PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

# VINTERBROMYRA 13

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Enebolig på en flate.

Vinterbromyra 13 , 1407 VINTERBRO  ÅS kommune

gnr. 107, bnr. 518

**Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 129 m²**



**Befaringsdato:** 17.02.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22602-26048 **Eiendomsverdi ref nr:** RB1667

**Foretak:** Taksator AS **Takstingeniør:** Erik Pettersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

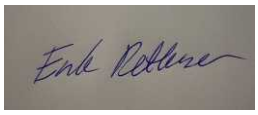
# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



**Rapportansvarlig**



Erik Pettersen

ep@taksator.no

950 60 321

Norsk takst NITO taksator

# 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.

## 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

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over et plan.

Eneboligen har balansert ventilasjon.
Oppvarming via vannbåren varme i alle rom
og en vedovn i stuen.

Flislagte baderom med standard og
konstruksjoner fra 1998.

Kjøkken med innrednig med profilerte fronter fra byggeåret.
Laminat benkeplate med planlimt vask i rustfritt stål.
Blandebatteri i rustfritt stål.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kombi kjøl/frys.

Utgang fra stue til en terrasse på ca. 20 m².

Baderommene har innredning med heldekkende flislagtplate
med servant og blandebatteri,
gulvstående toalett, innfliset badekar og dusjnisje.

Vaskerom med gulvstående toalett, utslagsvask og
opplegg for vaskemaskin.

Det er oppført en frittstående dobbelgarasje på ca. 34 m²,
med et tilhørende bodareal, som har et gulvareal på 24 (ikke
målbart).

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig på en flate.**

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger.

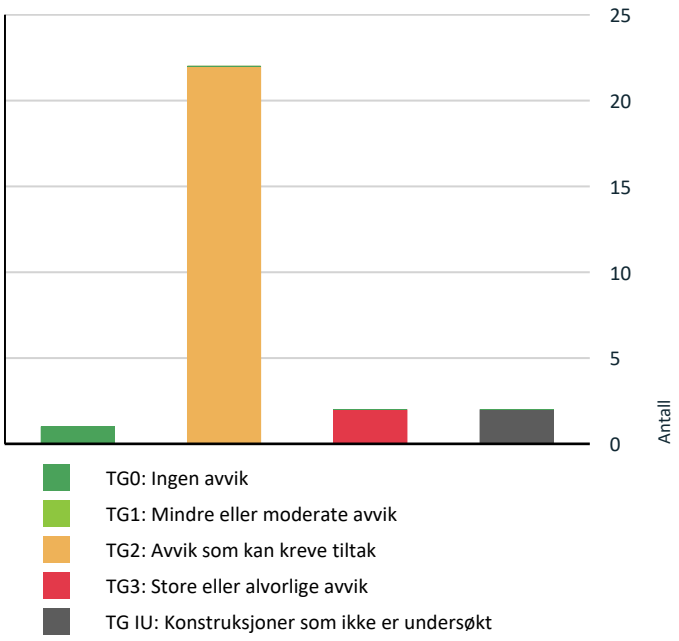
**Dobbelgarasje**

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte godkjente tegninger for
garasjen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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




- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**Enebolig på en flate.**

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Terrassedør** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdør** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand


| | | |
|---|---|---|
| ! | **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| ! | **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| ! | **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG PÅ EN FLATE.



**Byggeår**
1998

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**
Se beskrivelse i rapport.

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Valm-tak taket er tekket med takstein fra byggeåret.

Taket var snødekt på befaringen.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er inspisert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Arbeid i høyder over 2,0 meter omfattes av kravene i forskrift om utførelse av arbeid (§ 2-22 og § 6-5), som stiller krav til sikring ved arbeid i høyden.
Nødvendige sikringstiltak for sikker adkomst til taket er ikke etablert.

Som følge av dette er inspeksjonen begrenset til forhold som er synlige fra bakkenivå. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå. Det er ikke observert synlige skader på befaringstidspunktet. Forhold som kun lar seg avdekke ved fysisk adkomst til taket, herunder ferdsel på takflaten, løft av takplater eller nærmere inspeksjon av detaljer, er ikke vurdert.

Punktet omfatter både takkonstruksjon og taktekking, herunder undertak, lekter og yttertekking, i samsvar med NS 3600.

For deler av takkonstruksjonen og tekking som ikke er tilgjengelige for inspeksjon grunnet sikkerhetsmessige forhold, er vurderingen basert på bygningens alder, type konstruksjon og tilgjengelige observasjoner. Der alder på tekking og/eller undertak ikke er oppgitt av eier, er byggeår lagt til grunn som referansepunkt.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

# Tilstandsrapport

AVVIK:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for taktekkingen.

Konsekvens:
Når taktekkingen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, øker sannsynligheten for aldersrelatert slitasje og redusert funksjon over tid. Dette gir noe økt usikkerhet knyttet til videre tetthet og beskyttelse mot fukt, selv om det ikke nødvendigvis er observert konkrete feil ved befaring.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på taktekkingen gjennom jevnlige kontroller og normalt vedlikehold. Ved fremtidige arbeider på taket bør taktekkingen vurderes nærmere, og eventuelle lokale utbedringer utføres ved behov, i tråd med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for undertaket.

Konsekvens:
Selv om takpappen er av nyere dato, gir undertakets alder en viss usikkerhet knyttet til videre funksjon og levetid. Aldersrelatert slitasje på undertaket kan over tid påvirke takets samlede tetthet og fuktsikring, uten at det nødvendigvis foreligger synlige skader per i dag.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på undertakets tilstand gjennom jevnlige kontroller, særlig i forbindelse med vedlikehold av taktekking. Ved fremtidige arbeider på taket bør undertaket vurderes nærmere, og eventuelle nødvendige, lokale utbedringer utføres ved behov.

AVVIK:
Taktekking var snødekt ved befaring. Alder og materialtype er ikke kjent og kunne derfor ikke vurderes nærmere.

Konsekvens:
Snødekke og manglende informasjon om alder og materiale begrenser muligheten for vurdering av taktekkingens tilstand. Eventuelle skader, slitasje eller avvik kan derfor ikke utelukkes på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales å foreta ny visuell kontroll når snøforholdene tillater dette, og å innhente tilgjengelig informasjon om taktekkingens alder og materiale. Videre bør taket følges opp med normalt ettersyn og vedlikehold.





## TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål fra byggeåret.

Nedløpsrør er ført i bakken flere steder.

Noen nedløp/takrenner har skader/bulker på seg.

Bygningsdelen omfatter takrenner, nedløpsrør, utkast/overganger og tilhørende beslag (inkl. beslag ved overganger mot vegg, takfot, gjennomføringer og andre kritiske detaljer som er synlige ved befaring). Det er særlig fokus på forhold som kan påvirke kontrollert avledning av nedbør og risiko for fuktbelastning på fasade og konstruksjoner.

Det foretas normalt ikke demontering, åpning av konstruksjoner eller inngrep i tette-/beslagsløsninger. Skjulte forhold (bak beslag, inne i nedløp, bak kledning mv.) kan derfor ikke verifiseres.

Der adkomst/innsyn er begrenset (for eksempel pga. høyde, snø/is, innkassing, vegetasjon eller manglende sikringsmulighet), beskrives dette som undersøkelsesbegrensning, og vurderingen bygger da på tilgjengelige observasjoner.

# Tilstandsrapport

Eventuelle avvik/funn beskrives tydelig, med konsekvensvurdering og anbefalt tiltak. For bygningsdeler som vurderes til tilstandsgrad 3, skal det gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring i tråd med kravene til tilstandsrapport.

Generelle anbefalinger:
Det bemerkes at korrekt bortledning av overvann fra nedløp og utkast er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsmassen. Mangelfull bortledning kan over tid bidra til økt risiko for fuktrelaterte skader.

Regelmessig vedlikehold, herunder rensing av takrenner og nedløp for løv og annet rusk, er viktig for å opprettholde tiltenkt funksjon.

Disse anbefalingene er av generell karakter og er ikke nødvendigvis basert på konkrete avvik registrert ved befaring.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er påvist andre avvik:

Noen skader/bulker på takrenner og nedløp.

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

AVVIK:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takrenner, nedløp og beslag.

Konsekvens:
Alder på renner, nedløp og beslag tilsier at komponentene er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Forholdet kan medføre økt behov for oppfølging og vedlikehold over tid, selv om funksjonen fremstår tilfredsstillende i dag.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp renner, nedløp og beslag med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved fremtidige tak- eller fasadearbeider kan det vurderes utskifting eller oppgradering for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:
Noen skader/bulker på takrenner og nedløp.

Konsekvens:
Bulker og mindre deformasjoner kan redusere avrenningen fra taket. Dette kan føre til at vann blir stående i rennen eller renner over ved kraftig nedbør. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på kledning, takutstikk og grunnmur.

Tiltak:
Skadde deler bør rettes opp eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann. Det anbefales kontroll av fall og innfesting, slik at løsningen fungerer i tråd med krav til bortledning av overvann i TEK.

# Tilstandsrapport







## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger i betong som har pussede flater(i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført/tilbygd).

Yttervegger har flere horisontale og vertikale sprekker i seg mange steder.

Ytterveggenes konstruksjonsoppbygning og eventuell isolasjon er ikke undersøkt eller verifisert.
Oppbygning av ytterveggene, herunder type konstruksjon, isolasjonsgrad og eventuelle luft- og fuktsperrer, kan ikke fastslås uten destruktive inngrep.

Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige overflater samt generell bygningsmessig erfaring, og gir ikke grunnlag for å si om ytterveggene er isolert eller hvordan de er oppbygget.
Forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjonene, er ikke vurdert.

Tilstandsgrad settes til TG IU (ikke undersøkt) for ytterveggenes konstruksjon og isolasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.

AVVIK:
Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens:
Sprekker i puss kan føre til at fukt trenger inn i konstruksjonen. Over tid kan dette gi avskalling, frostspreng og redusert levetid på fasaden. For boliger fra denne perioden er det ikke uvanlig med riss og mindre sprekkdannelser som følge av bevegelser og aldring.

Tiltak:
Sprekkene bør vurderes nærmere med hensyn til omfang og årsak. Mindre riss kan utbedres med lokal reparasjon og overflatebehandling. Ved større eller gjennomgående sprekker anbefales kontroll av underliggende konstruksjon og nødvendig reparasjon for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i tråd med TEK

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Sal-tak konstruksjon.

# Tilstandsrapport

Undertak er av SU-takplater.
Det er ikke gangbart gulv over hele loftet.

Loft/kaldtloft er inspisert i den utstrekning det er forsvarlig å ferdes.
Det er ikke gangbart gulv over hele arealet, og videre ferdsel ville medført risiko for personskade og skade på bygningsdeler.

Inspeksjonen er derfor begrenset til tilgjengelige og synlige områder fra eksisterende adkomst.
Forhold som kun lar seg avdekke ved ferdsel utenfor gangbare flater, herunder inspeksjon av utilgjengelige deler av konstruksjonen, er ikke vurdert.

Av hensyn til helse, miljø og sikkerhet (HMS) er det ikke foretatt inngrep eller ferdsel i områder uten tilfredsstillende gangbarhet.

Tilstandsgrad settes til TG IU (ikke undersøkt) for de delene av loftet som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon.

Noen fuktskjolder på undertak er observert, men i veldig liten grad.

Det ble målt med fuktmåler med pigg på flere områder på takstoler, som viser mellom 10-12% fuktighet. Dette er normale verdier.

Undertaket er fra byggeåret.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelig ved visuell inspeksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

AVVIK:
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Undertaket består av SU-takplater, omfanget er lite.

Konsekvens:
Fuktskjolder indikerer at undertaket har vært utsatt for fukt på et tidspunkt. Dette kan skyldes tidligere lekkasje, kondens eller forhold knyttet til ventilasjon av takkonstruksjonen. Det er usikkert om forholdet er aktivt, men vedvarende fuktpåvirkning kan over tid påvirke materialenes funksjon og levetid.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp forholdet med kontroll for å avklare årsak og om fuktpåvirkningen er aktiv. Ved tegn til pågående fukt bør nødvendige tiltak vurderes, mens det ellers kan være tilstrekkelig med videre observasjon og kontroll som del av normalt vedlikehold.







TG 2 **Vinduer**

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Vinduer med tre- rammer og 2-lags fra byggeåret.

Vinduer er ellers værslitte og har treverk som er sprukket både innvendig og utvendig.
Vindusglass er ellers hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.
Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje av så gamle vinduer, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

**Vurdering av avvik:**

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

**Konsekvens/tiltak**

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

AVVIK:
Karmene i vinduene er slitte, og det er registrert sprekker i trevirket innvendig og utvendig.

