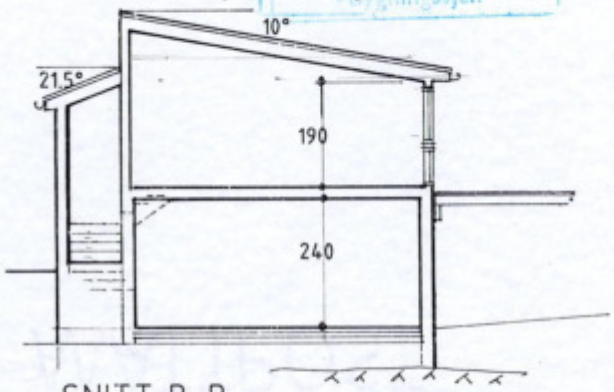


SNITT A-A



PLAN UNDERETASJE

Godkjent i møte
4.3.93
Ås Bygningsråd
Bygningssjef.



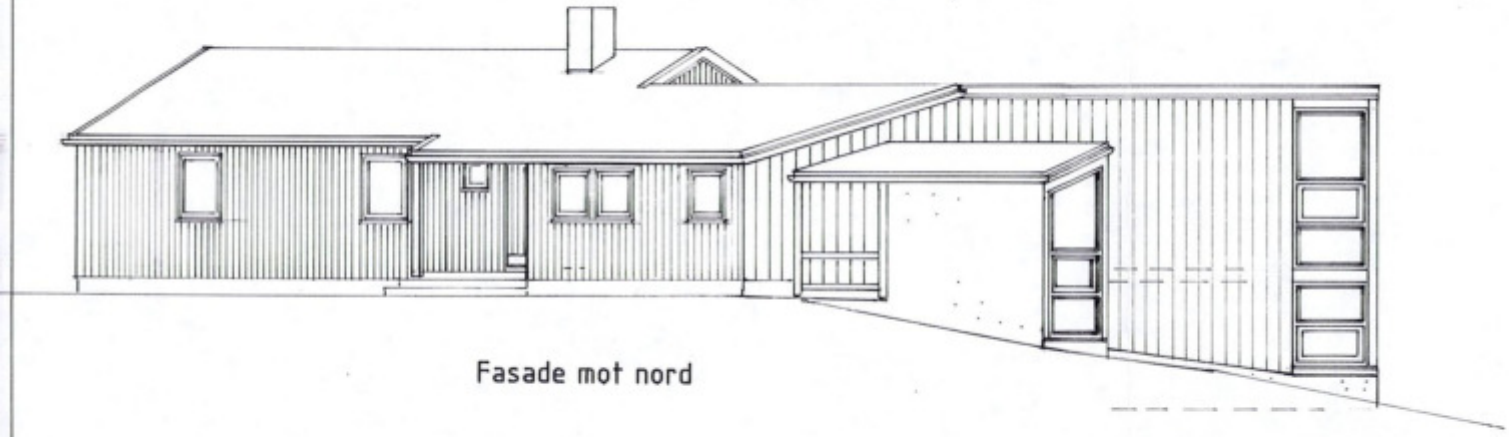
SNITT B-B

TILBYGG TIL ENEBOLIG, GNR. 61/96 ANNE SETSAAS TÅRNVEIEN 4, 1430 ÅS PLANER OG SNITT	Mål: 1:100	27501
	26.01.1993	

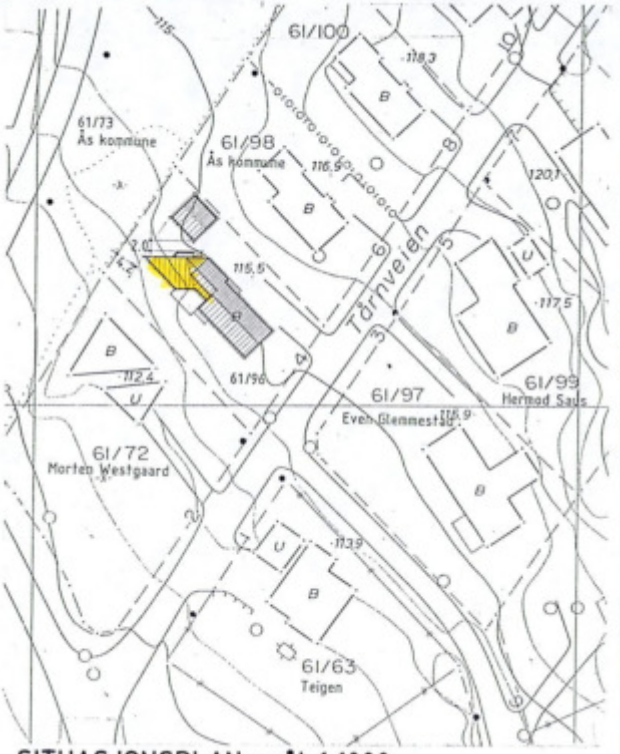
ARK. MNAL KNUT H. KNUDTSEN ARKITEKTHUSET. PB. 117, 1430 ÅS. TLF: 09 942424 Fax: 09 943172



Fasade syd/vest



Fasade mot nord



SITUASJONSPLAN mål 1;1000

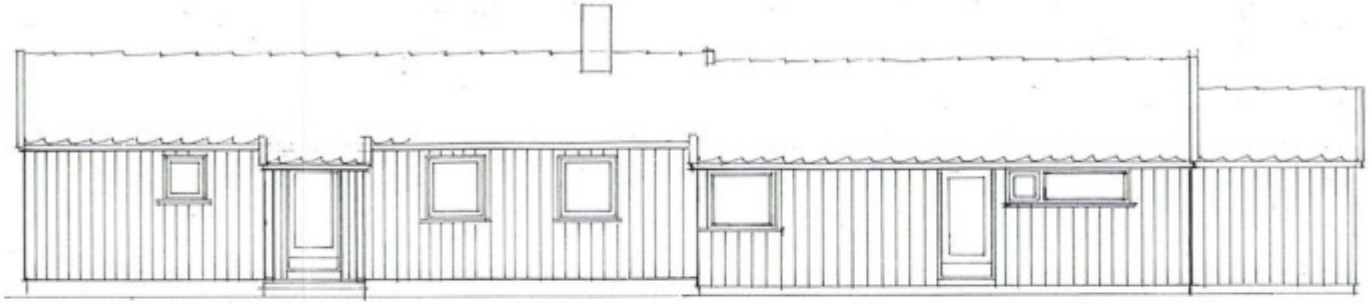
Godkjent i møte
4.3.93
Ås Bygningsråd
for Inger Braun

TILBYGG TIL ENEBOLIG, GNR 61/96 ANNE SETSAAS TÅRNVEIEN 4, 1430 ÅS FASADER OG SITUASJONSPLAN	Mål; 1;100 1;1000	27502
	26.01.1993	

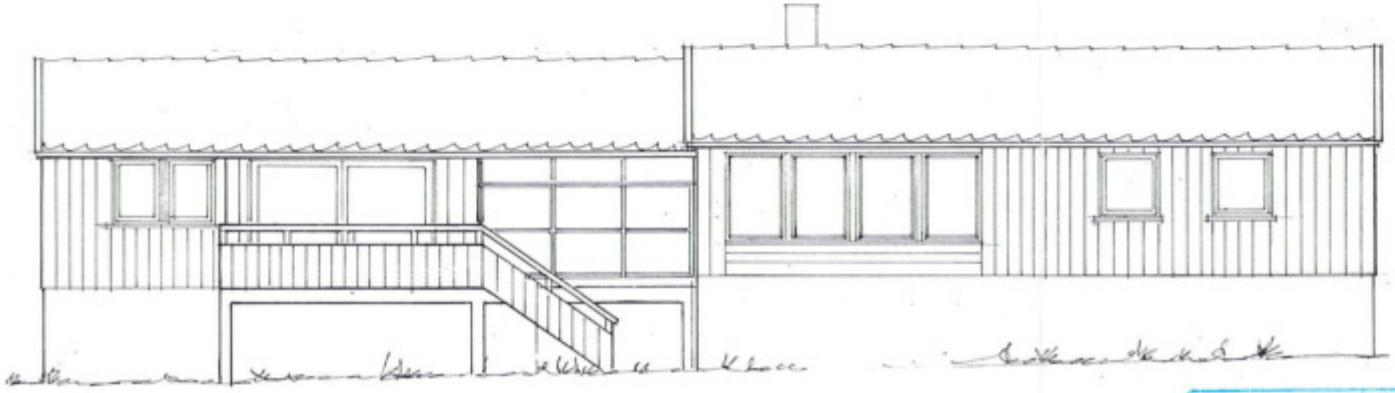
ARK. MNAL KNUT H. KNUDTSEN ARKITEKTHUSET. PB. 117, 1430 ÅS. TLF: 09 942424 Fax: 09 943172