Konsekvens:
Slitasje og sprekker i karmene er typisk for eldre vinduer og skyldes normal vær- og alderspåvirkning. Forholdet kan over tid føre til redusert tetthet og økt vedlikeholdsbehov, men gir ikke nødvendigvis funksjonssvikt på kort sikt.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp med vedlikehold, for eksempel ved utbedring av sprekker og overflatebehandling. Ved mer omfattende slitasje kan det vurderes utskifting av enkeltvinduer i forbindelse med fremtidig oppgradering.

AVVIK:
Vinduerer fra byggeåret, er over 20 år gammelt og har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Konsekvens:
Når vinduer har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, øker sannsynligheten for slitasje på rammer, beslag og tetninger.
Dette kan over tid medføre redusert tetthet, isolasjonsevne og funksjon, selv om vinduet fremstår brukbart på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på vinduets tilstand gjennom normalt vedlikehold, herunder kontroll av tetninger, beslag og overflatebehandling. Ved tegn til funksjonssvikt eller ved større oppgraderinger bør utskifting vurderes i tråd med gjeldende krav i TEK.

# Tilstandsrapport






## TG 2 Terrassedør

**Beskrivelse**

Terrassedør med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeåret.
Utvendige trerammer.

Terrassedør har store skader nederst på dørblad, mye merker på foringer, dørkarm og dørblad. Dørblad subber mot karm.
Utvendig er dør noe værslitt.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen ellers unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.
Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Dørblad har store hakk/merker og bærer preg av høy slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

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

# Tilstandsrapport

AVVIK:
Karmene i dører er værslitte utvendig, og det er registrert sprekker i trevirket.

Konsekvens:
Værslitasje og sprekker i karmene er typisk for eldre dører og skyldes normal vær- og alderspåvirkning. Forholdet kan over tid føre til redusert tetthet og økt vedlikeholdsbehov, men gir ikke nødvendigvis funksjonssvikt på kort sikt.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp med vedlikehold, for eksempel utbedring av sprekker og overflatebehandling. Ved mer omfattende slitasje kan det vurderes utskifting av enkeltkomponenter eller dører i forbindelse med fremtidig oppgradering

AVVIK:
Terrassedør subber mot karm.

Konsekvens:
Når terrassedør subber mot karm, kan dette medføre økt slitasje på dørblad og terskel, samt redusert funksjon over tid. Forholdet kan også påvirke lukking og tetthet, uten at det nødvendigvis foreligger akutt svikt.

Tiltak:
Det anbefales å justere terrassedøren for å sikre korrekt klaring mot terskel. Dersom justering ikke er tilstrekkelig, bør årsaken undersøkes nærmere og eventuelle enkle utbedringer utføres for å gjenopprette normal funksjon

AVVIK:
Verandadør er vanskelig å åpne og/eller lukke.

Konsekvens:
Treg eller vanskelig funksjon kan skyldes skjevheter, slitasje eller justeringsbehov. Forholdet kan påvirke brukskomfort og funksjon i daglig bruk, uten at det nødvendigvis indikerer alvorlige konstruktive feil.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere justering og normalt vedlikehold av dørene, herunder kontroll av hengsler og låsekasser. Dersom tiltakene ikke gir tilfredsstillende funksjon, kan utskifting vurderes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger, i tråd med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:
Dørblad har store hakk/merker og bærer preg av høy slitasje.

Konsekvens:
Omfattende overflateskader kan redusere dørens levetid og gjøre den mer utsatt for fuktinntrengning dersom overflatebehandlingen er brutt. Forholdet kan også påvirke tetthet og isolasjonsevne dersom skadene er dype eller kombinert med deformasjoner.

Tiltak:
Det anbefales vurdering av om skadene kan utbedres med sliping og ny overflatebehandling. Dersom dørbladet har svekket funksjon, tetthet eller stabilitet, bør utskifting vurderes for å sikre tilfredsstillende tetthet og energiytelse i henhold til TEK.

# Tilstandsrapport









## TG 2 Ytterdør

**Beskrivelse**

Ytterdør i tre med glassfelt fra byggeåret.

Ytterdøren har skader og hakk/merker utvendig og innvendig.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
- Inngangsdør og dører i kommunikasjonsveier skal ha fri bredde på minimum 0,86 m.

I bygninger beregnet for mange personer skal fri bredde være på minimum 1,16 m.
- Dører internt i boenheter skal ha fri bredde på minimum 0,76 m.
- Dører skal ha fri høyde på minimum 2,0 m

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Dørblad har hakk/merker i seg utover normal slitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

AVVIK:
Ytterdør har hakk/merker i seg utover normal slitasje.

Konsekvens:
Skader i overflaten kan redusere dørens visuelle kvalitet og kan over tid føre til økt fuktpåvirkning dersom overflatebehandlingen er brutt. Med tanke på alder må det påregnes normal slitasje, og forholdet vurderes i hovedsak som kosmetisk dersom funksjon og tetthet er ivaretatt.

Tiltak:
Det anbefales sliping og overflatebehandling av skadde områder for å hindre videre nedbrytning. Dersom det avdekkes svekket tetthet eller funksjon, bør justering eller utskifting vurderes for å opprettholde tilfredsstillende tetthet og isolasjonsevne i tråd med TEK.

# Tilstandsrapport





## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Utgang fra stue/kjøkken til en terrasse på ca. 20 m².

Terrasse/gulv i impregnert trevirke, med gressteppe over.

Terrassen var snødekt på befaring.
Terrassebord under teppe er værslitt flere steder.

Liten terrasse ved inngangsparti, som bære preg av vær og lite vedlikehold.
Rekkverk og terrassebord er værslitt og har noe råte.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

**Vurdering av avvik:**

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassedel ved inngangspart har værslitte terrassebord og rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

# Tilstandsrapport

AVVIK:
Terrasse var snødekt ved befaring og kunne derfor ikke vurderes nærmere.

Konsekvens:
Snødekke begrenser muligheten for visuell kontroll av overflater, rekkverk og detaljer. Eventuelle skader, slitasje eller avvik kan derfor ikke utelukkes på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales å foreta en ny visuell gjennomgang når forholdene tillater dette. Videre bør terrassene følges opp med normalt ettersyn og vedlikehold.

AVVIK:
Det er registrert værslitt og stedvis oppsprukket trevirke/trepanel.

Konsekvens:
Værslitt og oppsprukket trevirke er et resultat av normal vær- og alderspåvirkning. Forholdet kan over tid føre til økt fuktopptak og redusert levetid på berørte bygningsdeler, men gir ikke nødvendigvis funksjonssvikt på kort sikt.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp med ordinært vedlikehold, for eksempel overflatebehandling eller utskifting av enkeltbord ved behov. Tiltakene kan tilpasses omfanget av slitasjen og utføres som del av normalt vedlikehold.

AVVIK:
Terrassedel ved inngangspart har værslitte terrassebord og rekkverk.

Konsekvens:
Værslitasje og nedbrutt overflatebehandling kan føre til oppsprekking og redusert motstand mot fukt. Over tid kan dette gi svekket treverk og kortere levetid. Dersom rekkverket er påvirket, kan stabilitet og sikkerhet bli redusert.

Tiltak:
Det anbefales rengjøring og ny overflatebehandling for å beskytte treverket. Bord eller rekkverksdeler med begynnende råte eller svekket styrke bør skiftes ut.





### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Byggeår, vedlikehold og alder

Bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv:
Fliser på alle rom.

Vegger:
Fliser på vegger på bad/wc og vaskerom.
Ellers malte flater og betongvegger.

Himlinger:
Malte flater og trepanel.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,39 m.

Boligen bærer preg av høy slitasje på inventar, dette r store merker på innerdører, dørkarmer, terskler mm.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter.
Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold.
Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

**Vurdering av avvik:**
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater må utbedres eller skiftes.

AVVIK:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens:
Økt slitasje kan redusere overflatenes levetid og gi et mer brukt preg enn normalt for alder. Dersom overflatebehandling er nedbrutt, kan det også gi økt sårbarhet for fukt og videre materialnedbrytning. Forholdet vurderes i hovedsak som estetisk dersom funksjon og underliggende konstruksjon er intakt.

Tiltak:
Det anbefales overflateoppussing som maling, sliping eller utskifting av enkeltmaterialer ved behov. Tiltak bør tilpasses omfanget av slitasjen for å sikre videre beskyttelse og normal brukskvalitet er i tråd.





## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Etasjeskillere i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utførte analyser av etasjeskillere.

Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik.

Det ble registrert avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på mellom 12-20 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 20 mm gjennom hele rommet

Soverom:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet

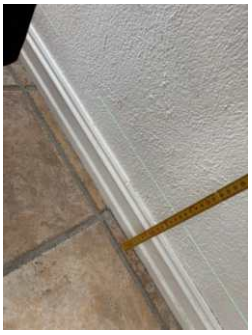
Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

**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.

AVVIK:
Det er målt høydeforskjell på ca. 15–20 mm gjennom flere rom.

Konsekvens:
Høydeforskjellen kan oppleves som skjevhet i rommet, men ligger innenfor nivåer som kan forekomme, særlig i boliger av eldre dato. Forholdet har normalt begrenset betydning for funksjon og bruk, men kan påvirke opplevelsen av planhet og møblering.

Tiltak:
Tiltak anses normalt ikke som nødvendig. Ved oppussing eller gulvarbeider kan det vurderes lokale utjevningstiltak dersom man ønsker et jevnere underlag.



## TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Peisinnsats i stue fra byggeåret.

# Tilstandsrapport

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

AVVIK:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens:
Alder på pipen tilsier at den er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om pipen fremstår funksjonell, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til framtidig funksjon og vedlikeholdsbehov.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp pipen med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved fremtidige oppgraderinger av ildsted eller pipe kan det vurderes tiltak som sikrer tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.



## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**
Glatte, fabrikklakkerte/folierte innerdører fra byggeåret.

Innerdører bærer preg av høy slitasje på dørblader på flere dører.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

**Vurdering av avvik:**
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må påregnes.

AVVIK:
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens:
Slitasje på overflater kan gi redusert estetisk kvalitet og noe kortere levetid på dørene. Dersom overflatebehandling er nedbrutt, kan materialet bli mer utsatt for merker og videre slitasje. Forholdet vurderes normalt som kosmetisk så lenge funksjon, lukking og innfesting er tilfredsstillende.

Tiltak:
Det anbefales sliping og ny overflatebehandling der dette er hensiktsmessig. Dører med svekket funksjon eller skader som påvirker stabilitet og bruksegenskaper bør justeres eller eventuelt skiftes ut for å opprettholde normal brukskvalitet i tråd med TEK.

# Tilstandsrapport







## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Bad/wc - Adkomst fra gang.

Baderommet har flislagt benk med to servanter, gulvstående toalett, dusjnisje og badekar.

Flislagt baderom med konstruksjoner og utførelse som er typisk for byggeåret.

Baderommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Baderom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.
Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent.
Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.

Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

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

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

# Tilstandsrapport

AVVIK:
Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til å tåle normal bruk. Vaskerommet er fra byggeåret.

Konsekvens:
Eldre våtrom har ofte løsninger og materialbruk som gir økt usikkerhet knyttet til fuktsikkerhet og videre funksjon sammenlignet med dagens krav. Selv om rommet kan fungere i dag, er det økt risiko for slitasje og fuktpåvirkning over tid ved normal bruk.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere oppgradering av våtrommet for å oppnå et funksjons- og sikkerhetsnivå som samsvarer med dagens krav i TEK. Tiltakets omfang kan tilpasses behov og planlagte oppgraderinger, og bør vurderes helhetlig ved eventuell rehabilitering.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**









## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger alle veier.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Vaskerom - Adkomst fra gang.

Flislagt vaskerom med konstruksjoner fra byggeårene.

Plastsluk fra byggeåret.

Det er opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og gulvstående toalett.

# Tilstandsrapport

Det påpekes at rommet ikke er prosjektert eller oppbygd som et fullverdig våtrom.
Det er da heller ikke krav til fall på gulv eller andre tekniske krav som gjelder for definerte våtrom.

Baderommet/vaskerommet har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingene tar høyde for dette

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

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke utført hulltaking da våtsoner grenser til murvegger alle veier.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

# KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Innredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.

Kjøkken har høy slitasje på fronter og benkeplate, med maling som er slitt av, hakk mm.

Det er frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

AVVIK:
Det er påvist store skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad på fronter og benkeplate.

Konsekvens:
Skader og merker på fronter og benkeplate kan redusere kjøkkenets levetid og gi økt sårbarhet for fuktinntrengning, særlig dersom overflatebelegget er brutt. Forholdet vurderes i hovedsak som estetisk dersom funksjon, innfesting og bruksegenskaper er intakte.