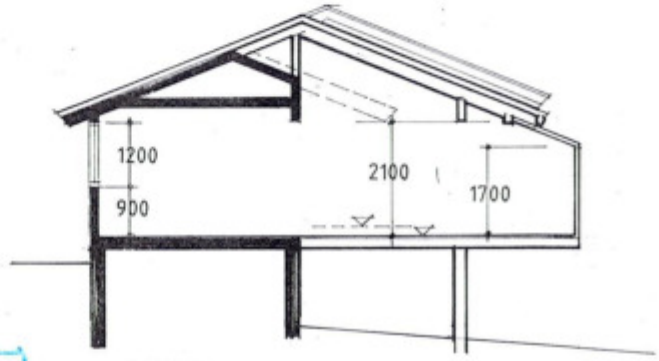
MOT NORD/VEST



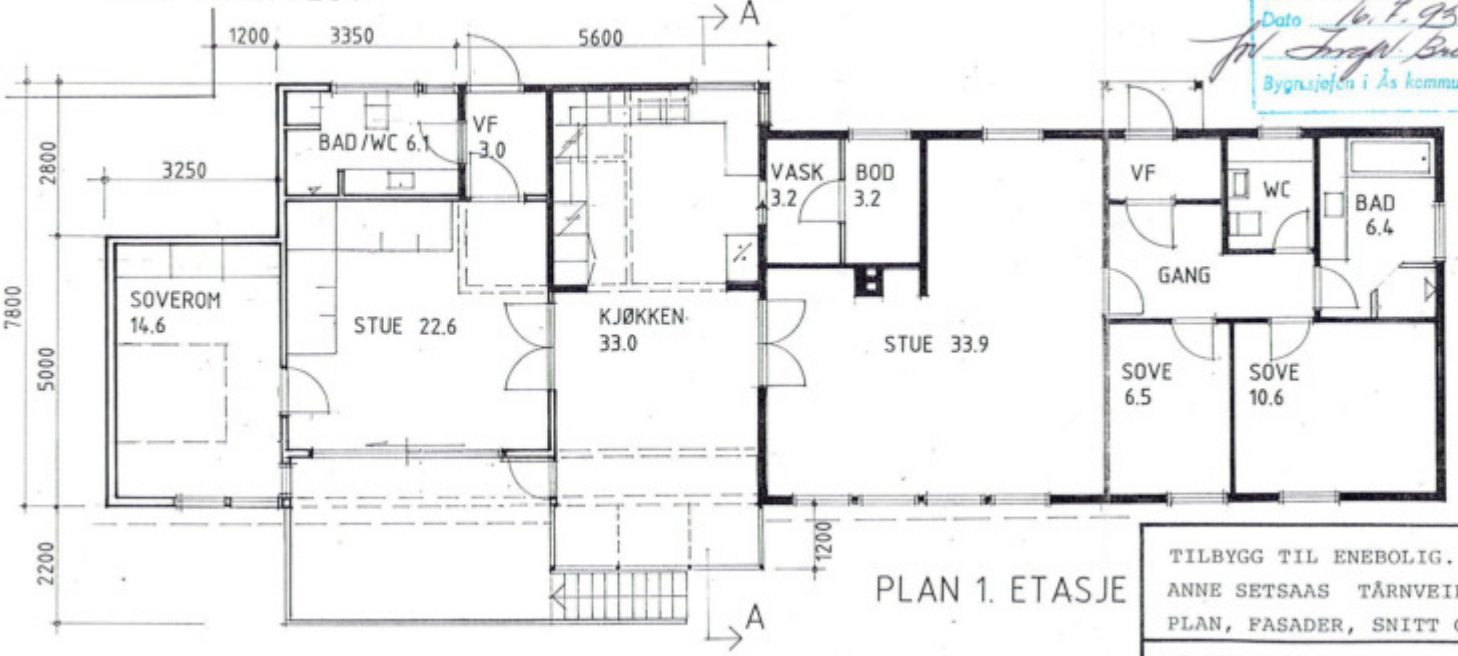
MOT NORD/ØST



MOT SØR/VEST



SNITT A-A



PLAN 1. ETASJE

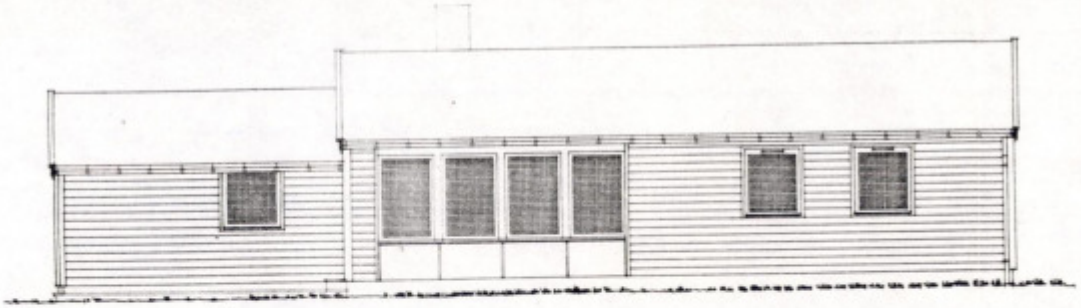
Godkjent etter fullmakt
Dato 16.7.93
Bygnsjefen i Ås kommune



SITUASJONSPLAN mål 1:1000

TILBYGG TIL ENEBOLIG. GNR. 61/96 ANNE SETSAAS TÅRNVEIEN 4, 1430 ÅS PLAN, FASADER, SNITT OG SITUASJONSPLAN	MÅL: 1:100 1:1000	27503
	05.07.93	

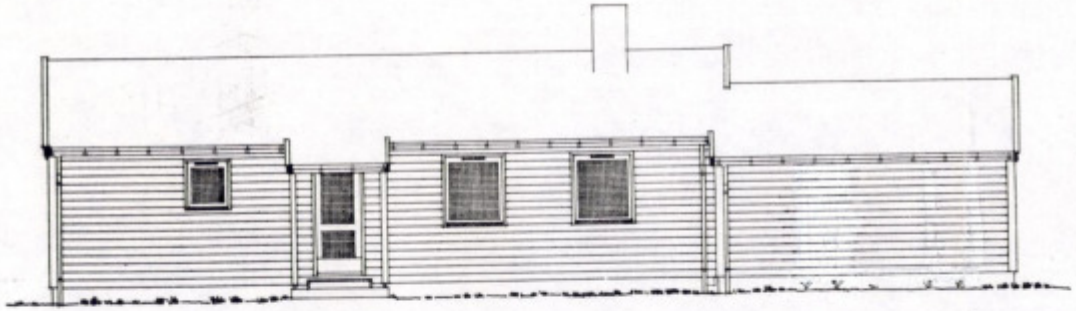
ARK.MNAL KNUT H. KNUDTSEN ARKITEKTHUSET, POSTBOKS 117, N-1430 ÅS TLF: 64942424 FAX 64943172



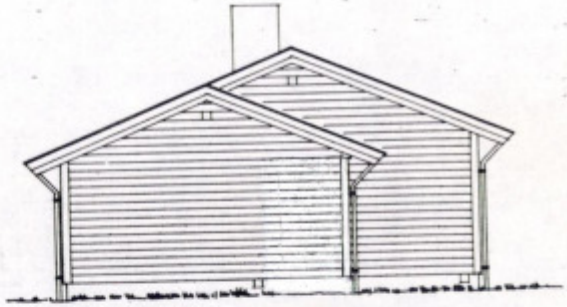
MOT SYD-VEST



MOT SYD-ØST



MOT NORD-ØST



MOT NORD-VEST

Godkjent etter fullmakt
Dato 10. 9. 1981
Bygnsjefen i Ås kommune

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

DATO NAVN

BYGGHERRE

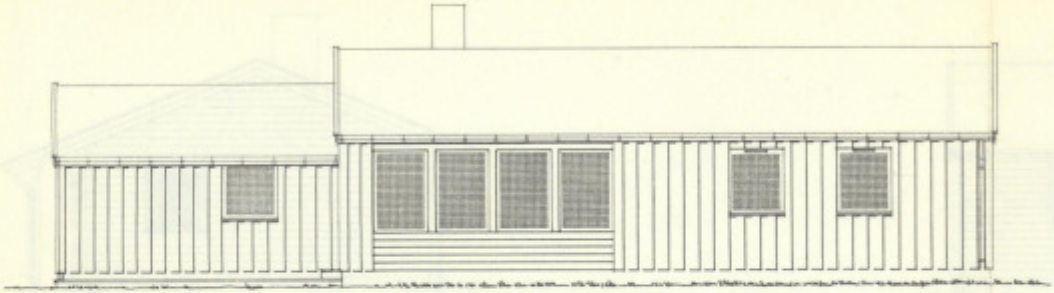
STED TOMT

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

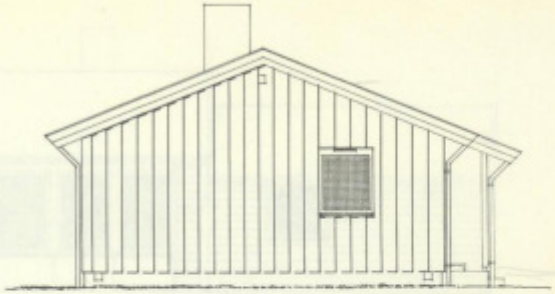
113+

TEGNING NR. 2A
FASADER, HOR. KLEDN.
MÅL 1:100

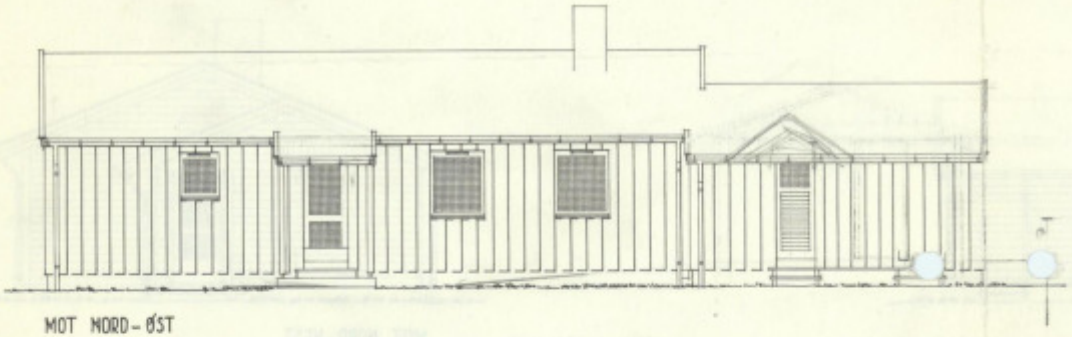
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 1-12-1962.



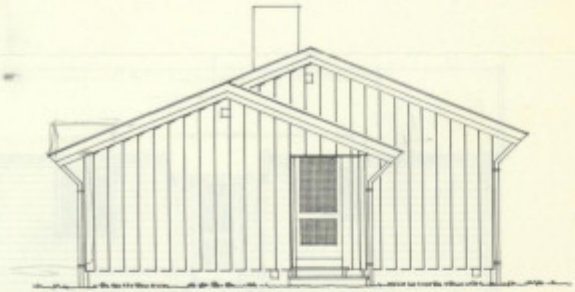
MOT SYD - VEST



MOT SYD - ØST



MOT NORD - ØST



MOT NORD - VEST

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

DATO NAVN

T-HR. 389/64

BYGGHERRE Ås KOMMUNE

STED: Ås TOMT 61/98

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR AKERSHUS

5/8-1964

Godkjent i møte 9. feb. 1965 Ås Byggingsråd Bygningssjef.

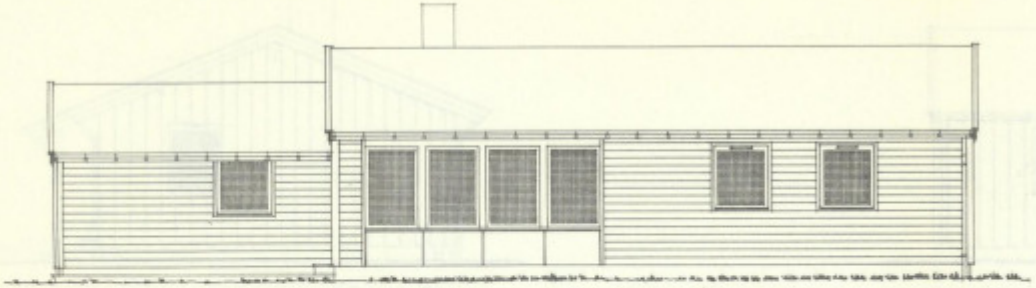
113+ TEGNING NR. 2

FASADER, VERT. KLEDN.

MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.

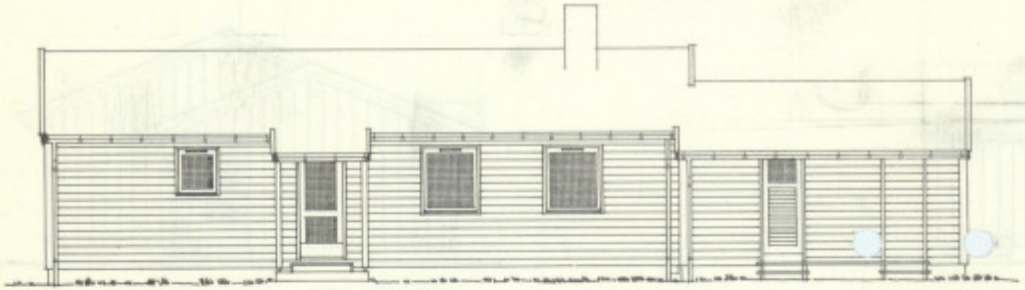
OSLO 1-12-1962.