Tiltak:
Det anbefales reparasjon eller utskifting av skadde fronter og eventuell lokal utbedring eller bytte av benkeplate ved behov. Tiltak bør sikre videre bruk og tilfredsstillende overflate som tåler normal belastning i henhold til TEK.







## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut/felles kanal.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Kjøkkenet har en eldre ventilator.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

AVVIK:
Kjøkkenet har en eldre ventilator.

Konsekvens:
Eldre ventilatorer kan ha redusert kapasitet og virkningsgrad sammenlignet med nyere løsninger. Dette kan gi svakere fjerning av matos og fukt, og dermed noe økt belastning på innemiljø og overflater over tid. Forholdet er vanlig ut fra alder, forutsatt at ventilatoren fungerer som den skal.

Tiltak:
Funksjon og avtrekk bør kontrolleres. Dersom kapasiteten er utilstrekkelig eller ventilatoren har begrenset effekt, anbefales utskifting til nyere modell med tilfredsstillende avtrekk i tråd med krav til ventilasjon i TEK.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Røropplegg fra byggeåret.

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), plastrør og kobberrør.
Rørstokker er plassert i fordeler-rørstokk på i vegg på vaskerom.

På kjøkken i hoveddel er det rør plast (rør i rør) og plastrør.
Interne stoppekraner er lokalisert på vaskerom.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke opplyst om feil/avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring

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

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

AVVIK:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørene er av plast og kobber.

Konsekvens:
Alder på vannledningene tilsier at anlegget er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om både plast- og kobberrør normalt har lang levetid, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og vedlikeholdsbehov.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp vannledningene med jevnlig kontroll. Ved rehabilitering av våtrom, kjøkken eller andre tekniske installasjoner kan det vurderes utskifting eller fornyelse av deler av røropplegget for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

# Tilstandsrapport









## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Interne og synelige avløpsrør i plast ført til felles rørføringer fra byggeåret.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen ikke inspisert/vurdert.
Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre avløpsrør  har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

Konsekvens:
Alder på de innvendige avløpsledningene tilsier at de er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om anlegget kan fungere tilfredsstillende i dag, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til framtidig funksjon og behov for vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp avløpsledningene med jevnlig kontroll. Ved oppgradering av våtrom eller kjøkken kan det vurderes tiltak som fornying eller utskifting av deler av anlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventilasjonsaggregat av typen X-line 360, antatt fra byggeår (ca. 1998).

Aggregatet har nådd/overskredet forventet teknisk levetid (20–25 år).
Det er ikke påvist funksjonssvikt på befaringstidspunktet, men alder tilsier økt risiko for svikt.

Utskifting må påregnes på sikt.
.
Avtrekk skjer via ventil på bad og rom.

# Tilstandsrapport

Anlegget forutsetter regelmessig vedlikehold, herunder filterbytte minimum én gang årlig.
Manglende filterbytte kan medføre redusert luftkvalitet og nedsatt funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilator forutsettes rengjort/skiftet jevnlig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Ventilasjonsløsningen vurderes som tidsriktig for byggets oppføringsperiode.

Innregulering, kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og komponenter er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Utskifting må påregnes på sikt. TG2 settes på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

AVVIK:
Utskifting må påregnes på sikt, og forventet levetid har passert for ventilasjonsanlegget.

Konsekvens:
Ventilasjonsaggregatet har nådd en alder hvor det er normalt med redusert virkningsgrad, økt slitasje og større risiko for driftsstans. Eldre aggregater har ofte svakere varmegjenvinning og kan gi noe høyere energibruk samt mindre stabil luftutskifting enn det som forutsettes etter dagens krav i TEK.

Tiltak:
Det anbefales å planlegge for utskifting av aggregatet. Ved utskifting bør det velges et anlegg med varmegjenvinning og kapasitet som tilfredsstiller gjeldende krav i TEK, samt sørge for korrekt innregulering etter montering. Inntil utskifting bør jevnlig service og filterskift utføres for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.



## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvann fra bereder plassert i teknisk-rom som er koblet sammen med vannbåren varme.
Volum: 200 liter.

Produksjonsår: 1998
Berederen er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.
Tilkobling med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode på installasjonstidspunktet.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Elektrisk tilkobling, sikkerhet og samsvar med dagens forskriftskrav ved eventuell senere utskifting eller endring er ikke vurdert.

Eventuell senere utskifting eller ombygging må utføres i henhold til gjeldende regelverk.

Det er ikke installert lekkasjevarsler med sensorer der berederen står.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• 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.

AVVIK:
Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år gammel.

Konsekvens:
Alder på varmtvannstanken tilsier at den har passert forventet levetid. Dette gir økt risiko for redusert driftssikkerhet og lekkasje over tid, selv om tanken fungerer ved befaring.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp varmtvannstanken med økt oppmerksomhet. Ved tegn til svikt, eller som et forebyggende tiltak, kan det vurderes utskifting til en nyere løsning i tråd med dagens krav i TEK.



## TG 2 Vannbåren varme

**Beskrivelse**

Vannbåren varme i alle rom.

Soneregulert, vannbåren gulvvarme i rom.

For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.
Originalt anlegg fra byggeårene.

Rørstokk for anlegget er plassert på vegg i teknisk-rom.

Adkomst via luke på teknisk-rom.

Det er ikke opplyst om avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

**Konsekvens/tiltak**

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

Konsekvens:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som innebærer økt risiko for svikt i komponenter som rør, fordelere, pumper og styringsenheter. Anlegget kan fortsatt fungere tilfredsstillende, men det må påregnes høyere vedlikeholdsbehov og større sannsynlighet for reparasjoner. Redusert effekt eller lekkasjer kan oppstå over tid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget, inkludert gjennomgang av trykk, sirkulasjon og eventuelle synlige koblinger. Service på pumpe og styringssystem bør vurderes. Det bør også tas høyde for at utskifting av enkelte komponenter eller hele anlegget kan bli aktuelt på sikt for å opprettholde tilfredsstillende funksjon i tråd med krav til sikkerhet og inneklima etter TEK.

# Tilstandsrapport







## 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.*

*Tilstanden 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.*

**Beskrivelse**

Sikringsskap lokalisert i teknisk-rom.
Sikringsskap med automatsikringer.

Eldre anlegg fra byggeåret.
Det foreligger ingen samsvarserklæring for arbeid på anlegget etter 1999.
Noe oversiktlig kursoversikt.

ELTEL har byttet måler i 2018.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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**

**Generelt om anlegget**

2. 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

# Tilstandsrapport

**Nei**

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

**Inntak og sikringsskap**

4. 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**

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

6. 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 at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.**
**En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.**

**Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.**





## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.

På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater.
Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringstidspunktet.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser.
Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Drenering fra byggeår.
Dreneringen er synelig noen steder med grunnmurspapp med toppplist, noe drenering er under bakken da det er støpt såle og ingen underetasje.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet.

Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

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

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• 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.

AVVIK:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er passert. Boligen er oppført med støpt såle uten underetasje.

Konsekvens:
For boliger med støpt såle uten underetasje er dreneringsløsningen normalt enklere enn ved kjellerkonstruksjoner, og fuktbelastningen mot bygget er ofte mindre. Likevel tilsier alder på dreneringen at funksjonen kan være noe redusert sammenlignet med nyere løsninger, og gir en viss usikkerhet knyttet til håndtering av overflate- og grunnvann over tid.

Tiltak:
Det anbefales å sikre gode terrengfall bort fra bygningen og at overflatevann ledes effektivt vekk fra sålen. Ved tegn til fuktpåvirkning kan det vurderes nærmere undersøkelser og eventuelle lokale tiltak, uten at full utskifting av dreneringen nødvendigvis er påkrevd.



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Boligen har grunnmur i betong og betongsåle støpt mot byggegrunn.

Det er mange sprekker i yttervegg/grunnmur, se punkt som omhandler "yttervegger"

For byggetiden var det vanlig å etablere kapillærbrytende sjikt mellom byggegrunn og betongkonstruksjon, men dette er ikke dokumentert for takstmannen.

Faktiske grunnforhold og eventuell fuktpåvirkning kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Det er avvik:

Eldre grunnmur fra byggeåret.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
• Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport

AVVIK:
Det er registrert horisontalriss og vertikalriss i grunnmuren/yttervegg, som kan være et symptom på jordtrykk.

Konsekvens:
Horisontalriss/vertikaleriss kan indikere påvirkning fra masser mot grunnmuren. Forholdet gir usikkerhet knyttet til videre utvikling og kan over tid påvirke grunnmurens tetthet og fuktsikring, uten at det nødvendigvis er tegn til akutt konstruktiv svikt.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på rissene for eventuelle endringer. Ved tegn til økende rissdannelser eller fuktpåvirkning bør forholdet vurderes nærmere av fagkyndig, og eventuelle lokale tiltak kan vurderes for å redusere belastning eller bedre tetthet, i tråd med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:
Grunnmuren er fra 1998 og har naturlig slitasje som følge av langvarig eksponering for klimapåkjenninger over tid.

Konsekvens:
Grunnmurer er ofte preget av aldersrelatert slitasje og kan ha redusert motstand mot fuktpåvirkning sammenlignet med nyere konstruksjoner. Dette gir noe usikkerhet knyttet til videre funksjon og fuktsikkerhet, uten at det nødvendigvis foreligger konkrete skader på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på grunnmurens tilstand gjennom jevnlig visuell kontroll. Ved tegn til økt fuktpåvirkning eller ved fremtidige arbeider på terreng og drenering bør grunnmurens tilstand vurderes nærmere, og eventuelle lokale utbedringer utføres ved behov, i tråd med gjeldende krav i TEK.





## TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Flat og noe skrående tomt.

Det er ikke fare for flom eller skred.

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv. Der det benyttes relativt vanntette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunnen og/eller konstruksjoner som ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringstidspunktet.
Befaringen er utført som nivå 1-inspeksjon (visuell og ikke-inngripende), og det er ikke gjort inngrep i konstruksjoner eller flytting av utvendige masser.
På denne bakgrunn har det ikke vært mulig å inspisere eller vurdere tilstand og utførelse for de aktuelle bygningsdelene.
Der dokumentasjon ikke foreligger, må det legges til grunn at ledningene kan være fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette innebærer.

**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.

AVVIK:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger.

Konsekvens:
Alder på de utvendige vann- og avløpsledningene tilsier at de er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om det ikke er registrert funksjonssvikt, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til fremtidig drift og behov for vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp ledningene med jevnlig kontroll. Ved oppgradering av vann- eller avløpssystemet, eller i forbindelse med gravearbeider på eiendommen, kan det vurderes fornyelse eller utskifting av deler av ledningene for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er behov for tiltak

AVVIK:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsekvens:
Når det ikke er gjennomført radonmålinger og det ikke foreligger radonsperre, kan radonforholdene i boligen ikke verifiseres. Dette gir en viss usikkerhet knyttet til innemiljøet, uten at det foreligger indikasjoner på forhøyede nivåer.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avklare nivåene i boligen. Dersom målingene viser forhøyede verdier, kan det vurderes enkle og egnede tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i tråd med dagens krav i TEK.

# Bygninger på eiendommen

## Dobbelgarasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2000

**Kommentar**

**Standard**
Se beskrivelse i rapport.

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Frittstående dobbel garasje antatt oppført i 2000.

Garasjen har et bruksareal på ca. 34 m² med tilhørende bod overpå ca. 24 m². (Ikke målbart etter NS 3940).

Garasjen er fundamentert på støpt betongplate på fjell (antatt utførelse) og oppført i trekonstruksjon.

Bygningen har valm-tak tekket med takstein. Yttervegger er kledd med liggende trekledning.
Garasjen er utstyrt med elektrisk garasjeport.

Bygningen fremstår som en enkel konstruksjon fra byggeåret.
Takstein har begrenset levetid og bør kontrolleres jevnlig.

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

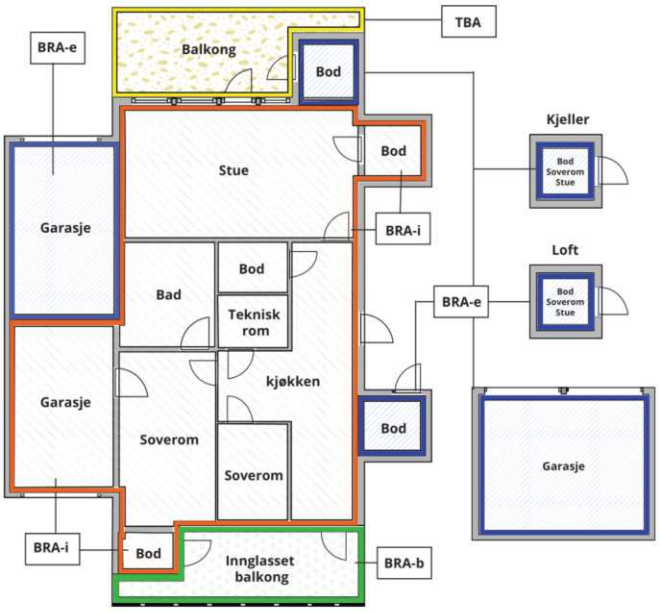
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 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 på en flate.