MOT SYD-VEST



MOT SYD-ØST



MOT NORD-ØST



MOT NORD-VEST

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

DATO NAVN

BYGGHERRE

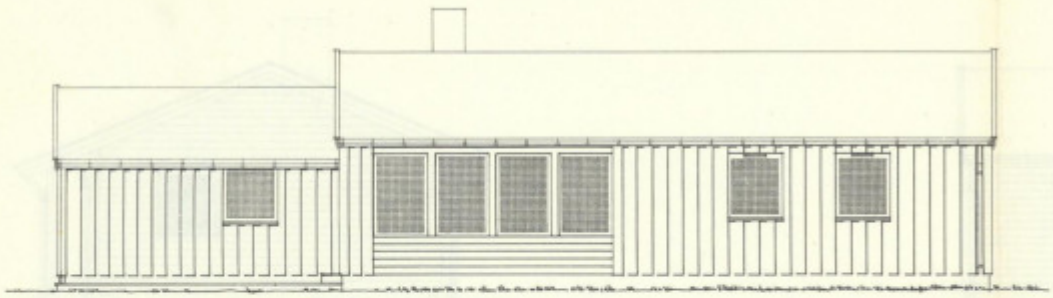
STED: TOMT

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

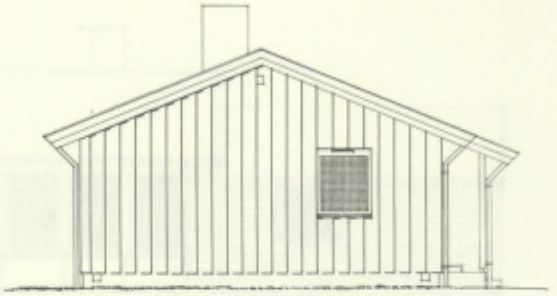
113+

TEGNING NR. 2A
FASADER, HOR. KLEDN.
MÅL 1:100

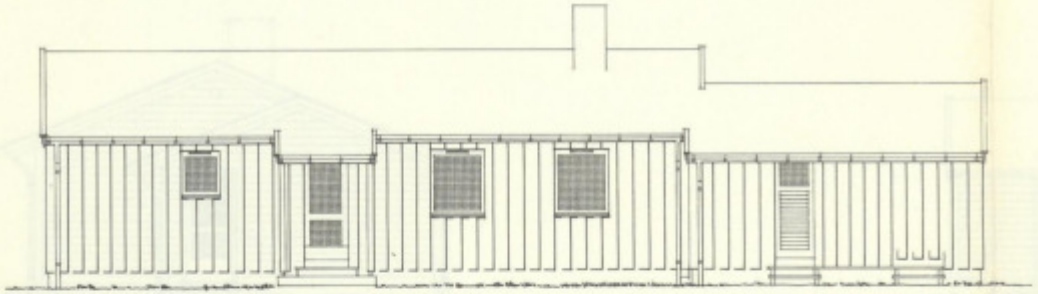
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 1-12-1962.



MOT SYD - VEST



MOT SYD - ØST



MOT NORD - ØST



MOT NORD - VEST

Godkjent i møte
9. feb. 1965
Ås Byggingsråd
for Byggingssjef.

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

DATO NAVN

T. NR. 389/64

BYGGHERRE Ås KOMMUNE

STED: Ås TOMT 611/38

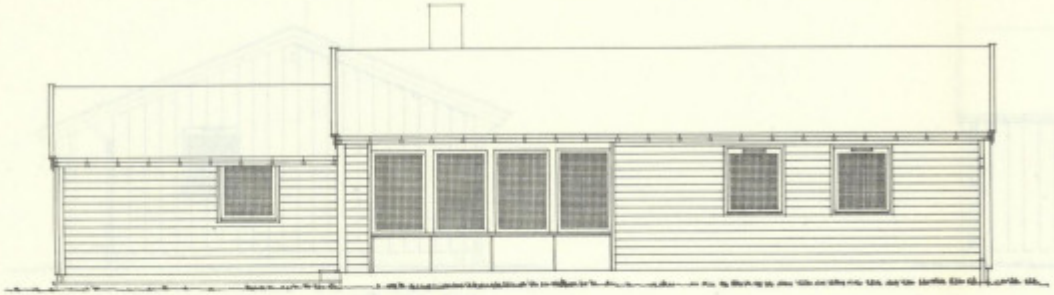
for DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR AKERSHUS

5/8. 1964

113+ TEGNING NR. 2
FASADER, VERT. KLEDN.
MÅL 1:100

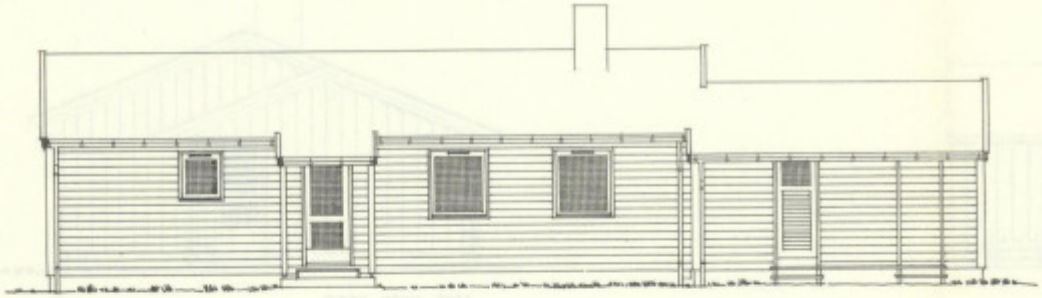
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 1-12-1962.



MOT SYD-VEST



MOT SYD-ØST



MOT NORD-ØST



MOT NORD-VEST

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

DATO NAVN

BYGGHERRE

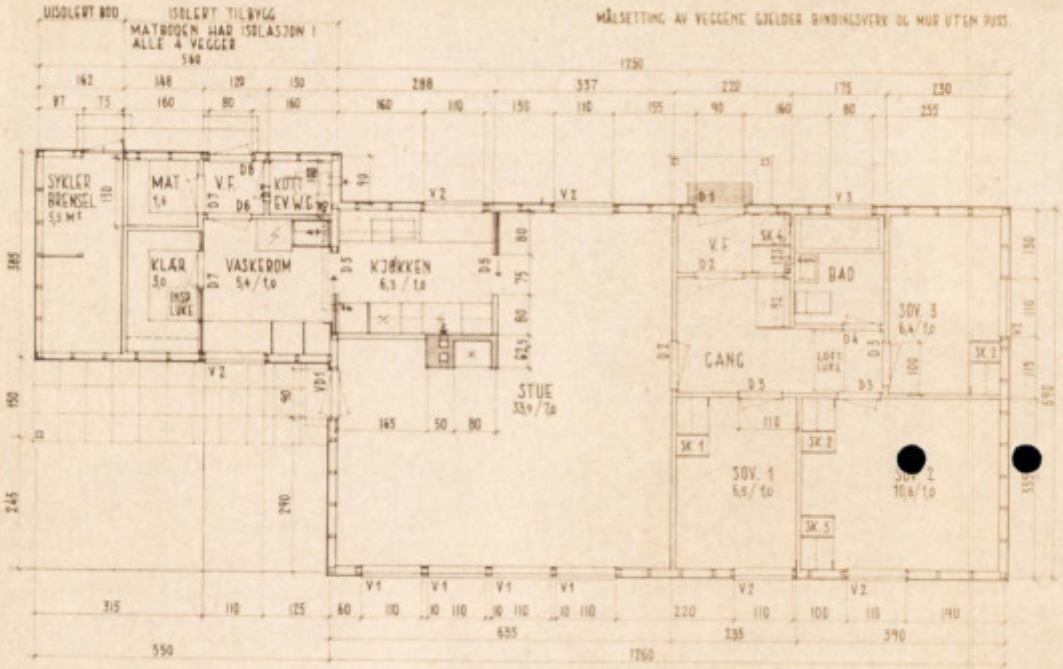
STED: TOMT

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

113+

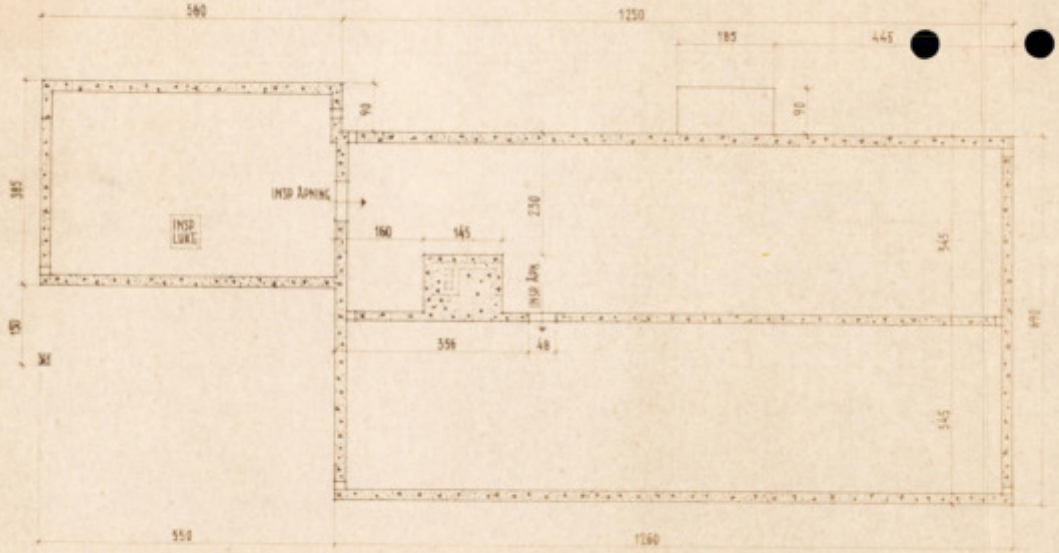
TEGNING NR. 2A
FASADER, HOR. KLEDN.
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 1-12-1962.

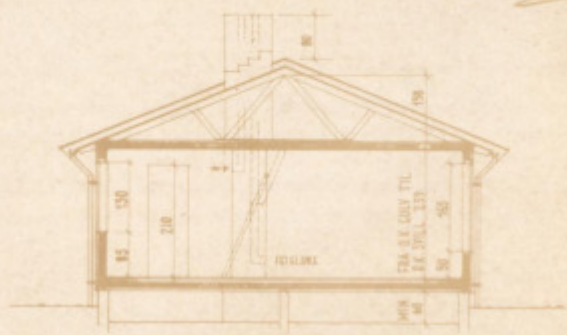


PLAN AV 1 STE ETASJE

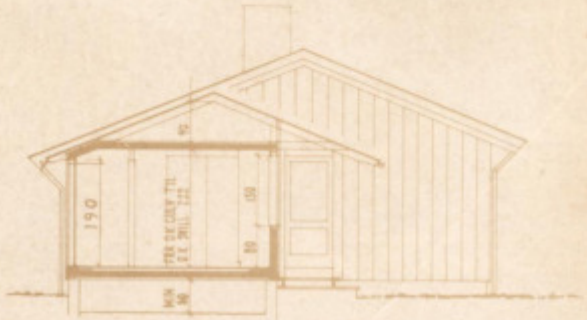
BADEGULV: SE BD BLAD 3101.



FUNDAMENTPLAN



SNITT GJ. HOVEDHUS



SNITT GJ. TILBYGG

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

DATO NAVN

T. HP. 389/64

BYGGHERRE Å/S KONFEKTFABRIKKEN

STED Å/S TOMT 61/98

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

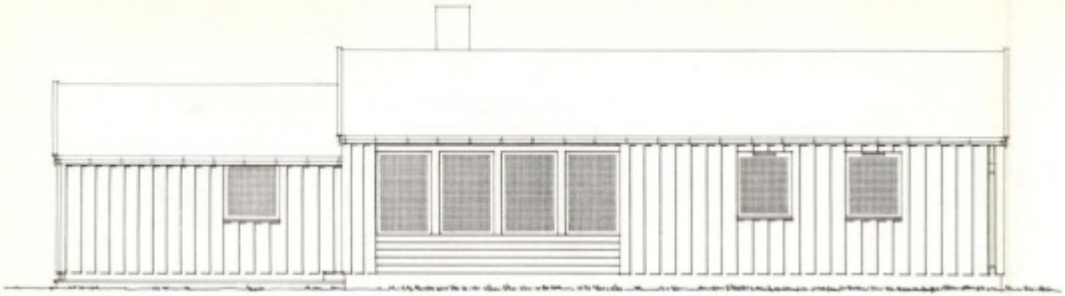
STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR AKERSHUS