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 129 | | | 129 | 20 |
| **SUM** | **129** | | | | **20** |
| **SUM BRA** | **129** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré, bad/wc, vaskerom, tre soverom, bod/teknisk-rom, stue/kjøkken | | |

**Kommentar**

Enebolig på et plan.

1 Etasje:
Entré, bad/wc, vaskerom, bod/teknisk-rom, tre soverom, kjøkken/stue.

Utgang til en terrasse fra stue på ca. 20 m².

En frittstående dobbelgarasje på ca. 34 m², med en bod over garasjen som har et gulvareal på ca. 24 m².
.
På grunn av skråtak på boden i garasjen og veggens plassering er arealet ikke måleverdig, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Dobbelgarasje

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

### Romfordeling

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

**Kommentar**

En frittstående dobbelgarasje på ca. 34 m², med en bod over garasjen som har et gulvareal på ca. 24 m².

På grunn av skråtak på boden i garasjen og veggens plassering er arealet ikke måleverdig, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det foreligger ikke byggemeldte godkjente tegninger for garasjen.

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| **Dato** | **Til stede** | **Rolle** |
|---|---|---|
| 17.2.2026 | Erik Pettersen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3218 ÅS | 107 | 518 | | 0 | 827.2 m² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Ikke relevant |

**Adresse**
Vinterbromyra 13

**Hjemmelshaver**
Taring Margot

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig på et plan som ligger i et etablert boligområde bestående av både barnefamilier og voksne,
med en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Sjøskogen på Vinterbro.
Vinterbro ligger i Ås kommune, og dette er et område som byr på en attraktiv kombinasjon av kort vei til Oslo
og umiddelbar nærhet til store natur- og friområder.

De store naturområdene som omgir Vinterbro gir deg utallige turmuligheter både til fots, på sykkel og ski.
På Breivoll finner du populær badestrand, fotballbane og store gressbakker.
Fra den store båthavnen og marinaen ved Nesset innerst i Bunnefjorden har du et ypperlig utgangspunkt for utflukter på fjorden sommerstid.

Med bil har du svært enkel tilgang både til E18 og ny E6 som møtes ved Vinterbro,
noe som gjør beliggenheten spesielt attraktiv for deg som pendler.
Kjøretiden til Oslo er cirka 25 minutter utenom rushtid.

Like i nærheten finner du Vinterbro Senter som inneholder et stort utvalg av forretninger, treningssenter,
legekontor, spisesteder samt vinmonopol.
For barn i alle aldre er det også verdt å merke seg at en av Nordens største fornøyelsesparker Tusenfryd ligger i umiddelbar nærhet.
Et godt utviklet tilbud av bussforbindelser gjør området lett tilgjengelig også med offentlige transportmidler,
med en rekke direkteruter til både Ski, Ås, Drøbak og Oslo.
I rushtid er det ekspressbussavganger mot bussterminalen i Bjørvika hvert syvende minutt, og til bussholdeplassen går du på fem minutter.

På Vinterbro finner du barnehager og barneskoler, samt Nordbytun Ungdomsskole som er innenfor sykkelavstand på gang- og sykkelveier helt frem til skolegården.
Det er kun fem minutters gange til til både barnehage og barneskole med trygg skolevei (blindvei).
I nær tilknytning til Nordbytun ligger også idrettsanlegget som er hjemmearena for Nordby IL, et fler-idrettslag som organiserer både fotball, håndball, vannpolo, ski og turn.
Ved ungdomsskolen ligger i tillegg idretts- og svømmehall med 25 meters svømmebasseng.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Tomt på 827 m².
Tomten er opparbeidet og består av noe beplantning i egene hage.
Parkering i egen dobbel garasje og på asfaltert gårdsplass.

### Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av eneboliger og småhusbebyggelse.
Eneboligen er oppført i 1998 i trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Eneboligen har ferdigattest datert: ???
Det er oppført en dobbelgarasje på eiendommen.
Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov på enebolig.

### Byggemåte

Eneboligen er fundamentert på faste stabile masser.
Støpt såle som er pusset. Yttervegger av betong som har pussede flater.
Boligen har valm-tak konstruksjoner tekket med takstein.
Vinduer og terrassedør i trerammer med isolerglass.
Ytterdør i tre.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | 11.02.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 14.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

**PERSONVERN**

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

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, svømmebasseng, støttemurer og lignende fysiske konstruksjoner utenfor selve boligen tilstandsvurderes ikke. Opplistingen er ikke uttømmende.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift, samt uttalelse fra Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK).

# Forutsetninger

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.
Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Kvadrat |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 120260022 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Martine Taring |

| Gateadresse |
| --- |
| Vinterbromyra 13 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| VINTERBRO | 1407 |

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Margot Taring

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260022

## 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 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: 120260022

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Martine Verton Taring | b7d978bd13c52fa250947e882a3cdebfed6c0ee5 | 15.04.2026 13:40:24 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 120260022

- 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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Vinterbromyra 13, 1407 VINTERBRO** | |
| Dato for energimerking<br>**17.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-283088** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**15384735** |
| Gårdsnummer<br>**107** | Bruksnummer<br>**518** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1998** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**129,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**129,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**212,96 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**237,30 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**31 897 kWh** |




# Vinterbromyra 13, 1407 VINTERBRO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Vinterbromyra 13, 1407 VINTERBRO

## Tiltak

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

#### Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

### Brukertiltak

#### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 13: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### Tiltak 14: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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 | BJØRNEBO | Beregnet areal | 827.2 |
| Etablert dato | 26.01.1989 | Historisk oppgitt areal | 826,8 |
| Oppdatert dato | 10.09.2025 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 107/518 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 107/518 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 26.01.1989 | 46/88 | | 107/395 (-826,8), 107/518 (826,8) |

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

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6623836.18 | 599706.31 | 0 | Ja | 827.2 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| TARING MARGOT<br>F140239***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | | Død (D) |

## Adresse

### Vegadresse: Vinterbromyra 13

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1407 VINTERBRO | Kirkesogn | 02090103 Nordby |
| Grunnkrets | 102 Sjøskogen Nøstvedt | Tettsted | 512 Ski |
| Valgkrets | 3 Nordby | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 15384735 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | 09.11.1998 |
| 2 | 15387319 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 01.01.2000 |

### 1: Bygning 15384735: Enebolig (111), Tatt i bruk 09.11.1998

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 127 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 127 |
| 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 | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 07.10.1997 | 30.01.2001 | |
| Igangsettingstillatelse | 01.12.1997 | 30.01.2001 | |
| Tatt i bruk | 09.11.1998 | 30.01.2001 | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Vinterbromyra 13 | H0101 | 107/518 | 127 | 4 | 1 | 1 | Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 127 | 0 | 127 | 0 | 0 | 0 |

## 2: Bygning 15387319: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2000

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 34 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 34 |
| 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 | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 23.07.1999 | 13.08.1999 | |
| Tatt i bruk | 01.01.2000 | 04.01.2005 | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 107/518 | - | - | - | - | - |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 34 | 34 | 0 | 0 | 0 |

Utskriftsdato: 11.02.2026

# 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.** | 107 | **Bruksnr.** | 518 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Vinterbromyra 13, 1407 VINTERBRO | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- 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** 827 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | KPL_22-34 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2022-2034 |

| | |
|---|---|
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 146 |
| **Navn** | Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Vinterbro Kjøpesenter og tilliggende områder i Tohellinga |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 26.10.1994 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/894/146_bestemmelser1.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 3 $m^2$<br>**Formål** Frittliggende småhusbebyggelse |
| | **Delareal** 31 $m^2$<br>**Formål** Felles avkjørsel |

| | |
|---|---|
| **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** 793 $m^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** Felt A24 |

# Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

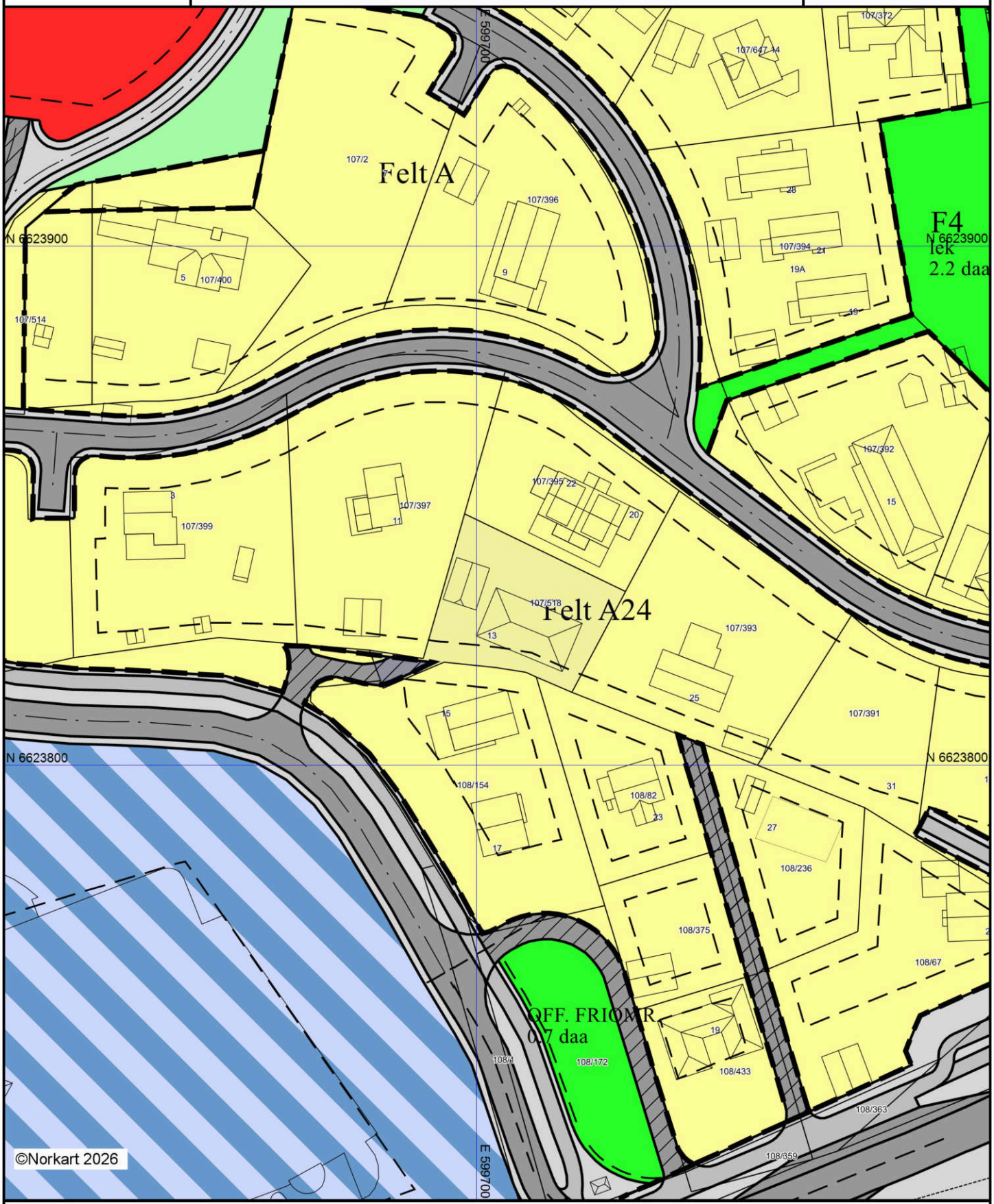
Ås kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 107/518
Adresse: Vinterbromyra 13
Dato: 11.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

# Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Forretning/Kontor

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal

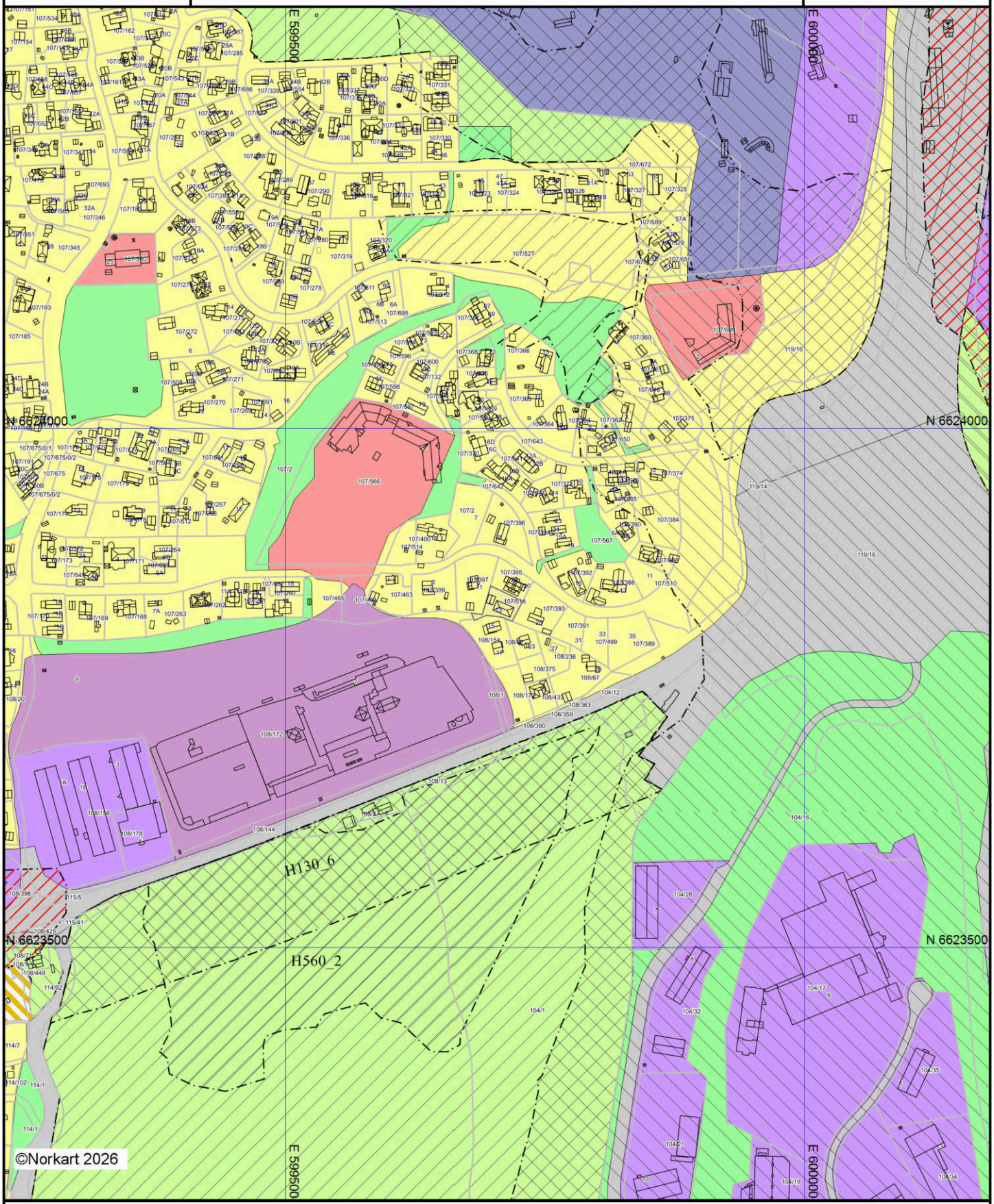
Ås kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 107/518
Adresse: Vinterbromyra 13
Dato: 11.02.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32




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

# Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Kjøpesenter - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Fritids- og turistformål - eksisterende
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte
- Veg - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

Ås kommune Vedtatt: 25.10.2023

# Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsbestemmelser
Områderegulering

PlanID: 328

Reguleringsbestemmelser datert: 09.10.2020
Revidert: 20.09.2023

Plankart datert: 09.01.2020
Plankart revidert: 20.09.2023

## 1. Planens hensikt

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

## 2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- 1111 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Hensynssoner:

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

Bestemmelsesområder

- *# ID280490* - Bestemmelsesområde

## 3. Støy

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

## 4. Kulturminner

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

## 5. Utomhusplan

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

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

## 6. Krav om detaljregulering

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

## 7. Grad av utnytting og høyde

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

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

### *7.1 Beregningsmåte*

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

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

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

### *7.2 Grad av utnytting og høyde*

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

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

| | | |
|---|---|---|
| Flatt | 7,00 | - |

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

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

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

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

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

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

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 26 % BYA innenfor følgende høyder:

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

### *7.5 Garasje, carport og uthus*

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

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

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

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

## 8. Krav til tomt

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

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

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

## 9. Parkering

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser for hver boenhet og 1 parkeringsplass for sekundærleilighet. Hver parkeringsplass skal være på minst 18 m². Parkeringsplassene kan ligge på terreng eller i garasje eller carport. Parkeringsplassene skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

## 10. Uteoppholdsareal

Minstekrav til egnet uteoppholdsareal per boenhet er:

- 250 m² for hver enebolig
- 200 m² for hver boenhet i tomannsbolig
- 100 m² for sekundærleilighet

Uteoppholdsareal skal dekkes på tomten bygningen ligger på.

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

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

## 11. Takterrasser

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

## 12. Plassering på tomt og terrengtilpasning

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

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

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

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

## 13. Blågrønn faktor og overvannshåndtering

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

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

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

## 14. Bevaring av store trær

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

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

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

## 15. Fremmede arter

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

## 16. Bestemmelser til hensynssoner

### *16.1 Hensynssone kulturmiljø (sone H570_1-8)*

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

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

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

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

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

### *16.2 Hensynssone kulturmiljø (sone H570_9-10)*

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

### *16.3 Sikringssone tunnel (sone H190_1)*

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

### *16.4 Fareområde høyspentledning (sone H370_1-9)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 17. Bestemmelser til bestemmelsesområder

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

# ÅS KOMMUNE
# ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV TOHELLINGA NORD

# MED ET TOPLANKRYSS SOM TILKNYTNING TIL RV.156 MOSSEVEIEN ALT. IV

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### 1. INNLEDNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder forslag til endret reguleringsplan for del av Tohellinga nord. Bestemmelsene gjelder for området innenfor reguleringsgrensen. Planen er en endring av;

- Reguleringsplan for del av Tohellinga nord, vedtatt i kommunestyret 15.11.89

Planen medfører også mindre endringer innenfor;

- Reguleringsplan for Nedre Sjøskogen og Grimsrudjordet, vedtatt i kommunestyret 24.10.90.
- Reguleringsplan for Vinterbro Næringspark, vedtatt i kommunestyret 20.11.91
- Reguleringsplan for gang-/sykkelvei m.m. ved Vinterbrukrysset, vedtatt av kommunestyret ....

### 2. REGULERINGSFORMÅL

Følgende reguleringsformål inngår i planen:

1. Byggeområder
   - bolig, B1-B4
   - forretning og kontorer m.v., S1
   - bensinstasjon, S2
   - kombinert formål; industri, lager/kontor, forretning, Si
2. Landbruksområde
3. Offentlige trafikkområder
   - kjøreveg
   - skjæring/fylling/annet trafikkareal
   - gang-/sykkelveg
   - kombinert gang-/sykkelveg og adkomstvei
4. Friområder, F 1 og F 2
6. Spesialområder
   - bevaring/fornminne
7. Fellesområder
   - felles avkjørsler, FA 1, FA 2, FA 3, FA 4

## 3. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG

**Boligbygg**

3.1 I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer. Der terrenget ligger til rette for det, kan bebyggelsen oppføres i 1 etasje og underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Sokkelhøyden skal godkjennes av bygningsrådet.

3.2 Oppdeling av boligeiendommer utover det som framgår av planen, tillates ikke.

3.3 Bebyggelsen kan ha en grunnflate på inntil 15 % av tomtas netto areal. Som grunnflate regnes bygningens største ytre mål, målt til utsiden av yttervegg, regnet loddrett ned på terreng. Dersom hele bebyggelsen legges på ett plan, kan grunnflaten være inntil 20 % av tomtas netto areal.

3.4 Bebyggelsen skal ha saltak eller valmet tak med takvinkel minst $22^0$.

3.5 Gesimsen, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 6 m. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste planerte terreng skal ikke overstige 9 m.

**Garasje/uthus**

3.6 Garasje/uthus kan oppføres som frittliggende bygning i en eller sammenbygd med bolighuset, og skal være tilpasset bolighuset.

3.7 Garasje/uthus på inntil 36 $m^2$ regnes ikke med i utnyttelsesgarden. Det kan tillates garasje/uthus på inntil 50 $m^2$. Areal utover 36 $m^2$ regnes da med i utnyttelsesgraden.

3.8 Frittliggende garasjer/uthus kan plasseres inntil 70 cm fra nabogrensen ved sammenbygning av to garasjer/uthus.

Ved garasjeinnkjøring vinkelrett på vei, skal avstand til tomtegrensen mot veg være minst 5 m. Ved garasjeinnkjøring parallelt med veg skal avstand til tomtegrense mot veg være minst 1,5 m.

3.9 Plassering av garsje/uthus skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om bygningen ikke skal oppføres samtidig med dette.

## 4. BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING OG KONTORER M.M. S 1

4.1 Område S 1 skal nyttes til kontorer, detaljhandelsvirksomhet, bank o.l. med tilhørende parkeringsanlegg.

4.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Parkeringsanlegget skal ligge vest for forretnings-, kontordelen.

4.3 Bygg til kontor og forretningsformål tillates opppført i maksimalt 3 etasjer og gesimshøyden skal ikke overstige kote 65,0. På takflaten tillates oppbygg over gesims for innganger, tekniske rom og glasstak. Takflaten over forretnings- og kontorbebyggelsen tillates utnyttet til parkering. Tillatt bruksareal skal være inntil 30.000 $m^2$.

4.4 Parkeringsanlegget tillates oppført i maksimalt 4 eatsjer. Gesimshøyden skal ikke overstige kote 63,5. Tillat bruksareal for parkeringsanlegget skal være inntil 32.000 m². Over gesims tillates oppbygg for innganger og tekniske rom, og det tilates rampeforbindelser for kjøreadkomst til parkeringsplasser som kan etableres på forretnigsdelens tak

4.5 Det skal opparbeides minimum 1450 parkeringsplasser med adkomster slik det er vist på reguleringsplanen.

4.6 Det kan opparbeides intern veg for varelevering utenfor byggegrensen, slik det er vist på reguleringsplanen.

## 5. BYGGEOMRÅDE BENSINSTASJON S 2

5.1 Område S 2 tillates utnyttet til bensinstasjon innenfor de gesimshøyder, etasjetall og byggelinjer som planen viser.

Tillatt bruksareal for S 2 er inntil 400 m².

Området skal ha parkering på egen grunn etter normen 1 bil pr. 30 m² gulvareal.

5.2 Inntil det blir behov for å bygge toplanskryss og dermed nedlegge eksisterende bensinstasjon på gnr. 108 bnr. 146, kan område S 2 benyttes til parkering for område S1.

## 6. KOMBINERT FORMÅL; BYGGEOMRÅDE INDUSTRI, LAGER/KONTOR, FORRETNING Si

6.1 Område Si reguleres med eksisterende bebyggelse. Ytterligere bebyggelse/gulvareal tillastes ikke.

Dersom bebyggelsen pga. brann eller andre grunner må fornyes, tillates nybygg med samme høyde og gulvareal.

Områdene skal ha parkering på egen grunn etter normen 1 bil pr. 100 m² gulvareal for industri/lagervirksomhet og 1 bil pr. 30 m² gulvareal for kontor/forretningsvirksomhet.

6.2 I området tillates det ikke virksomhet som ved støy, støv eller lukt kan være til ulempe for omgivelsene.

Utendørs lagring tillates ikke. Tomteareal som ikke nyttes til bebyggelse, parkering, manøvreringsareal o.l. skal parkmessig behandles.

## 7. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

7.1 Offentlige trafikkområder omfatter veg, vegkryss, parkering og gang-/sykkelveg med nødvendige arealer til grøfter, skråninger, drenering, bekkelukking og stabiliserende tiltak.

7.2 På gang-/sykkelvegen som er merket som adkomstveg, tillates kjøring til eiendommene som ligger i tilknytning til gang-/sykkelvegen.

7.3 Eksisterende bensinstasjon på eiendommen gnr. 108 bnr. 146, kan bli liggende som i dag inntil det bli behov for å bygge toplanskryss.

## 8. FELLESOMRÅDER FA 1 og FA 2

**Felles avkjørsler**

8.1 Felles avkjørsel FA 1 er felles for eiendommene innenfor byggeområde SI og for kjøpesenteret innenfor område S1

8.2 Felles avkjørsel FA 2 er felles for eiendommene gnr/bnr; 107/399, 107/397, 107/518, 108/154.

8.3 Felles avkjørsel FA 3 er felles for eiendommene gnr/bnr; 108/154 (m. tillegg) og 108/82 (søndre del).

8.4 Felles avkjørsel FA 4 er felles for eiendommene gnr/bnr; 108/375, 108/82 (nordre del), 107/393 og 108/236.

## 9. SPESIALOMRÅDER - BEVARING/FORNMINNER

9.1 Det tillates ikke terrenginngrep som skader fornminnene. Jfr. §§ 3 og 6 i lov om kulturminner. Fornminneområdene skal beskyttes med gjerder i anleggsperioden.