5/5-1964

Godkjent i møte 9. feb. 1965 for

113 + TEGNING NR. 1
PLANER, SNITT
MÅL 1:100

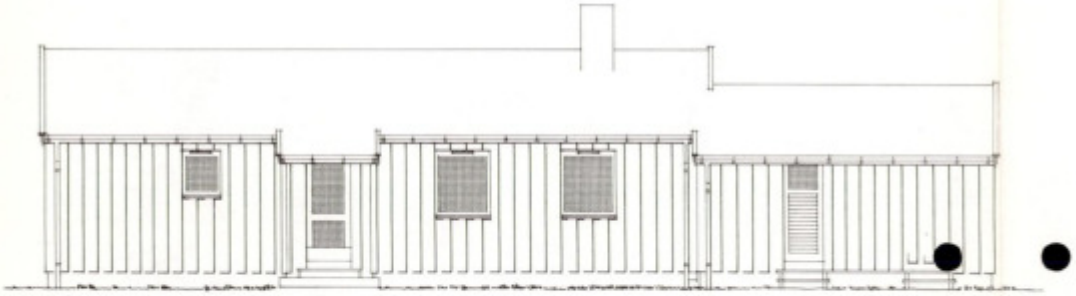
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 1-12-1962.



MOT SYD - VEST



MOT SYD - ØST



MOT NORD - ØST



MOT NORD - VEST

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

DATO NAVN

J.nr. 389/64

BYGGHERRE A/S KOMMUNE

STED: Ås TOMT 61/68

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

pr. STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR AKERSHUS

5/8-1964

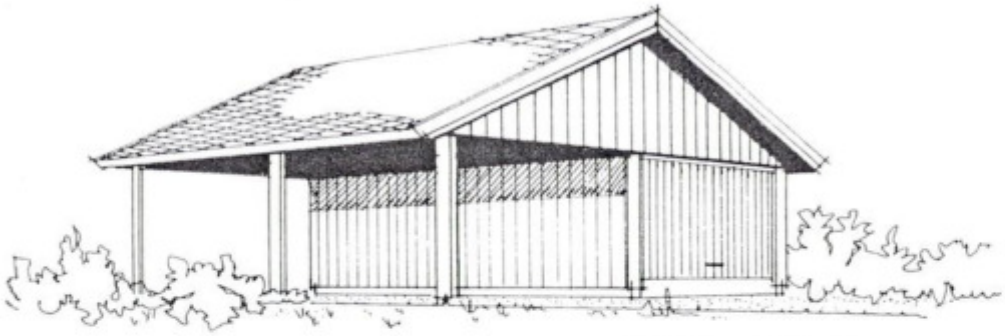
Godkjent i møte 7. feb. 1965 Ås Byggingsråd for Byggingssjef.

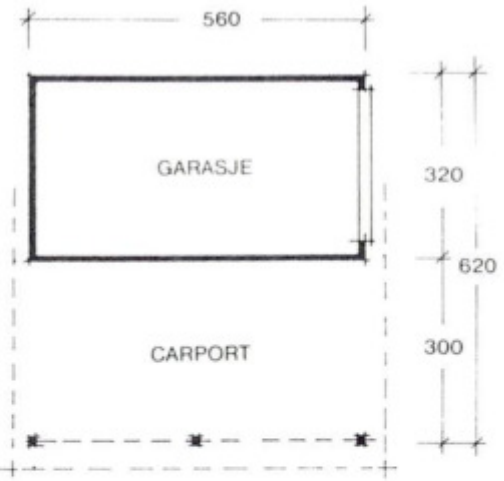
113 +

TEGNING NR. 2
FASADER, VERT. KLEDN.
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 1-12-1962.