## 10. FELLES BESTEMMELSER

**Støyskjerming**

10.1 Det skal gjennomføres støyskjerming som vist på planen for å tilfredsstille krav til utendørs støyninvå i henhold til retningslinjene i rundskriv T-8/79 "Retningslinjer for trafikkstøy".

Støyskjermingen skal være gjennomført før kjøpesenteret tas i bruk.

10.2 Sjøskogenveien skal være opparbeidet til regulert standard i hele sin lengde før kjøpesenteret tas i bruk.

Ås kommune
Rådmann

Ås kommune

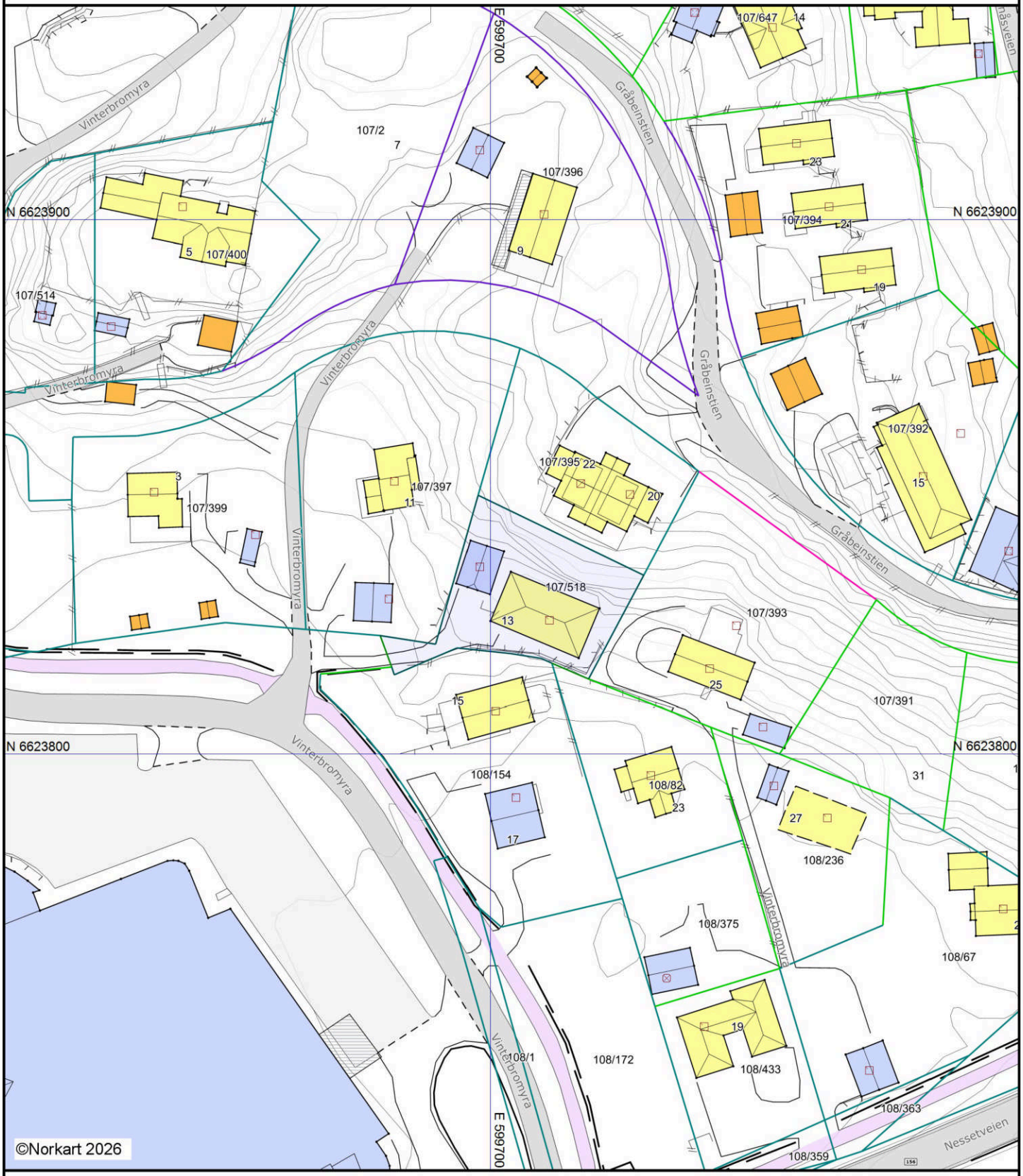
# Grunnkart

Eiendom: 107/518
Adresse: Vinterbromyra 13
Dato: 11.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

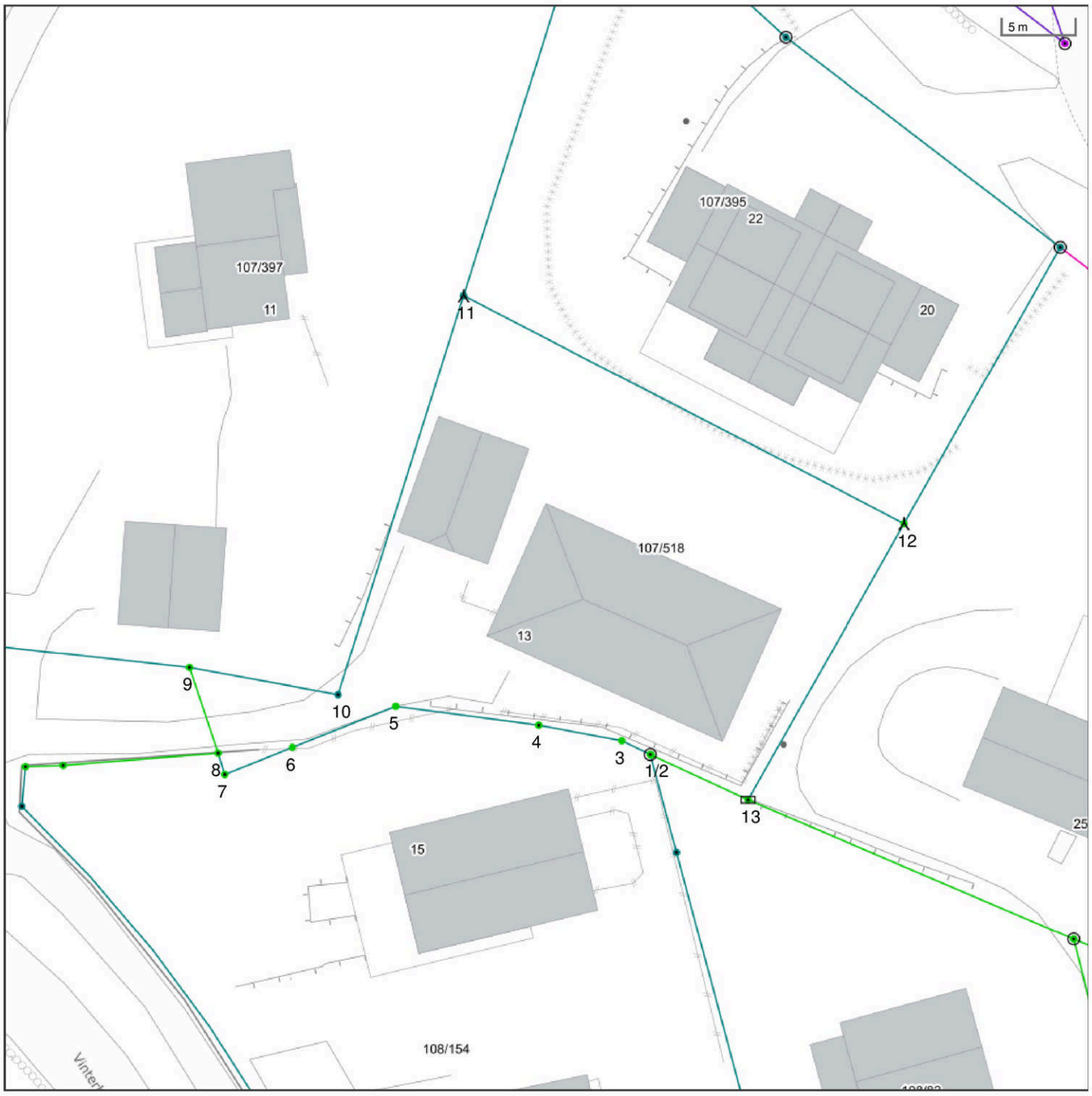
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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




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

Utskriftsdato: 11.02.2026

# Eiendomskart for eiendom 3218 - 107/518//




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

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

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

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

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

# Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 827,20 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6623836,18 | **Øst** | 599706,31 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6623816,96 | 599711,56 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 7,39 | |
| 2 | 6623816,99 | 599711,49 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 0,08 | |
| 3 | 6623817,89 | 599709,5 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Asfaltspiker (94) | 2,18 | |
| 4 | 6623818,81 | 599703,68 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 5,89 | |
| 5 | 6623819,85 | 599693,74 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Asfaltspiker (94) | 9,99 | |
| 6 | 6623816,82 | 599686,65 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Asfaltspiker (94) | 7,71 | |
| 7 | 6623814,82 | 599681,99 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 5,07 | |
| 8 | 6623816,28 | 599681,5 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 1,54 | |
| 9 | 6623822,16 | 599679,35 | 10 cm | Jord (JO) | Annet grensemerke (66) | 6,26 | |
| 10 | 6623820,55 | 599689,72 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 10,49 | |
| 11 | 6623848,43 | 599697,68 | 13 cm | Fjell (FJ) | Bolt (52) | 28,99 | |
| 12 | 6623833,46 | 599728,68 | 10 cm | Fjell (FJ) | Bolt (52) | 34,43 | |
| 13 | 6623814,04 | 599718,35 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Rør (54) | 22,00 | |

Ås kommune

# Ortofoto

Eiendom: 107/518
Adresse: Vinterbromyra 13
Dato: 11.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

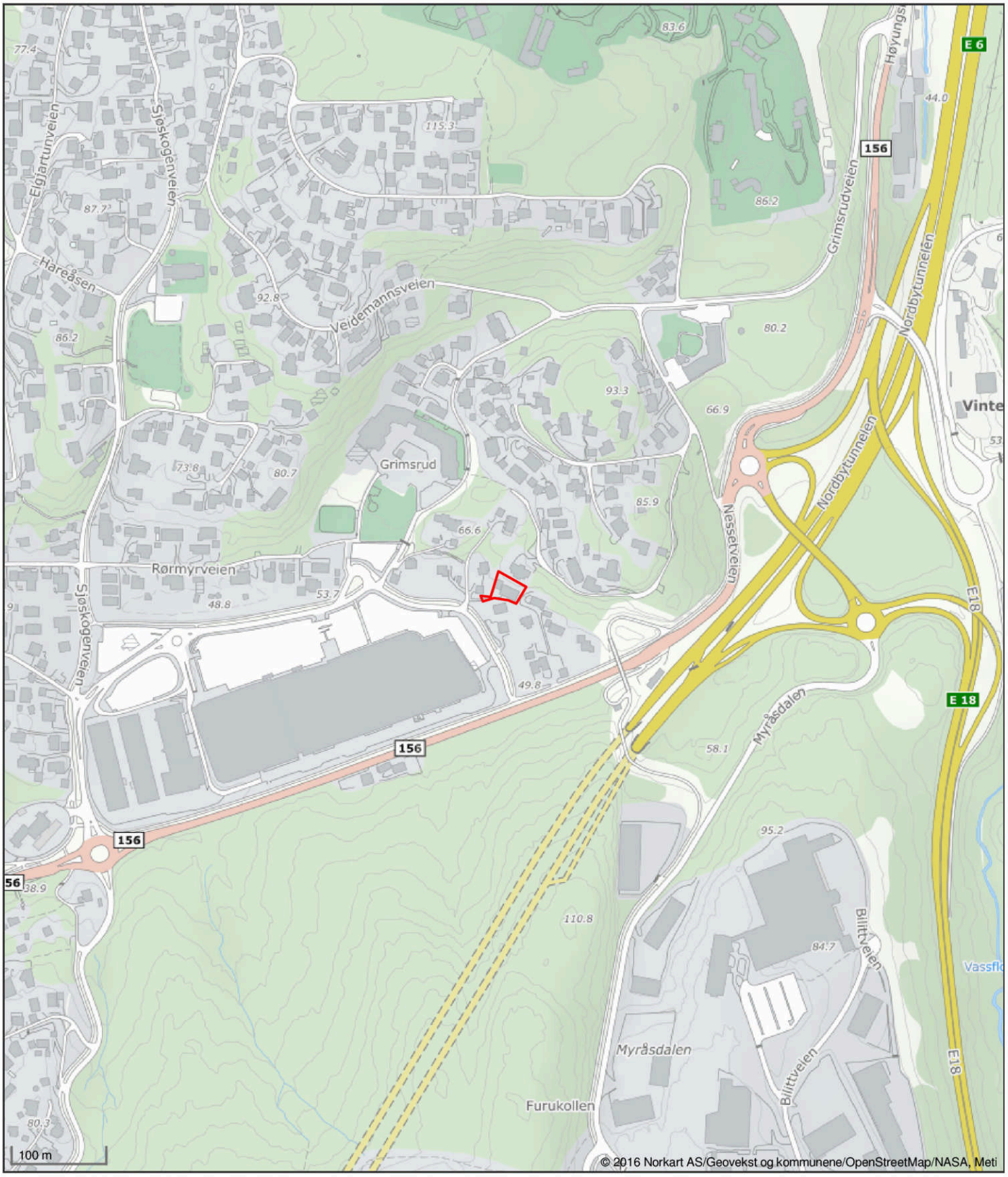
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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




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

Utskriftsdato: 11.02.2026

# Oversiktskart for eiendom 3218 - 107/518//




*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: 11.02.2026

# Ås kommune

**Adresse:** Postboks 195, 1431 ÅS
**Telefon:** 64 96 20 00

# Kommunale gebyrer 2026

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

| **Kommunenr.** | 3218 | **Gårdsnr.** | 107 | **Bruksnr.** | 518 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Vinterbromyra 13, 1407 VINTERBRO | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025** |
|---|---:|
| Avløp | 4 551,96 kr |
| Eiendomsskatt | 3 338,00 kr |
| Feiing | 666,00 kr |
| Renovasjon | 3 010,00 kr |
| Vann | 4 485,54 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.

Ås Kommune

**TEKNISK ETAT**
**Bygnings- og reguleringsavdelingen**

*Byggherre:*
Gunnar Martinsen
Rådyrveien 17

1440 DRØBAK

*Anmelder:*
Jonny Martinsen
Rådyrveien 17

1440 DRØBAK

| **FERDIGATTEST**<br>etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1. | Søknad om byggetillatelse innlevert:<br>**20.06.97** | |
|---|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/adresse):<br>**GNR 107 BNR 518** | Bygningsnummer (GAB):<br>**15384735** | |
| Tiltakets og bygningens art:<br>**NYBYGG - ENEBOLIG** | Behandling/vedtak<br>**07.10.97** | Saksnr.:<br>**D 272/97** |
| Tiltakets bebygde areal: **142 m²** | Tiltakets bruksareal: **127 m²** | |

| **Deres ref.** | **Vår ref.** | **Saksbehandler** | **Dato** |
|---|---|---|---|
| | Saknr. 97/07921/GB 107/518<br>Løpenr. 019142/98 | Tor Johannessen | 09.11.98 |

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og **det gis ferdigattest for arbeidet.**

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.

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tor Johannessen
Avdelingsingeniør

Kopi: Oppmålingsvesenet / med situasjonskart
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

Ås Kommune

**TEKNISK ETAT**
**Bygnings- og reguleringsavdelingen**

*Byggherre:*
Gunnar Martinsen
Rådyrveien 17

1440 DRØBAK

*Anmelder:*
Jonny Martinsen
Rådyrveien 17

1440 DRØBAK

| **FERDIGATTEST**<br>etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1. | Søknad om byggetillatelse innlevert:<br>**20.06.97** | |
|---|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/adresse):<br>**GNR 107 BNR 518** | Bygningsnummer (GAB):<br>**15384735** | |
| Tiltakets og bygningens art:<br>**NYBYGG - ENEBOLIG** | Behandling/vedtak<br>**07.10.97** | Saksnr.:<br>**D 272/97** |
| Tiltakets bebygde areal: **142 m²** | Tiltakets bruksareal: **127 m²** | |

| **Deres ref.** | **Vår ref.** | **Saksbehandler** | **Dato** |
|---|---|---|---|
| | Saknr. 97/07921/GB 107/518<br>Løpenr. 019142/98 | Tor Johannessen | 09.11.98 |

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og **det gis ferdigattest for arbeidet.**

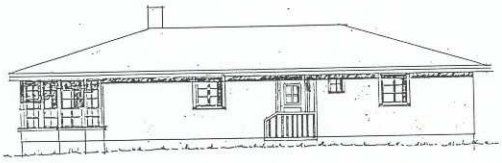
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

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.

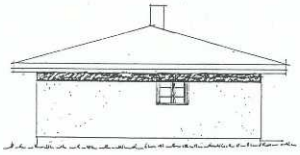
Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tor Johannessen
Avdelingsingeniør

Kopi: Oppmålingsvesenet / med situasjonskart
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

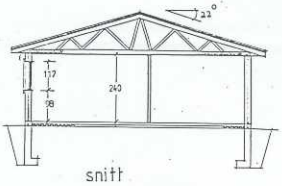


fasade sydvest

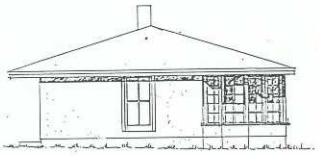


fasade sydøst

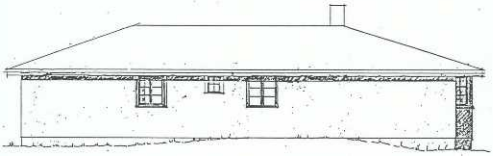
Mottatt:
1 OKT 1998




snitt

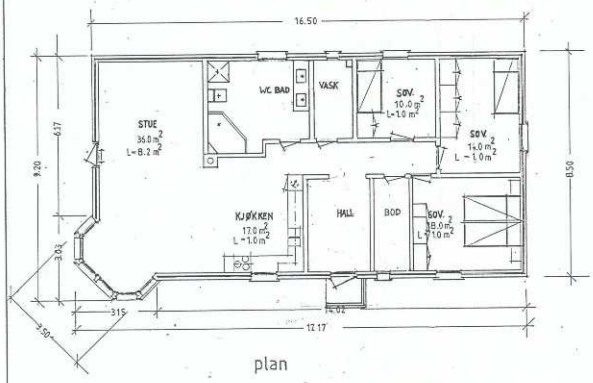


fasade vest



fasade nordøst

Godkjent etter tiltaksloven
1/10-98
Byggesaken i Ås kommune

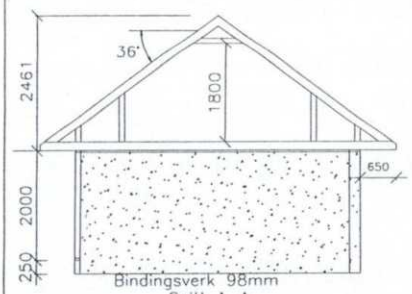



plan

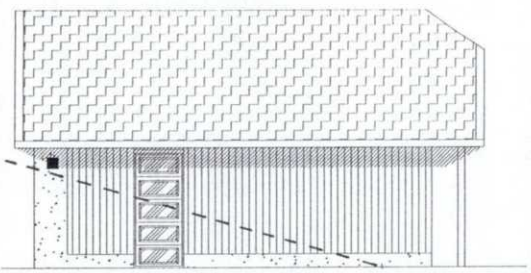
BTA : 142.6 m

BRA : 125.4 m

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| PROSJEKT: VILLA CHRISTIANIA a/s RÅDYRVN. 17. DRØBAK. | | | | |
| TOTALENTREPRISE VED: VILLA CHRISTIANIA a/s | | | | |
| FIRMA: ARKITEKTFIRMAET | | | | |
| MÅLESTOKK: 1 : 100 | DATO: | TEGNET | KONTROLLERT | SAK. NR. |
| TEKST: PLAN / SNITT / FASADER | | | TEGN. NR.: 001-97 | INDEKS: A |

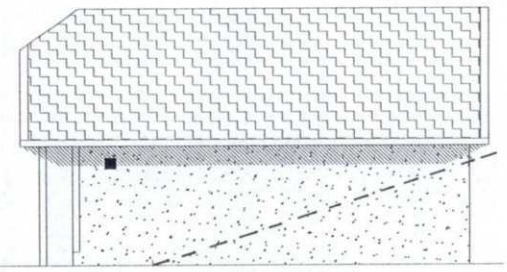


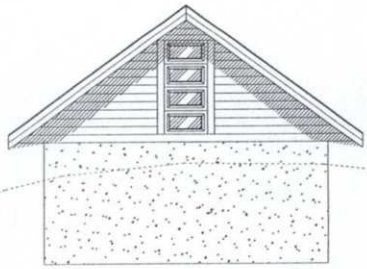

Bindingsverk 98mm
Snitt A-A.







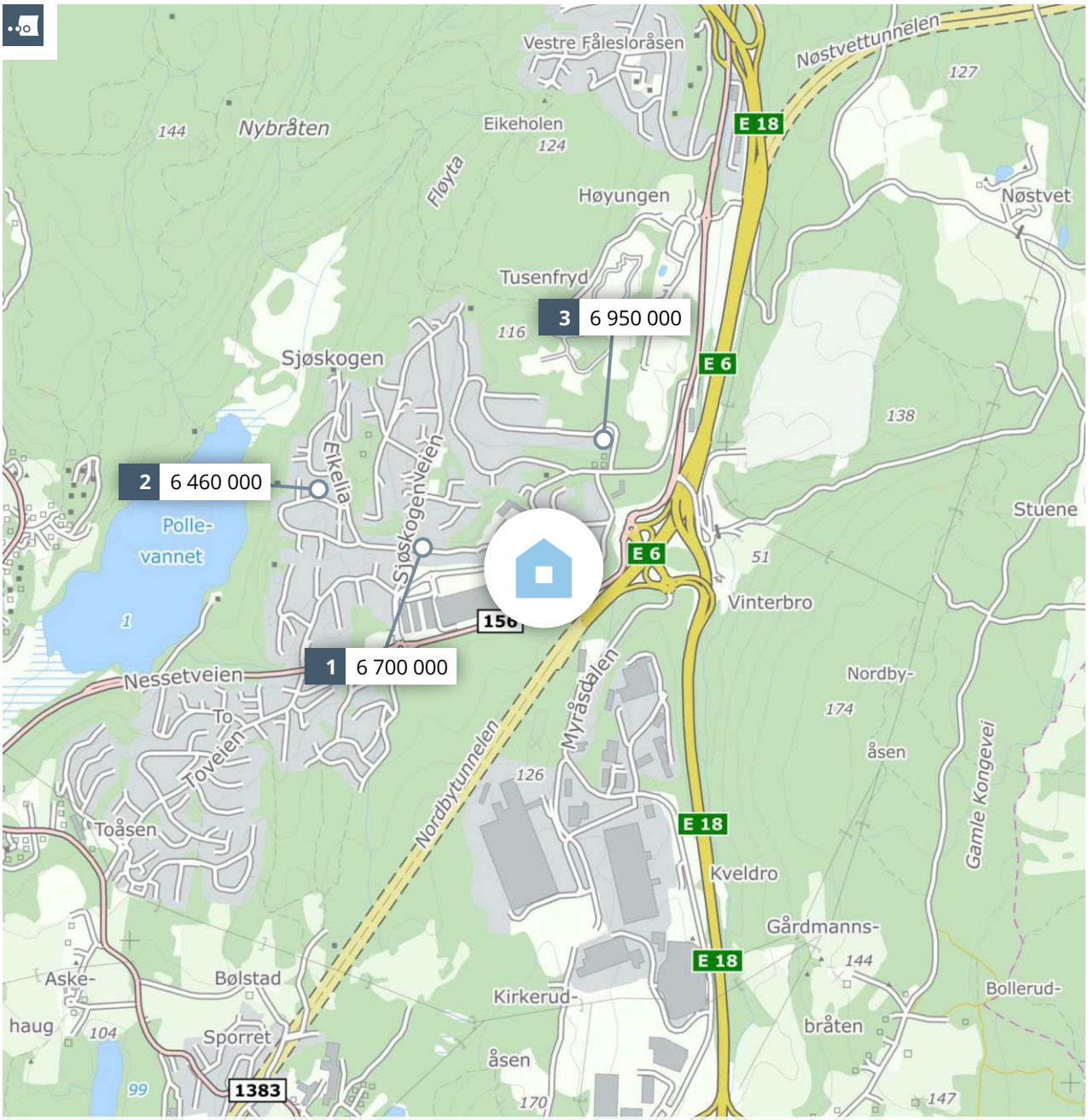


Godkjent etter fullmakt
Bygn.sjefen i Ås kommune

Vedlegg 11

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| IGLAND GARASJEN. | NAVN: Oterholm Ole Johan. | | | | TAKVINKEL: 36 |
| IGLAND INDUSTRIER AS.4890 GRIMSTAD | | TYPE: 5278s | TEGN: G.GJ | MÅL: 1:100 | DATO: 16.06.99 |
| TEGNINGEN ER IGLAND INDUSTRIER AS SIN EIENDOM. MÅ IKKE BRUKES TIL ANNET ENN VED KJØP AV IGLAND GARASJEN OG MÅ HELLER IKKE OVERDRAS TIL ANDRE.EVENTUELLE ERSTATNINGSSØKSMÅL KAN ELLER FREMFØRES. | | 5278h3s | | | ORDRENR: 2208 |

A. Grønnerud OK Fikkedalen mek SETT OK Sten Sørensen




# Meglers verdivurdering
# VINTERBROMYRA 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 14.04.2026

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: Stig Reklev.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Vinterbromyra 13, 1407 VINTERBRO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1998

GNR 107 BNR 518 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Sjøskogen Nøstvedt

Verdivurdert til

# 5 600 000

| - | 5 600 000 | 43 411 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 129 m² | - m² | - m² | 20 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 827 m² | |
| Byggeår | | | | | 1998 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 1 |

Parkering Peis

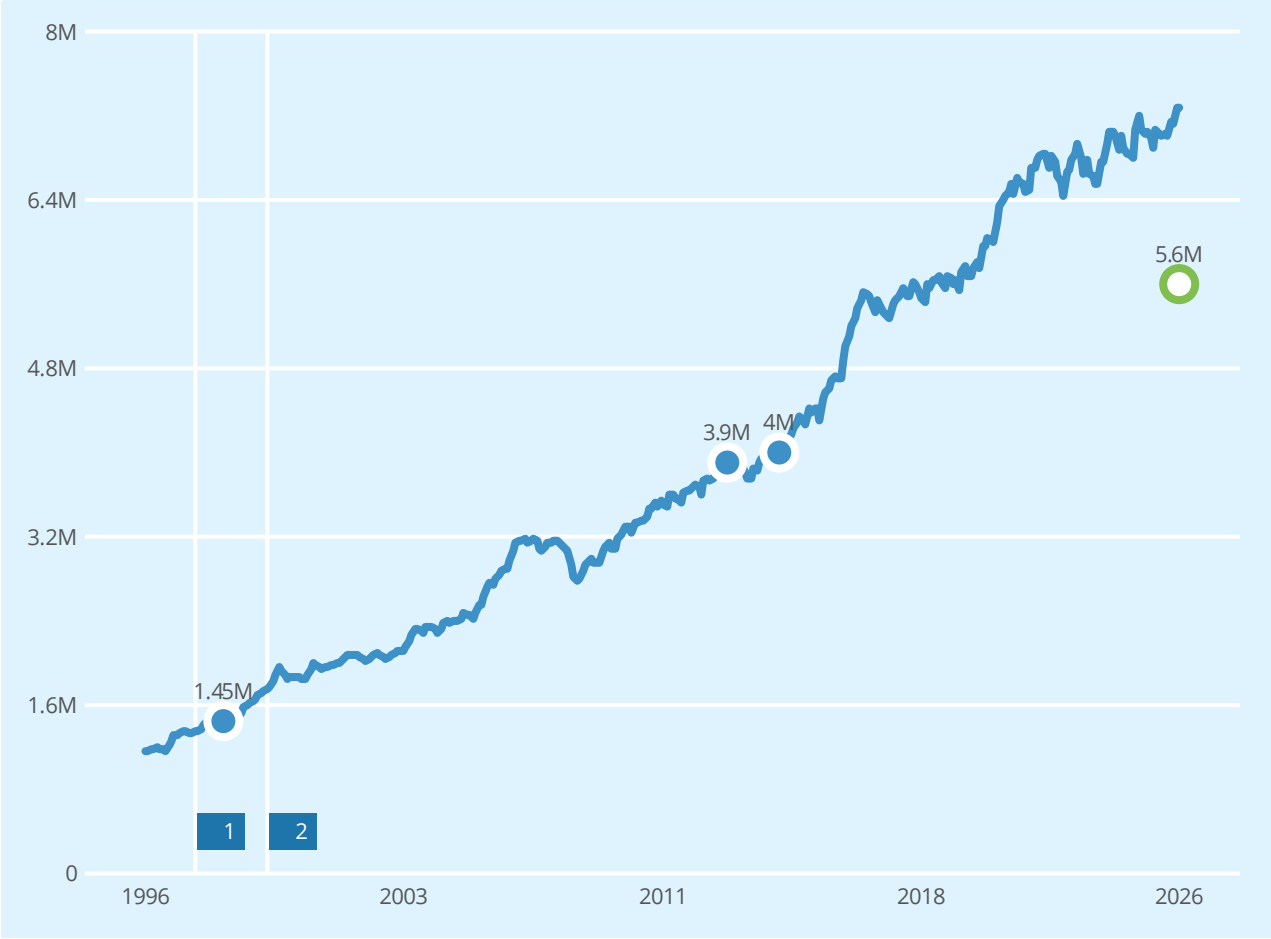
## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Rørmyrveien 2 B | | | | 13.04.2026 | 6 500 000 | **6 700 000** | 0 | 6 700 000 | **55 833** |
| | 120 m² | 2008 | 770 m² | 2 sov | | | | | | |
| 2 | Boplassveien 1 B | | | | 01.03.2025 | 6 700 000 | **6 460 000** | 0 | 6 460 000 | **46 475** |
| | 139 m² | 2001 | 695 m² | 4 sov | | | | | | |
| 3 | Veidemannsveien 55 | | | | 12.05.2022 | 6 950 000 | **6 950 000** | 0 | 6 950 000 | **53 053** |
| | 131 m² | 2011 | 1 824 m² | 2 sov | | | | | | |

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

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.

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

2

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22.09.2014 | 13.10.2014 | 04.11.2014 | 3 990 000 | 4 000 000 | 0 | 4 000 000 | 3 |
| 27.03.2013 | 09.04.2013 | 04.06.2013 | 3 900 000 | 3 900 000 | 0 | 3 900 000 | |
| 28.06.2011 | | 28.06.2011 | - | 1 725 000 | - | 1 725 000 | 5 |
| 06.10.1998 | | 06.10.1998 | - | 1 450 000 | - | 1 450 000 | |
| 02.05.1997 | | 02.05.1997 | - | 208 000 | - | 208 000 | 4 |

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen har ett oppgradringsbehov

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

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

## Eneboliger til salgs i Sjøskogen Nøstvedt grunnkrets nå

3
eneboliger til salgs

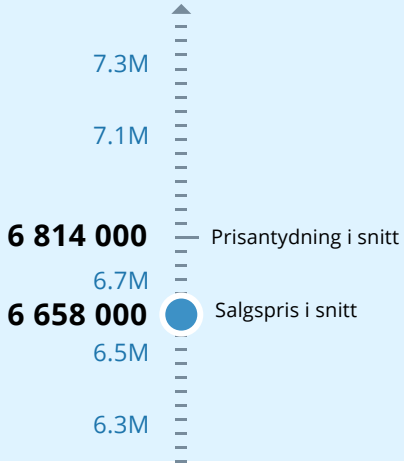



Annonsene har i snitt ligget ute i

86
dager

## Eneboliger solgt i Sjøskogen Nøstvedt grunnkrets siste 9 mnd

18
eneboliger solgt

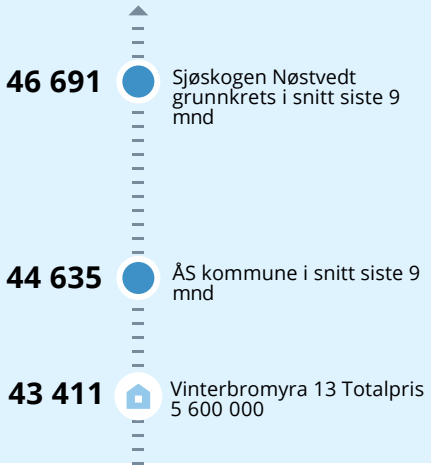



Solgt i snitt i løpet av

102
dager

for 2.3% under prisantydning

## Analyse m²-priser



# Vinterbromyra 13

Nabolaget Sjøskogen/Fåleslorâsen - vurdert av 93 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Sjøskogen skole (1-7 kl.)<br>222 elever, 14 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| Nordbytun ungdomsskole (8-10 kl.)<br>314 elever, 17 klasser | 8 min<br>4.7 km |
| Ski videregående skole<br>640 elever, 25 klasser | 16 min<br>8.6 km |
| Frogn videregående skole<br>426 elever | 13 min<br>11.9 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Vinterbro Senter | 3 min |
| Alti Vinterbro | 5 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Vinterbro senter<br>Linje 520, 523, 524 | 3 min<br>0.2 km |
| Oppegård stasjon<br>Linje L2, L2x | 10 min<br>6.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 26 min<br>25.7 km |
| Oslo Gardermoen | 52 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Vinterbro barnehage (1-5 år)<br>80 barn | 8 min<br>0.7 km |
| Sjøskogen Kanvas-barnehage (1-5 år...<br>55 barn | 10 min<br>0.9 km |
| Orrestien barnehage (1-5 år)<br>51 barn | 20 min<br>1.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Obs Vinterbro | 1 min |
| Rema 1000 Vinterbro | 3 min |

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Vinterbro Senter | 3 min |
| Vitusapotek Vinterbro | 3 min |
| Vinterbro Vinmonopol | 3 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Sjøskogen skole | 4 min |
| Falkeveien fellesareal balløkke | 15 min |
| SportSenter1 Vinterbro Senter | 7 min |
| PDL Center Ski | 13 min |

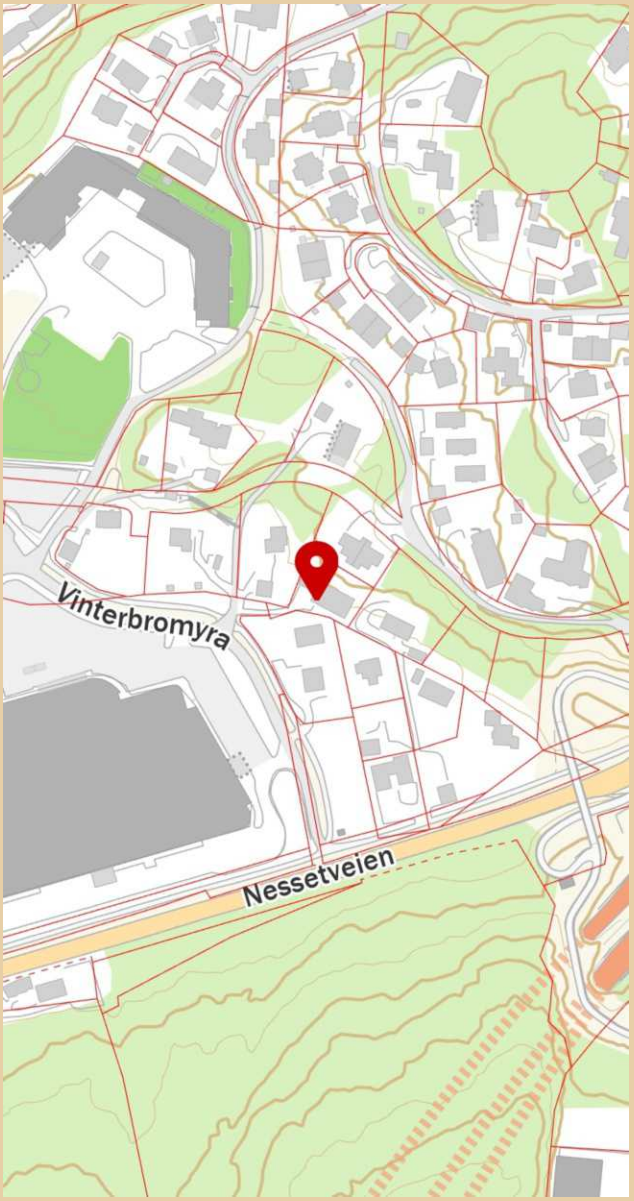
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

**Støynivået**
Lite støynivå 92/100

**Gateparkering**
Lett 91/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# 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

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Vinterbromyra 13, 1407 Vinterbro
Gnr. 107, Bnr. 518, Ås kommune.

**Oppdragsnummer:**
120260022


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Kvadrat

**Saksbehandler:** Stig Reklev

**Telefon / Mobil:** 67 20 47 50 / 950 64 140

**E-post:** stig.reklev@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.

---