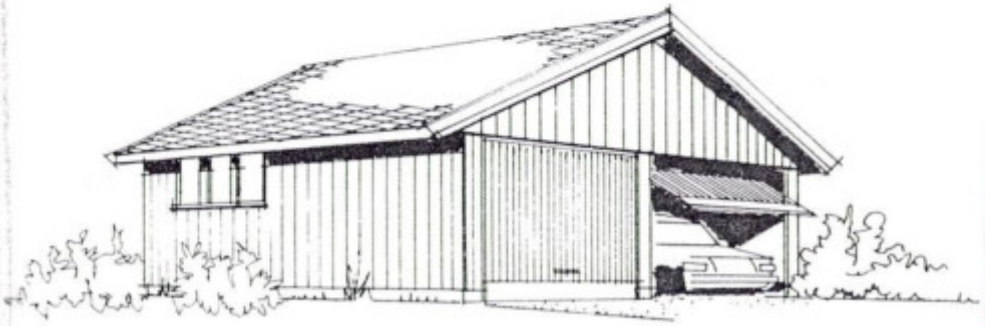
NB! ALLE TYPER K

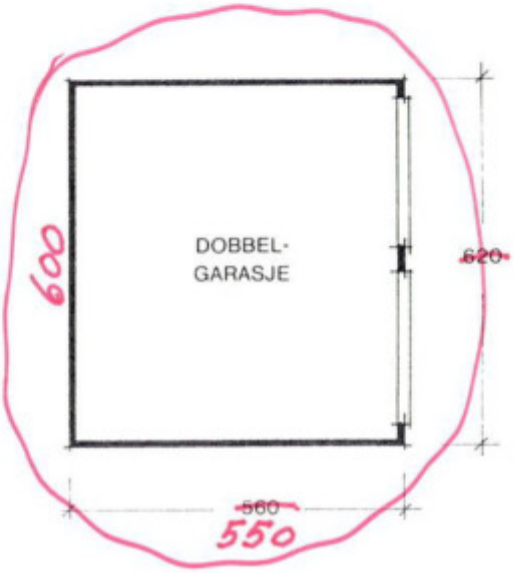




TYPE - 620 B

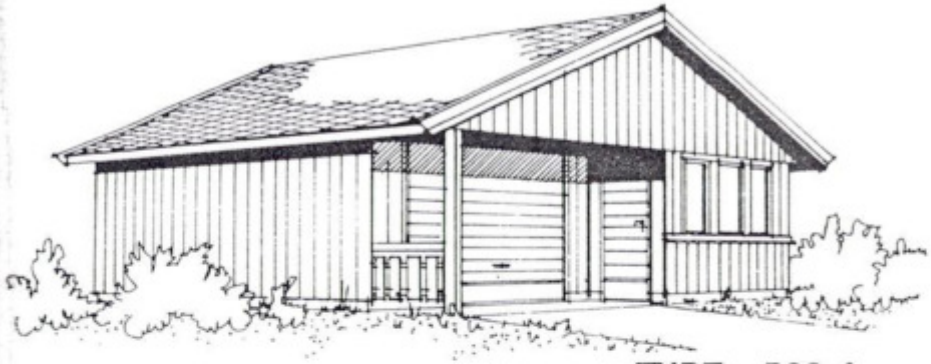
Garasje m/ carport.

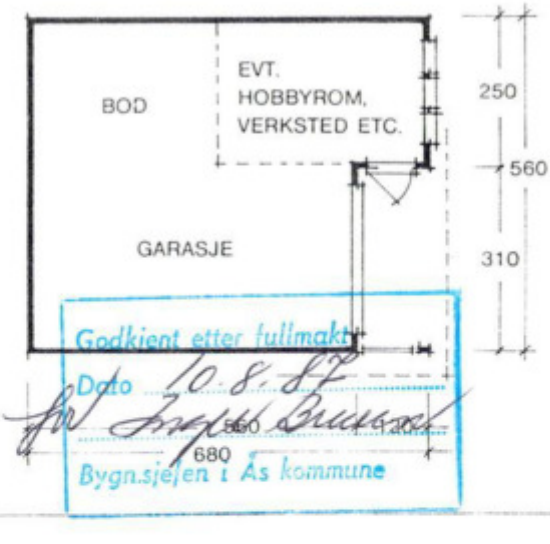




TYPE - 620 A

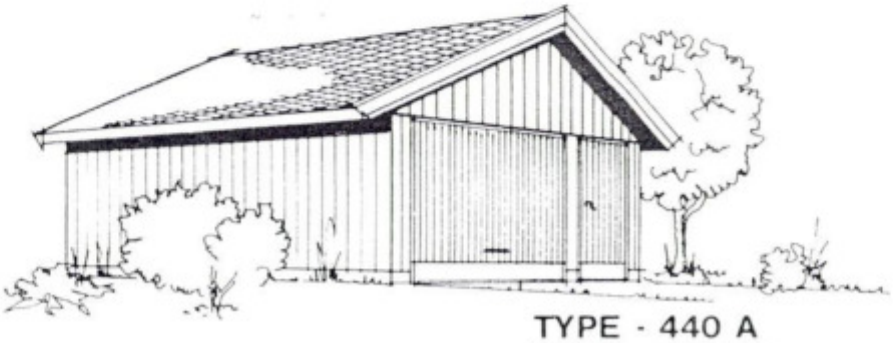
Standard bobbelgarasje.
(Kan også leveres med porter på langvegg.)
(Vinduer ikke inkl.)

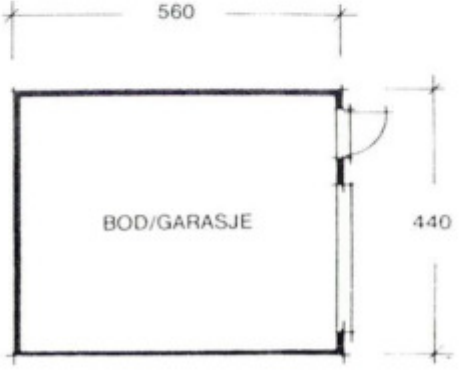




TYPE - 560 A

Garasje m/ bod.
Denne typen har mange muligheter for innredning.
Se planforslag.
(Dør, vinduer og rekkverk er medregnet.)





TYPE - 440 A

Enkelgarasje m/ bod.
(Dør er inkl. i std. pris.)

FERDIGATTEST
TILBYGG - 1993

ÅS KOMMUNE
Bygn.- og reg.vesenet.

FERDIGATTEST
etter Plan- og bygnings-
lovens § 99 nr. 1

Anmelder:
Knut H. Knudtsen
postboks 117

1430 ÅS

Byggherre:
Anne Setsaas
Tårnveien 4

1430 ÅS

FERDIGATTEST ER GITT FOR:Tilbygg til bolig - Tårnveien 4

Gnr.61 Bnr.96 **Bygningsnummer(GAB):12872534**

Deres søknad:**26.01.1993**

Arbeidets art:**Tilbygg**

Byggets art:**Boligbus**

Behandling/vedtak dato.**04.03.1993** **Saksnr:11/93**

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Plan- og Bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

Eventuelle merknader:

Ås, den 15.12.1993

Ivar Gudmundsen
Bygn.- og reg.sjef

Odd I. Forsell
Avd.ing.

Kopi:Ansvarshavende:Odd J. Buøen, Bjørnekollen 7, 1344 Haslum
Likningskontor
Oppmålingsvesenet
Ingeniørvesenet
Brannvesenet

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:
Tårnveien 4
Gnr. 61 Bnr. 96 i Ås kommune

Oppdragsnummer:
309-25-0159

Meglerforetak: Frontline Follo AS

Saksbehandler: Ibrahim Can

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 97 00 67 09

E-post: ibrahim.can@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater