PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

KROERVEIEN 107 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Kroerveien 107 C , 1435 ÅS
ÅS kommune
gnr. 75, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 18.08.2026 **Rapportdato:** 31.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18867-1309 **Eiendomsverdi ref nr:** BW9828

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

P-C. SAXEBØL Bygg og Tømrermester

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

Norsk takst

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

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

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

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

PER-CHRISTIAN SAXEBØL

Tømrermester og takstmann.

Rapportansvarlig

Per-Christian Saxebøl

Uavhengig Takstingeniør

saxeboel@online.no

90017218

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Bolig med eldre standard på innredninger og utstyr med behov for oppgraderinger.
Det er registrert TG3 for entre, for slitt balkongdør, for skorstein og for manlende rekkverk på trapper. Ellers er det registrert TG2 og HMS avivik for flere forhold på grunn av av avvik og på grunn av alder.
Det er viktig at hele rapporten leses grundig.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med eldre, flat betongtakstein.
Eldre takrenner av sink, slitte med noen manglende beslag på vindskier. Eldre luftehatt og nyere heltekkende pipebeslag.
Kaldt luftet loft av sperrekonstruksjoner.
Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning.
Malte ytterdører med glassvinduer.
Balkongdør i gang i 2. etasje til tidligere revet balkong.
Utvendig frittstående treplatting av impregnerte materialer på ca. 23 kvm.
Betong kjellertrapp og lyskasser med betongblokker.
Eldre tilbygget entre på sørsiden av bygningen.
Enkelt tak over kjellernedgang.

INNVENDIG Gå til side

Gulver av gulvbelegg og laminat. Betonggulv i deler av kjeller.
Vegger og innvendig tak av malt panel og malte plater. Malte panelplater i hybeldel.
Etasjeskille av trebjelkelag. .
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Ettløps mursteinspipe som er helbeslått over tak. Vedovn i stuen og i 2. etasje.
Yttervegger i kjeller av pusset betong med utforede og isolerte vegger i hybeldel. .
Lakkert tretrapp til 2. etasje og enkel kjellertrapp.
Malte glatte dører og fyllingsdører.
Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende innsekter.
Oppvarming med elektrisk gulvvarme i hybeldel, 2 luft til luft varmepumper, ved og panelovner. .
Gammel vaskekjeller som ikke tilfredsstiller dagens krav til vaskerom. .

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Flislagte vegger med innvendig tak av sparklede og malte plater.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Plastsluk med synlig membran klemt i klemring.
Toalett, dusjkabinett og servant med underskap.
Ventil i vegg.

Våtrom › Kjeller › Bad/vaskerom hybeldel
Flislagte vegger med antatt smøremembran bak flisene med innvendig tak av sparklede og malte plater.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Plastsluk med synlig membran klemt i klemring.
Vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og servant med underskap.
Opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk veggvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Laminat benkeplater og dobbelt stål vaskekum med ett-greps armatur. Integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Kjøkkenventilator med kullfilter.
Kjøkken › Kjeller › Stue/kjøkken hybeldel
Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Laminat benkeplater og enkel vaskekum med ett-greps armatur. Integrert stekeovn og induksjonstopp. Frittstående kjøl/frys.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast samlet i bod i kjeller. Rør i rør system i hybeldel.
Stoppekran og vannmåler i bod i kjeller.
Avløpsrør av plast. Nye bunnledninger ut av huset i ca. 2007.
Naturlig ventilasjon med veggventiler.
200 l. varmtvannstank plassert i bod i kjeller.
Sikringsskap i gang i 2. etasje med 2x63A hovedsikringer og eget sikringsskap i hybeldel. Automatsikringer.
Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell.
Det er utført drenering rundt huset med utvendig isolasjon og grunnmursplast, uviss alder.
Betonggrunnmur.
Forholdsvis flat tomt rundt bygningen
Utvendige vann- og avløpsledninger av plaster fra 2016 da naboeiendommen ble utbygd.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

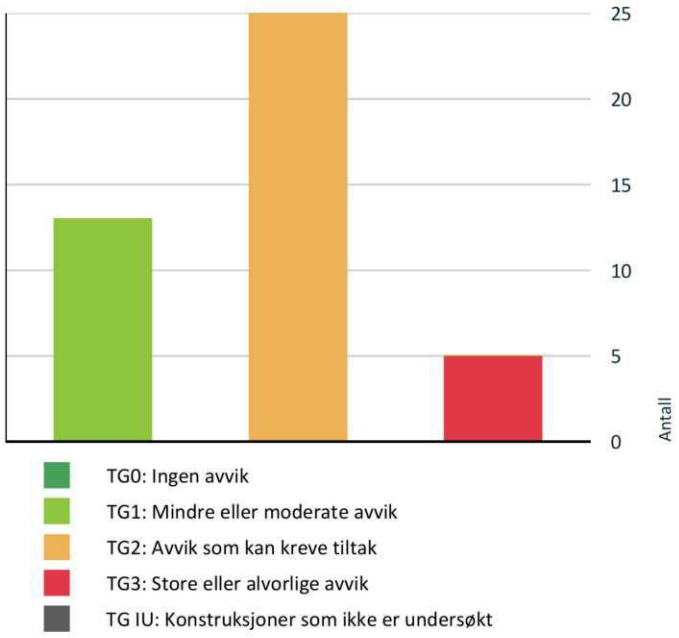
- Det foreligger ikke tegninger

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Norsk takst

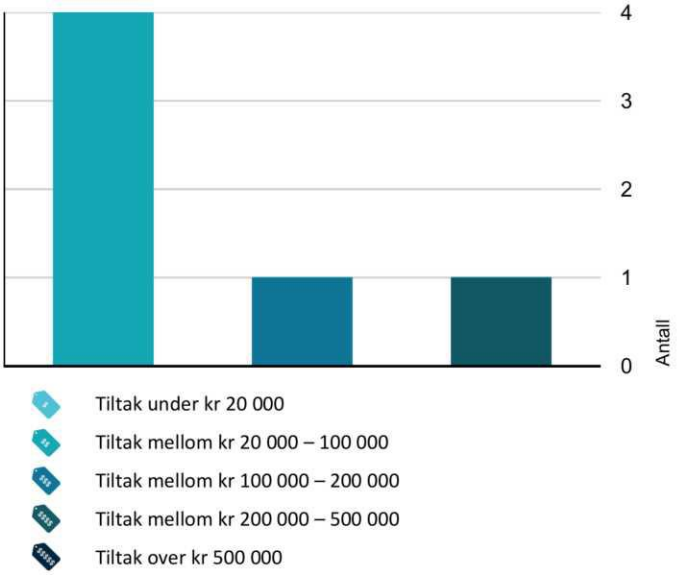
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygget er oppført i 1949 etter byggesøknad fra 1947. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i byggeforskrift fra 1928 med senere endringer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken hybeldel > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom hybeldel > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom hybeldel > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom hybeldel > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom hybeldel > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom hybeldel > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Eldre og dårlige stigetrinn for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp og lyskassene er høye uten rekkverk eller sikring.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran vedovn i 2. etasje og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder på trapp til 2. etasje er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på kjellertrappen.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Rømningsvei ved brann fra vinduet i stue/kjøkken hybeldel er ikke godkjent som rømningsvei da lyskassen utvendig er høyere enn 1 m.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1949

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få taket undersøkt nærmere av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå.

Konsekvensen av å ikke undersøke eller vedlikeholde eldre taktekking er økt risiko for skjulte skader, lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

• Snøfangere bør monteres for å hindre snøras fra taket, noe som kan medføre fare for personer og skade på eiendom under takskjegget.
Feierstigen bør vurderes skiftet ut for å sikre trygg adkomst for feier og vedlikehold, da eldre stiger kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Det må på sikt påregnes utskifting av tekkingen. Eldre tekkinger kan medføre lekkasjer og skader.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Eldre takrenner av sink, slitte med noen manglende beslag på vindskier. Eldre luftehatt og nyere heltekkende pipebeslag. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Eldre og dårlige stigetrinn for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinnene bør skiftes ut eller utbedres for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst for feier.
Konsekvensen av manglende eller dårlige stigetrinn er økt risiko for ulykker og at feiing ikke kan utføres på en sikker måte.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loftet er tilgjengelig via luke fra gang i 2. etasje. Loftet var vanskelig gangbart, det har derfor vært begrenset med tilgjengelighet for inspeksjon av takkonstruksjonen, observert via gardintrapp fra loftsluke.
Kaldt luftet loft av sperrekonstruksjoner.

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

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.
Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan gi redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.







Ingen lufting ved raft.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.

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

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og for å beskytte den underliggende konstruksjonen mot fukt og råte.
Dersom bindingsverket bak kledningen er påvirket, må dette også utbedres.
Konsekvensen av å ikke utbedre råteskader er økt risiko for omfattende skader på veggkonstruksjonen, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygget.

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å unngå oppfukting og risiko for råteskader i trekonstruksjonen.
Manglende lufting kan føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.





Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for ytterligere skader på vinduene.
• Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker funksjon og redusert gjenværende levetid. Det bør påregnes at vinduene kan få punkterte glass, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting i nær fremtid, for å unngå varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Malte ytterdører med glassvinduer.

TG 3 Ytterdører - 1

Beskrivelse
Balkongdør i gang i 2. etasje til tidligere revet balkong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte eller store skader i dører.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede dører må skiftes ut, eventuelt tettes for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Utvendig frittstående treplatting av impregnerte materialer på ca. 23 kvm. Noe slitt.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse
Betong kjellertrapp og lyskasser med betongblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp og lyskassene er høye uten rekkverk eller sikring.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp og lyskasser for å ivareta sikkerheten.

Manglende rekkverk utgjør en betydelig risiko for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eldre tilbygget entre på sørsiden av bygningen.

Vurdering av avvik:

• Tilbygget er i dårlig forfatning og er delvis revet. Det er etablert et nytt, provisorisk tak.

Konsekvens/tiltak

• Tilbygget bør enten utbedres eller fjernes for å forhindre videre forringelse og potensiell skade på omkringliggende konstruksjoner.
Et provisorisk tak gir begrenset beskyttelse, noe som øker risikoen for fukt- og råteskader samt redusert sikkerhet og levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Andre utvendige forhold - 1

Beskrivelse

Enkelt tak over kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

• Taket er tekket med takpapp med dårlig overgang mellom tak-vegg.
Bør utbedres for å unngå skader med fukt og råte.

Konsekvens/tiltak

• Overgangen mellom tak og vegg bør utbedres for å hindre inntrenging av fukt, som kan føre til råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulver av gulvbelegg og laminat. Betonggulv i deler av kjeller.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Bulket og slitt gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak
• Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå ønsket standard og forhindre ytterligere forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje og redusert estetisk og funksjonell kvalitet på overflatene.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og innvendig tak av malt panel og malte plater. Malte panelplater i hybeldel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater. Vegger og innvendige tak med enkelte sprekker og skader. Sprekker i murvegger i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Riss og sprekker i overflater bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og forringelse av overflatene.
Dersom sprekkene skyldes underliggende konstruksjonsproblemer, bør årsaken kartlegges og eventuelt utbedres for å unngå ytterligere skader.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag uten vesentlige skjevheter. Målinger er utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk. Til info er ikke alle rom blitt målt og målingene var begrenset av at boligen var møblert. Ujevne gulv i deler av kjeller som har betonggulv.

⚠ Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko dersom radonnivåene er for høye. Det er krav om radonmålinger i utleieboliger, kravet om radonmålinger i utleieboliger ble innført i 2014. Ifølge Strålevernforskriften må utleiere måle radonnivået og iverksette tiltak dersom nivåene overstiger 100 Bq/m³ Det er krav om radonmålinger i utleieboliger, kravet om radonmålinger i utleieboliger ble innført i 2014. Ifølge Strålevernforskriften må utleiere måle radonnivået og iverksette tiltak dersom nivåene overstiger 100 Bq/m³

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ettløps mursteinspipe som er helbeslått over tak. Vedovn i stuen og i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran vedovn i 2. etasje og øker risikoen for at gløt eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.

• Skader og sprekker i pipe eller mellom pipe og ildsted bør utbedres av kvalifisert fagperson for å hindre lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner.
Dette er nødvendig for å redusere risikoen for brann og ivareta sikkerheten til beboere og bygning.

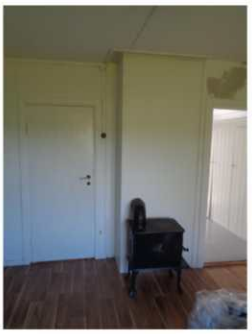
• Pipevanger bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og eventuelle nødvendige utbedringer bør gjennomføres.
Dette for å redusere risikoen for skjulte skader eller utettheter, som kan medføre økt fare for brann og dermed utgjøre en risiko for liv og helse.

• Det må monteres ildfast plate på gulvet under og foran vedovnen i 2. etasje for å redusere risikoen for brann og ivareta sikkerheten til beboerne.
Manglende ildfast plate kan føre til antennelse av brennbart materiale og utgjør en alvorlig fare for liv og helse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Yttervegger i kjeller av pusset betong med utforede og isolerte vegger i hybeldel. Hulltaking er foretatt i utforet yttervegg i hybeldel uten å finne forhøyet fukt. Hulltaking er kun er en stikkprøve og garanterer ikke for at det ikke er fukt andre steder i rom under terreng.

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp til 2. etasje og enkel kjellertrapp.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder på trapp til 2. etasje er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på kjellertrappen.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav og ivareta sikkerheten.
For lav rekkverkshøyde øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

• Rekkverk må monteres på kjellertrappen for å lukke avviket.

Konsekvensen av manglende rekkverk er økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn og eldre.

• Det bør vurderes å utbedre eller erstatte trappen for å bedre funksjonalitet og sikkerhet, da dagens utforming medfører økt risiko for fall og personskade ved bruk.

• Det bør vurderes å utbedre eller erstatte trappen for å bedre funksjonalitet og sikkerhet.
Dagens utforming medfører økt risiko for fall og personskade ved bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører og fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje og subber i karm. Skadet dør til bad/vaskerom i hybeldel.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring eller utskifting av dører bør vurderes.
Dører som subber i karm eller har skader kan føre til økt slitasje, redusert funksjon og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende innsekter.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming med elektrisk gulvvarme i hybeldel, 2 luft til luft varmepumper, ved og panelovner. Varmekildene er ikke funksjonstestet og det er ikke kontrollert at alle rom har varmekilde.

Rom med sluk i kjeller.

Beskrivelse

Gammel vaskekjeller som ikke tilfredsstiller dagens krav til vaskerom. Det anbefales å finne andre løsninger for vaskemaskin.
Rommet kan fungere videre ved forsiktig bruk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom som i følge tidligere takst er noe oppusset i 2010. Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk



Avløp fra dusjkabinett.



Avslutning av membran ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for at sjiktet ikke fungerer som forutsatt og kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger med innvendig tak av sparklede og malte plater.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å unngå risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tilfredsstillende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran klemt i klemring. Synlig membran ved dørterskel. Synlig rør under dusjkabinettet for avløp fra dette.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Uheldig løsning på membran ved dør. Uviss løsning for avløp fra dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid, og det anbefales å få vurdert tettesjiktets tilstand av fagperson.

Manglende dokumentasjon og høy alder på membran medfører usikkerhet om funksjon og økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Uheldig løsning ved dør og uklar avløpsløsning fra dusjkabinett bør utbedres for å redusere risiko for vannskader.





Avløp fra dusjkabinett.



Løs membran ved dørterskel. manglende list.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, dusjkabinett og servant med underskap.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres elektrisk avsug fra rommet og tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere egen tilluftsventil.
Manglende ventilasjon gir dårlig luftsirkulasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med hullboring og måling med Protimeter MMS3 fra trapperom bak dusjen. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



KJELLER > BAD/VASKEROM HYBELDEL

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 2018. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Rommet er
vurdert ut i fra synlige løsninger. Eier opplyser at rommet er bygget med egeninnsats men hjelp av elektriker og rørlegger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Rekvirent

KJELLER > BAD/VASKEROM HYBELDEL

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og mulige fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM HYBELDEL

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM HYBELDEL

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Svakt fall på gulvet mot sluket.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tilfredsstillende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

KJELLER > BAD/VASKEROM HYBELDEL

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran klemt i klemring.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

• Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning, i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Konsekvensen av manglende høyde er økt risiko for vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og følgeskader på bygget.



KJELLER > BAD/VASKEROM HYBELDEL

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og servant med underskap.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å lage en drensspalte eller inspeksjonsåpning.
Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

KJELLER > BAD/VASKEROM HYBELDEL

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk veggvifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere en tilluftsventil.
Manglende tilluft gir dårlig luftsirkulasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

Dør

KJELLER > BAD/VASKEROM HYBELDEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er murvegger bak våtsonene.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke foretatt hulltaking grunnet bygningsmessige forhold, noe som medfører usikkerhet om tilstanden bak murveggene.
Konsekvensen er at eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer ikke kan utelukkes, og det er økt risiko for at slike forhold forblir uoppdaget.
Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår tegn til fukt eller skade i fremtiden.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Laminat benkeplater og dobbelt stål vaskekum med ett-greps armatur. Integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ikke montert lekkasjedeteksjon eller komfyrvakt, krav kom 1. juli 2010. Uviss monteringsdato for kjøkken.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

• Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av manglende avtrekk er økt risiko for fukt, lukt og dårlig inneklima, samt mulig opphopning av fett og partikler i rommet.

KJELLER > STUE/KJØKKEN HYBELDEL

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Laminat benkeplater og enkel vaskekum med ett-greps armatur. Integrert stekeovn og induksjonstopp. Frittstående kjøl/frys.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav.
Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannlekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

• Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av platetopp. Manglende komfyrvakt kan medføre økt fare for branntilløp.

KJELLER > STUE/KJØKKEN HYBELDEL

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast samlet i bod i kjeller. Rør i rør system i hybeldel. Stoppekran og vannmåler i bod i kjeller. Ny vannledning inn i huset i ca. 2007.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på anlegget. Det anbefales at vannledningene gjennomgås og eventuelt utbedres av kvalifisert rørlegger for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risikoen for fremtidige skader.

Vannrør er samlet og synlig plassert i bod i kjeller med betonggulv. Løsningen er i tråd med TEK17 så lenge rørene er tilgjengelige og lekkasjer kan oppdages visuelt. Manglende sluk gir økt risiko ved eventuell lekkasje, og vurderes som avvik fra dagens anbefalte vannskadesikre løsninger.Det er registrert skjulte vannrør i vegg/etasjeskille uten varerør. Løsningen er tidsriktig for byggeåret, men oppfyller ikke dagens krav i TEK17 § 15□5 om utskiftbarhet og lekkasjesikring. Skjulte rør uten varerør innebærer risiko for skjult lekkasje og vurderes som avvik.

Tilstandsrapport



Vannrør i bod i kjeller.



Vannskap i hybeldel.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Nye bunnledninger ut av huset i ca. 2007.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 l. varmtvannstank plassert i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av manglende forskriftsmessig tilkobling er økt risiko for varmgang og brann.

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og inventar. Manglende tiltak øker risikoen for vannskader ved lekkasje fra tanken.

⚠ 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 i gang i 2. etasje med 2x63A hovedsikringer og eget sikringsskap i hybeldel. Automatsikringer.
Det har vært eltilsyn siste 5 år med utbedring av avvik.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, mangler og potensielle brann- eller sikkerhetsfarer.



Sikringsskap i gang i 2. etasje.



Sikringsskap i hybeldel.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

• Rømningsvei ved brann fra vinduet i stue/kjøkken hybeldel er ikke godkjent som rømningsvei da lyskassen utvendig er høyere enn 1 m.

Konsekvens/tiltak

• Rømningsvei må utbedres slik at den tilfredsstiller kravene til godkjent rømningsvei, for eksempel ved å senke lyskassen til under 1 meter. Konsekvensen av manglende godkjent rømningsvei er økt risiko for personskade eller tap av liv ved brann, da evakuering kan bli vanskelig eller umulig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er utført drenering rundt huset med utvendig isolasjon og grunnmursplast, uviss alder.

Vurdering av avvik:

• Ujevn grunnmursplast med manglede klemlister og lister over isolasjon.

Konsekvens/tiltak

• Klemlister og lister over isolasjonen bør monteres for å sikre at grunnmursplasten ligger tett mot veggen.
Konsekvensen av manglende klemlister og ujevn plast er økt risiko for vanninntrengning bak grunnmursplasten, noe som kan føre til fuktskader på grunnmur og innvendige konstruksjoner.

Tilstandsrapport





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Forholdsvis flat tomt rundt bygningen

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. Dette er ikke tilfelle her.

• Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, for eksempel minimum 1:50 i en avstand på 3 meter fra muren. Manglende fall øker risikoen for vannansamling ved grunnmuren, noe som kan føre til fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger av plaster fra 2016 da naboeiendommen ble utbygd. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

Konsekvens/tiltak

• Stoppekran bør påviser eller det bør etableres utvendig stengeventil (stoppekran) for å sikre mulighet for avstengning ved lekkasjer eller vedlikehold. Manglende stengeventil medfører økt risiko for vannskader og kan vanskeliggjøre nødvendig reparasjon eller utskifting av vannledningene.

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

Vurdering av avvik:

• Eldre og dårlige stigetrinn for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp og lyskassene er høye uten rekkverk eller sikring.

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

• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran vedovn i 2. etasje og øker risikoen for at gløer eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Rekkverkshøyder på trapp til 2. etasje er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på kjellertrappen.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Rømningsvei ved brann fra vinduet i stue/kjøkken hybeldel er ikke godkjent som rømningsvei da lyskassen utvendig er høyere enn 1 m.

Konsekvens/tiltak

• Stigetrinnene bør skiftes ut eller utbedres for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst for feier.
Konsekvensen av manglende eller dårlige stigetrinn er økt risiko for ulykker og at feiing ikke kan utføres på en sikker måte.

• Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp og lyskasser for å ivareta sikkerheten.

Manglende rekkverk utgjør en betydelig risiko for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko dersom radonnivåene er for høye. Det er krav om radonmålinger i utleieboliger, kravet om radonmålinger i utleieboliger ble innført i 2014. Ifølge Strålevernforskriften må utleiere måle radonnivået og iverksette tiltak dersom nivåene overstiger 100 Bq/m³ Det er krav om radonmålinger i utleieboliger, kravet om radonmålinger i utleieboliger ble innført i 2014. Ifølge Strålevernforskriften må utleiere måle radonnivået og iverksette tiltak dersom nivåene overstiger 100 Bq/m³

• Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.

• Skader og sprekker i pipe eller mellom pipe og ildsted bør utbedres av kvalifisert fagperson for å hindre lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner.
Dette er nødvendig for å redusere risikoen for brann og ivareta sikkerheten til beboere og bygning.

• Pipevanger bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og eventuelle nødvendige utbedringer bør gjennomføres.
Dette for å redusere risikoen for skjulte skader eller utettheter, som kan medføre økt fare for brann og dermed utgjøre en risiko for liv og helse.

• Det må monteres ildfast plate på gulvet under og foran vedovnen i 2. etasje for å redusere risikoen for brann og ivareta sikkerheten til beboerne.
Manglende ildfast plate kan føre til antennelse av brennbart materiale og utgjør en alvorlig fare for liv og helse.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav og ivareta sikkerheten.
For lav rekkverkshøyde øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

• Rekkverk må monteres på kjellertrappen for å lukke avviket.

Konsekvensen av manglende rekkverk er økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn og eldre.

• Det bør vurderes å utbedre eller erstatte trappen for å bedre funksjonalitet og sikkerhet, da dagens utforming medfører økt risiko for fall og personskade ved bruk.

• Det bør vurderes å utbedre eller erstatte trappen for å bedre funksjonalitet og sikkerhet.
Dagens utforming medfører økt risiko for fall og personskade ved bruk.

• Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av platetopp. Manglende komfyrvakt kan medføre økt fare for branntilløp.

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, mangler og potensielle brann- eller sikkerhetsfarer.

• Rømningsvei må utbedres slik at den tilfredsstiller kravene til godkjent rømningsvei, for eksempel ved å senke lyskassen til under 1 meter. Konsekvensen av manglende godkjent rømningsvei er økt risiko for personskade eller tap av liv ved brann, da evakuering kan bli vanskelig eller umulig.

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1947

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere takst.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Eldre uthus oppført på ringmur med vegger av bindingsverk klett med malt trepanel. Tak av trekonstruksjoner tekket med eternittplater.
Slitt og i dårlig stand. Eternittplater inneholder asbest og de må eventuelt fjernes med spesielle tiltak.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

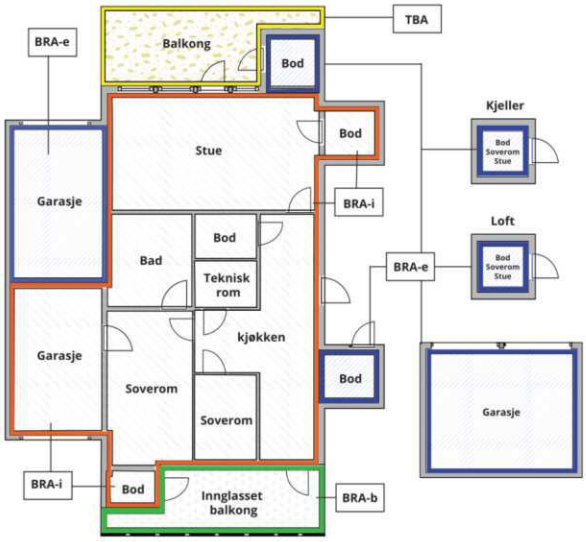
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	64			64	23
2. Etasje	36			36	
Kjeller	49			49	
SUM	**149**				**23**
SUM BRA	**149**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Hall m/trapp, stue, spisestue, kjøkken, trapperom, vindfang 2, bad		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2		
Kjeller	Stue/kjøkken hybeldel, soverom hybeldel, bad/vaskerom hybeldel, gang, bod, annet rom med sluk		

Kommentar

Arealene er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet, NS 3940 og takstbransjens retningslinjer. 2,02 m. takhøyde i hybeldel og 1,93 cm. takhøyde i gang og bod i kjeller. Rom med sluk i kjeller har takhøyder mellom 1,89 m og 1,92 m. på grunn av fall på gulvet mot sluk. Her er hele arealet medtatt som BRA, selv om kravet til takhøyde for målbart areal er minimum 1.9 m. takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført blikkenslager og elektrikerarbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er innredet en hybeldel i kjeller, denne er ikke bruksendret eller godkjent. Rømningsvei ved brann fra vinduet i stue/kjøkken hybeldel er ikke godkjent som rømningsvei da lyskassen er høyere enn 1 m.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg er det en enkel overbygd bod på ca. 6 kvm. bak uthuset.
Arealene er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet, NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Per-Christian Saxebøl	Takstingeniør
	Kjetil Hillestad Ullsgård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	75	12		0	863.1 m²	Arealet er fra eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Kroerveien 107 C

Hjemmelshaver

Ullsgård Kjetil Hillestad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ca. 3,5 km. øst for Ås sentrum
I Ås sentrum fins de fleste servicefunksjoner med togstasjon og bussforbindelser til nabokommuner og Oslo.
Godt utvalg av fritids- og idrettstilbud. Grunnskoler, videregående skole og Norges miljø- og biovitenskaplige universitet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Singlet gårdsplass og plener.

Bebyggelsen

Enebolig med kjeller 1. etasje og 2. etasje. Hybeldel i ca. halvparten av kjelleren, Eldre uthus.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ski-Ås	Oppdragsnr.	309260146
Addresse	Kroerveien 107 C		
Postnr.	1435	Sted	ÅS
Selgers navn	Kjetil Hillestad Ullsgård		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

7230672

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørarbeid på badet i kjellerdelen ble utført av faglært rørlegger.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bad kjeller, bygd opp bad fra a-å med unntak av el og rør.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Rørarbeidet ble utført av rørlegger, men jeg husker ikke navnet på firmaet.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet i kjellerdelen ble bygget opp fra grunnen ca. 2018 med membran.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet i kjeller ble bygget fra grunn, så det var ikke noe der fra før.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Kjeller: Elektriker etablerte strømtilførsel og monterte varmekabler i forbindelse med byggingen av det nye badet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det elektriske arbeidet ble utført av elektriker, men jeg husker ikke navnet på firmaet. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Eldre kobberrør ble skiftet til plastrør, blant annet ved inntaket til boligen og i forbindelse med arbeid i kjellerdelen. Arbeidet ble utført av rørlegger. Firma og nøyaktig omfang er ikke kjent.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det foreligger ikke dokumentasjon. Navn på utførende firma er ikke kjent.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Ås kommune gjennomførte kontroll etter at eiendommen ble koblet til offentlig nett.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik registrert.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Det finnes et kumlokk i hagen som antas å være knyttet til en tidligere privat avløpsløsning. Funksjon og status er ukjent.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilbygget/vindfang har hatt lekkasje fra taket og ble delvis revet og bygget opp igjen. Det er ukjent om alle underliggende skader er utbedret. Tilbygget/vindfang trenger fullstendig renovering

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tilbygg/vindfang har hatt lekkasje fra taket og ble delvis revet og bygget opp igjen. Det er ukjent om alle underliggende skader er utbedret. Det ble montert nytt pipebeslag ca. 2023 og dette ble utført av fagperson.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Navn på firma er ikke kjent.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er noe synlige små riss i puss på pipe ved illstedene. Jeg kjenner ikke til andre problemer med pipe eller ildsted.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, vindfang

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er observert råte/skade i nedre del av vindu på soverom og i deler av utvendig kledning. Vinduer og deler av kledningen bør skiftes. Omfanget er ikke nærmere undersøkt. Alle vinduer av eldre dato, og noen er punkterte.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det ble satt inn to vinduer og ytterdør i kjellerdelen ca. 2018. Arbeidet ble utført av meg selv.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette ble gjort selv.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Jeg er blitt informert om at ble drenert rundt huset før jeg kjøpte boligen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg har ikke dokumentasjon og kjenner ikke navnet på utførende firma.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Ca. 2018 ble kjelleren innredet som utleiedel med kjøkken og bad. Vegger ble kledd og stubbloftsleire fjernet. Alt av el i utleiedel ble utført av elektriker, som: sikringsskap, varmekabler, kontakter osv. Rørlegger koblet til vann og avløp i utleiedelen.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Ca. 2018 ble kjelleren innredet som utleiedel med kjøkken og bad. Vegger ble kledd og stubbloftsleire fjernet. Elektriker monterte sikringsskap og varmekabler. Rørlegger koblet til vann og avløp.

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse med utbygging på nabotomten ble et luftstrekk fjernet, og det ble etablert nytt utvendig strømskap ved huset. Arbeidet ble utført av elektriker engasjert av utbyggeren på nabotomten. Navn på firma er ikke kjent. Elbillader montert 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette ble løst av elektriker som utbygger for nabotomt benyttet.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Alle avvik i tilsynsrapporten ble utbedret av registrert elektriker, og saken er lukket.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Installasjon av kjøkkenvifte på hybel og avtreksvifte bad for hybel (ventil ut på vegg)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført selv.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Det ble etablert hybel med bad, kjøkken og soverom.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tidligere veranda ble fjernet, og det ble etablert kjellernedgang ca. 2018 på samme sted. Arbeidet ble utført av meg

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Deler av kjelleren er innredet med kjøkken og bad og har vært benyttet til utleie.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ikke godkjent.

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er observert i soveromsvindu mot innkjørsel, utehus, nedre del på kledning på huset, ved dør ut til taket på vindfang 2etg . Vindfanget har hatt taklekkasje og ble delvis revet og bygget opp igjen. Skadeomfanget er ikke undersøkt.

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hybel er ikke søkt offentlig godkjenning.

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Privat avtale om måking med Kroerveien 107A, B, C og Kroerveien 109.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

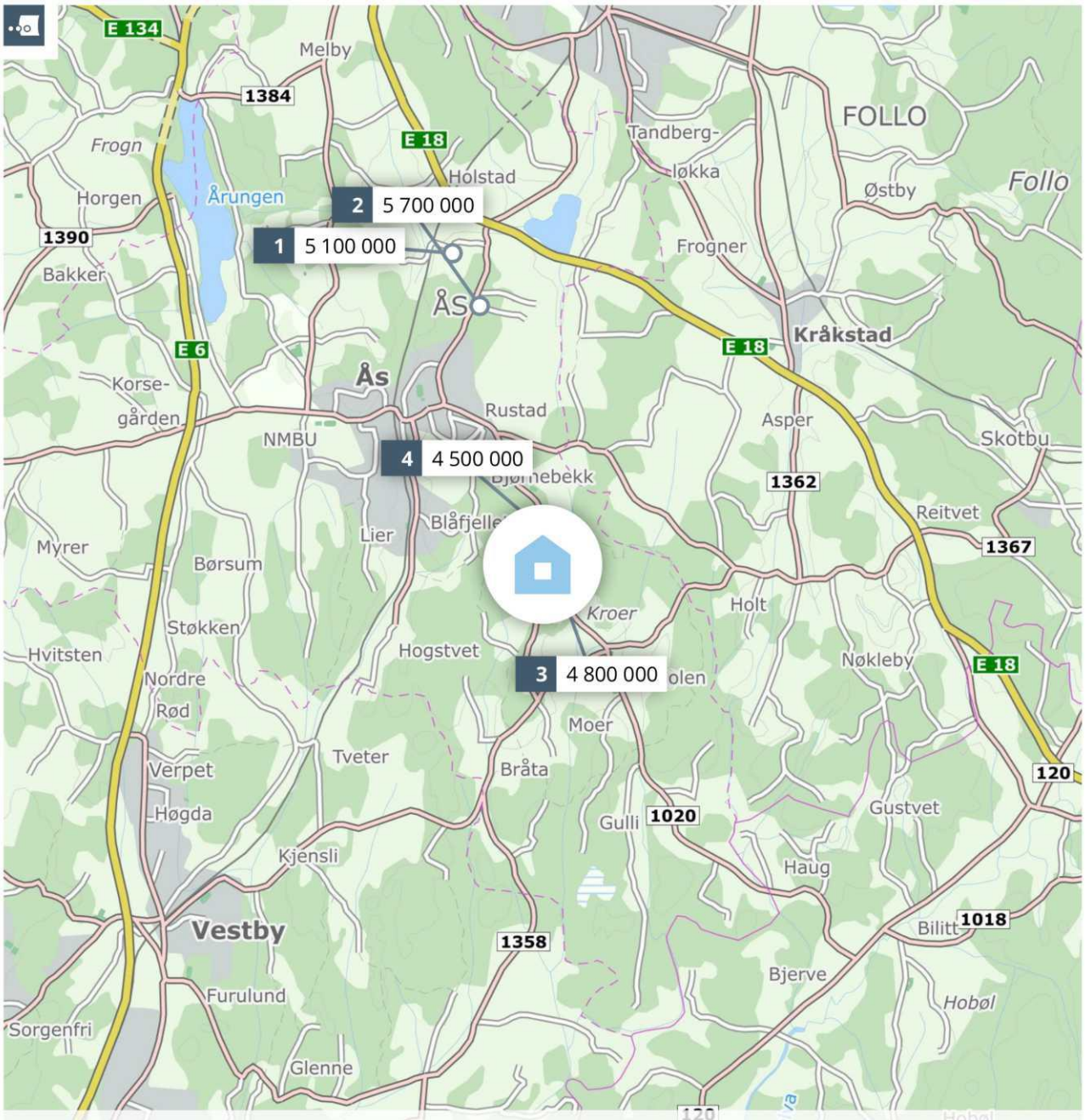
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.08.2026

Signert av *Kjetil Hillestad Ullsgård*

Initialer selger:
K H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

KROERVEIEN 107 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 05.10.2026

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: Ibrahim Can.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kroerveien 107 C, 1435 ÅS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1949

GNR 75 BNR 12 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3218 ÅS
GRUNNKRETS Bjørnebekk - Danskerud

Verdivurdert til

4 200 000

-	4 200 000	28 188
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	149 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1949

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Haugerudveien 53 188 m² 1965 988 m² 3 sov	30.08.2024	5 500 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**27 128**
2 Holstadveien 79 190 m² 1961 2 144 m² 4 sov	29.06.2026	5 600 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**30 000**
3 Kroerveien 95 129 m² 1966 1 168 m² 3 sov	20.01.2025	4 990 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**37 209**
4 Danskerudbråten 2 A 98 m² 1940 490 m² 3 sov	27.06.2022	4 750 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**45 918**

Kroerveien 107 C – en innholdsrik eiendom med attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet innerst i blindvei på Danskerud. Her får du en flott og solrik hage med uthus, samt en eldre enebolig med spennende muligheter for den som ønsker å skape sitt eget hjem. Boligen holder en eldre standard og bærer preg av manglende vedlikehold.

Her får du en romslig tomt med en flotte utearealer og en bolig med et innholdsrikt utgangspunkt for videre utvikling. Boligen går over tre plan og har blant annet stue, spisestue, kjøkken, to soverom og bad, i tillegg til en delvis innredet kjeller.

Høydepunkter:
-Innerst i blindvei på Danskerud
-Flott og solrik hage
-Stor tomt på ca. 863 m²
-Renoveringsobjekt med stort potensial
-Innholdsrik enebolig over tre plan
-To soverom i 2. etasje
-Delvis innredet kjeller
-Uthus og ekstra bod

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.10.2018		03.10.2018	-	1 272 000	-	1 272 000	2
08.09.2016		08.09.2016	-	2 600 000	-	2 600 000	
07.08.2010	17.08.2010	01.09.2010	2 060 000	2 300 000	-	2 300 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i 1435 ÅS nå

4
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
16
dager

Eneboliger solgt i 1435 ÅS siste 6 mnd

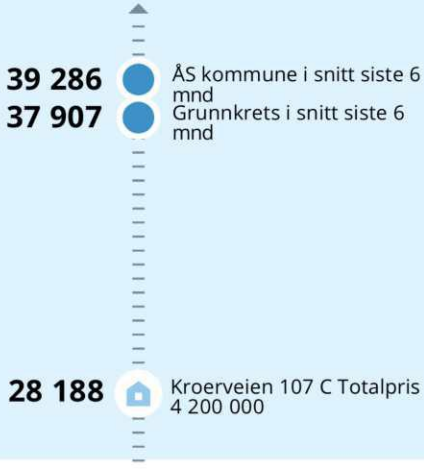
10
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
56
dager

for 2.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Kroerveien 107C, 1435 ÅS**	
Dato for energimerking **16.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333389**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149094091**
Gårdsnummer **75**	Bruksnummer **12**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1947**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent 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 **340,64 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **388,44 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 844 kWh**



Kroerveien 107C, 1435 ÅS

Detaljering

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

Kroerveien 107C, 1435 ÅS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

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

Utskriftsdato: 12.08.2026

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.**	75	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kroerveien 107C, 1435 ÅS								

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	7 373,76 kr
Eiendomsskatt	2 110,00 kr
Feiing	666,00 kr
Renovasjon	4 300,00 kr
Vann	7 014,27 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.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Ås kommune: Grunneiendom 3218-75/12

Norkart
Utskriftsdato: 12.08.2026 12:01

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	SKOGTUN	Beregnet areal	863.1
Etablert dato	13.12.1946	Historisk oppgitt areal	1911
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.08	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 Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	75/12
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	75/12
Endre egenskaper Annen forretningstype	14.06.2016 14.06.2016	 Sentralpunkt flyttet		75/12
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	13.06.2016 14.06.2016	16/00275 201600275		74/42, 74/43, 74/153, 75/10, 75/12, 75/13, 75/19, 75/114, 75/132, 75/133
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	13.06.2016 14.06.2016	16/00275 201600275	Tinglyst 18.06.2016	75/12 (-1042,8), 75/141 (1042,7) 0214-75/139, 75/10, 75/13, 75/19, 75/114, 75/132
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	05.04.2016 03.05.2016	15/03742	Tinglyst 11.05.2016	0214-75/139 (129,8), 75/9 (-129,8) 75/12, 75/13, 75/19, 75/47, 124/8
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	29.05.2013 30.05.2013	20122398 jnr 62/12	Tinglyst 05.06.2013	74/42 (-586,5), 74/153 (586,5) 74/33, 74/43, 75/12, 75/114
Endre egenskaper Annen forretningstype	07.05.2012 07.05.2012	 Sentralpunkt flyttet		75/12
Endre egenskaper Annen forretningstype	04.05.2012 04.05.2012	 Sentralpunkt flyttet		75/12
Endre egenskaper Annen forretningstype	03.05.2012 03.05.2012	 Sentralpunkt flyttet		75/12
Kartforretning Kartforretning	15.12.1976			75/12 (1911)
Skylddeling Skylddeling	30.09.1946			75/9 (-1888), 75/12 (1888)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6613668.3	603166.7		Ja	863.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ULLSGÅRD KJETIL HILLESTAD F270392*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Kroerveien 107C 1435 ÅS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kroerveien 107 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1435 ÅS	Kirkesogn	02090102 Kroer
Grunnkrets	301 Bjørnebekk - Danskerud	Tettsted	523 Ås
Valgkrets	2 Rustad, Holstad og Kroer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149094091		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1949
2	149094083		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 149094091: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.01.1949

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	137
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	137
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.01.1947	07.05.1996	
Tatt i bruk	15.01.1949	07.05.1996	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kroerveien 107C	H0101	75/12	137	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	36	0	36	0	0	0
H01	1	54	0	54	0	0	0
K01	0	47	0	47	0	0	0

2: Bygning 149094083: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		01.04.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	75/12	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 12.08.2026

Ås kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	75	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kroerveien 107C, 1435 ÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
57413996	641	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	105

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 12.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	75	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kroerveien 107C, 1435 ÅS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- 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** 863 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_26-38
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	328
Navn	Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6584/328_Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2025.10.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 863 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

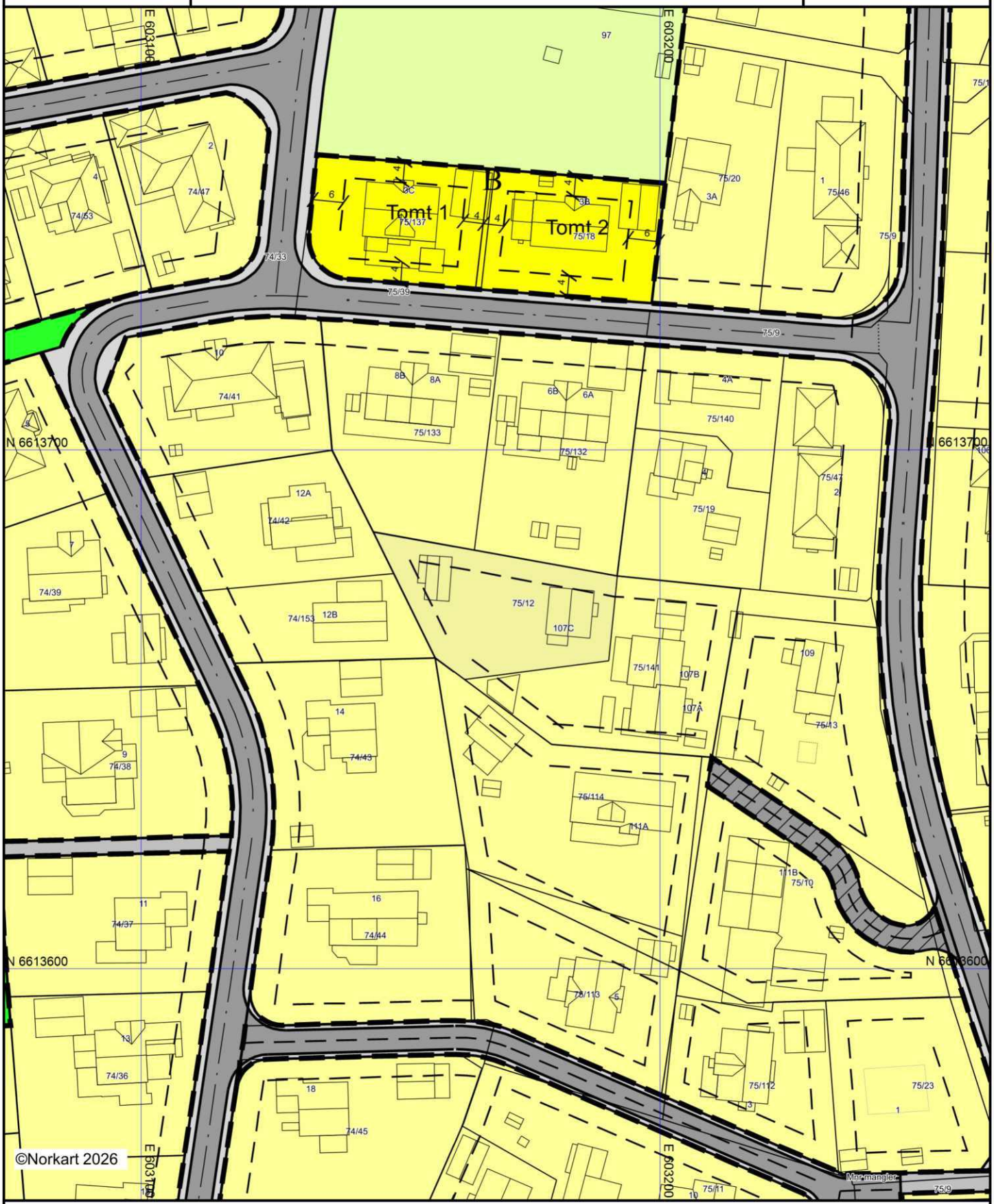
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 75/12
Adresse: Kroerveien 107C
Dato: 12.08.2026
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

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Utskriftsdato: 12.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 75/12//



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

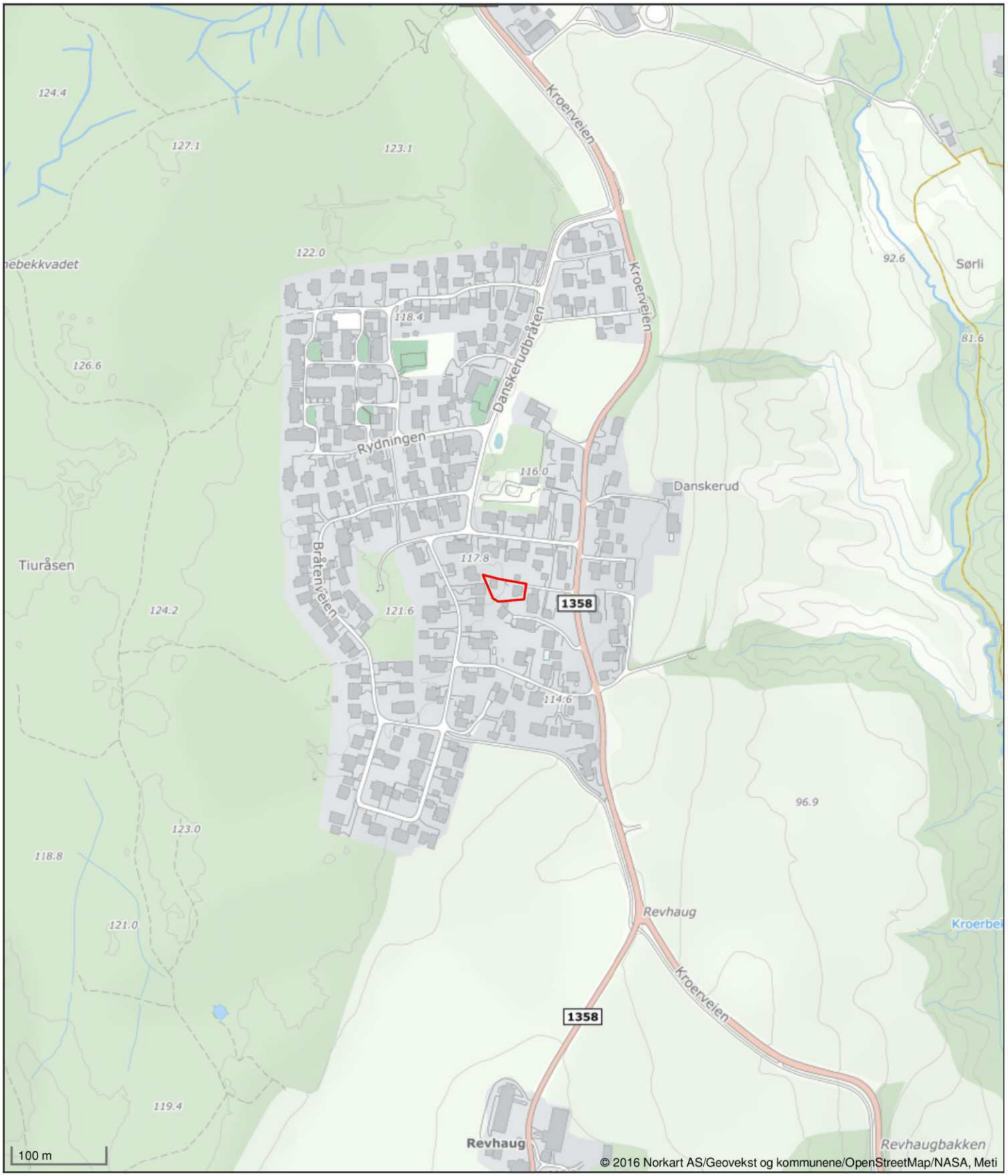
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	863,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6613668,3	**Øst**	603166,7	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6613676,19	603148,78	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,00	
2	6613659,96	603156,75	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,08	
3	6613655,77	603162,36	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,00	
4	6613659,37	603190,15	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,02	
5	6613675,76	603191,82	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,47	
6	6613680,75	603164,27	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,00	
7	6613681,46	603160,33	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,00	
8	6613684,27	603144,81	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	15,77	

Utskriftsdato: 12.08.2026

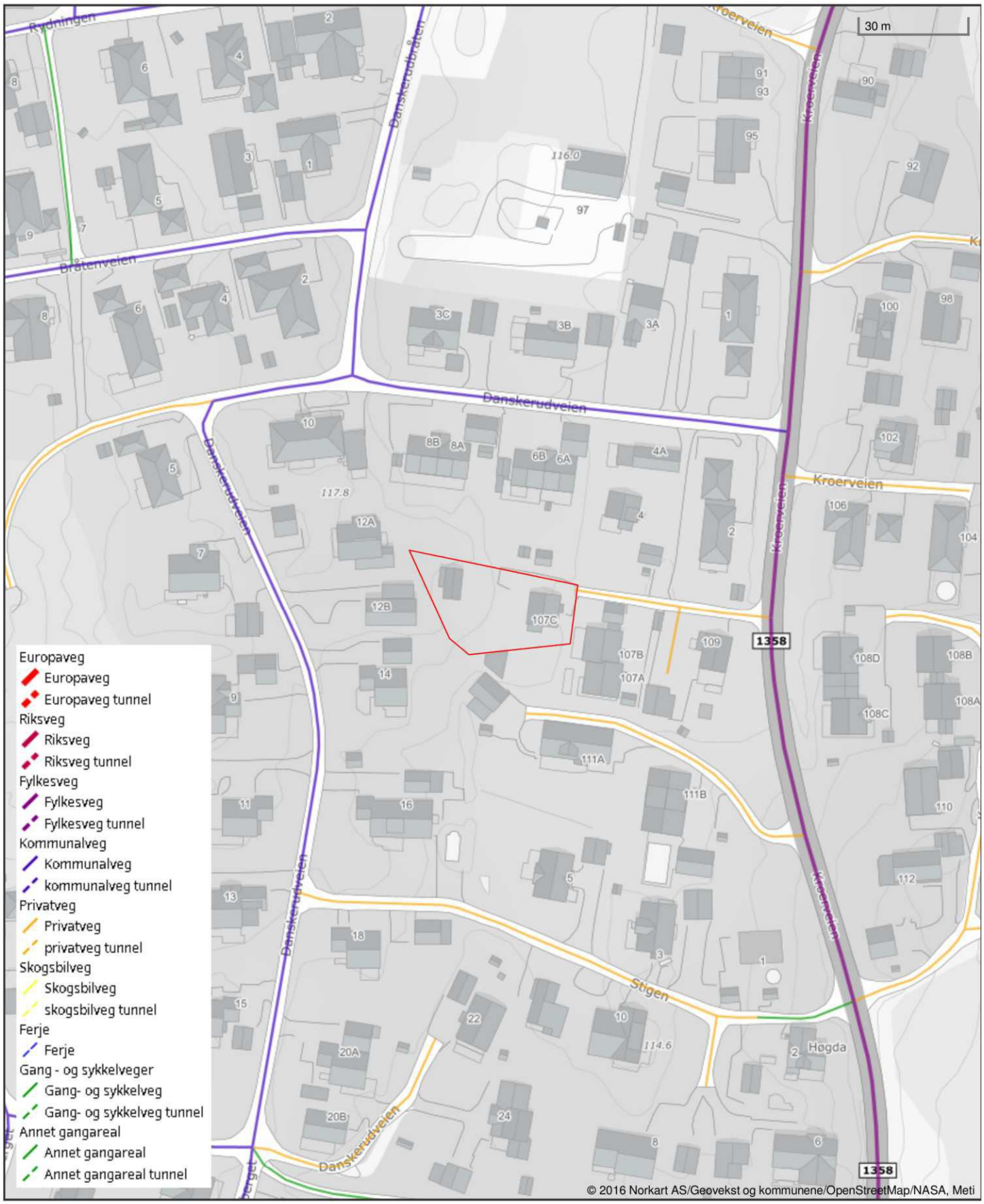
Oversiktskart for eiendom 3218 - 75/12//



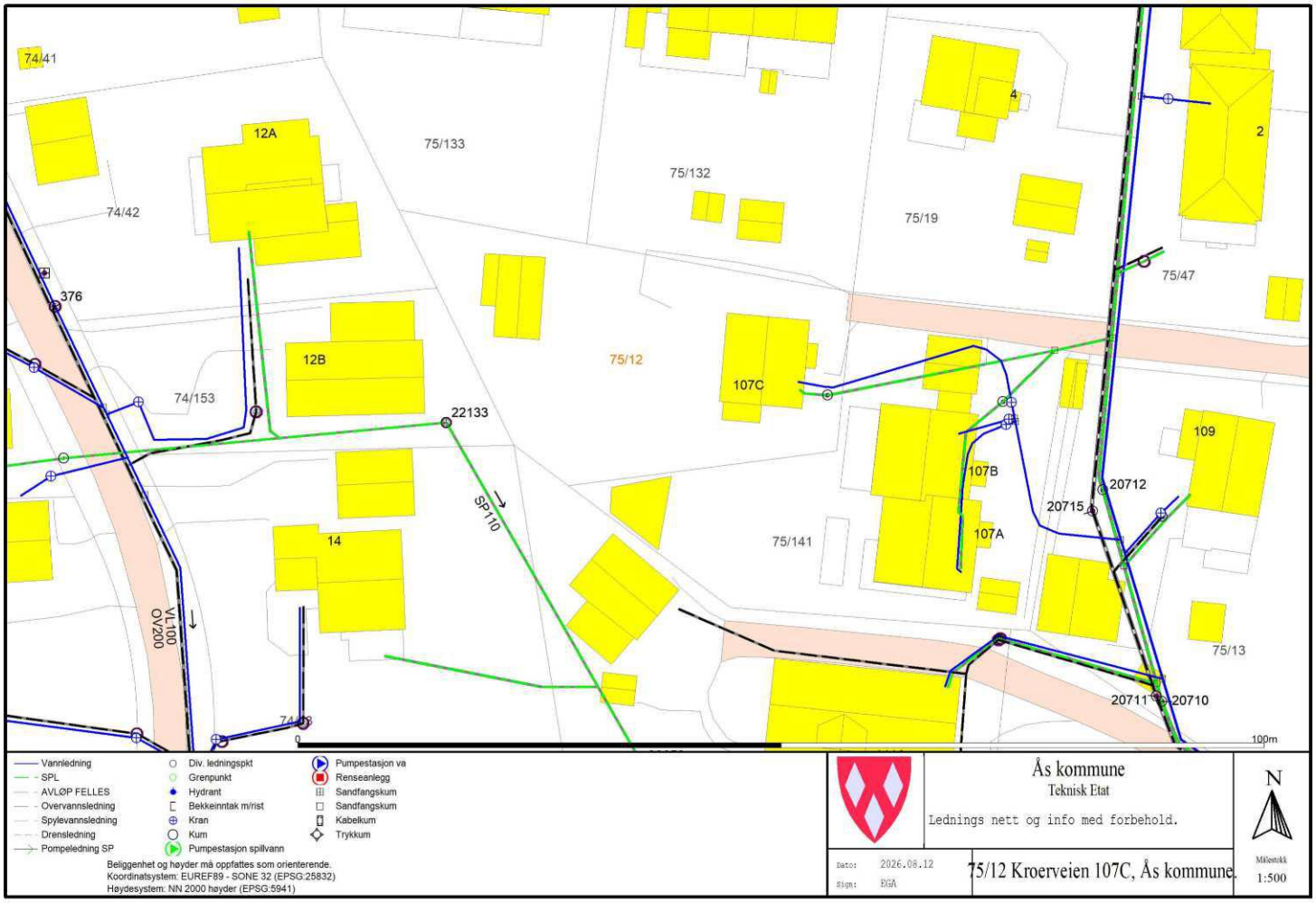
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 12.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 75/12//



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.


74/41
12A
75/133
75/132
4
2
74/42
75/19
376
75/47
12B
75/12
107C
74/153
22133
109
107B
20712
20715
SP110
14
75/141
107A
VL100
OV200
75/13
20711
20710
74/8
100m
Vannledning
SPL
AVLØP FELLES
Overvannsledning
Sylevannsledning
Drensledning
Pompeledning SP
Div. ledningspkt
Grenpunkt
Hydrant
Bekkeinntak m/rist
Kran
Kum
Pumpestasjon spillvann
Pumpestasjon va
Renseanlegg
Sandfangskum
Sandfangskum
Kabelkum
Trykkum
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)
Ås kommune
Teknisk Etat
Lednings nett og info med forbehold.
Dato: 2026.08.12
Sign: EGÅ
75/12 Kroerveien 107C, Ås kommune.
N
Målestokk
1:500

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 Miljø, mangfold og muligheter	**Ås kommune** **Adresse:** Skoleveien 1 **Telefon:** 64962000 **E-post:** servicetorget@as.kommune.no **Dato:** 18.08.2026

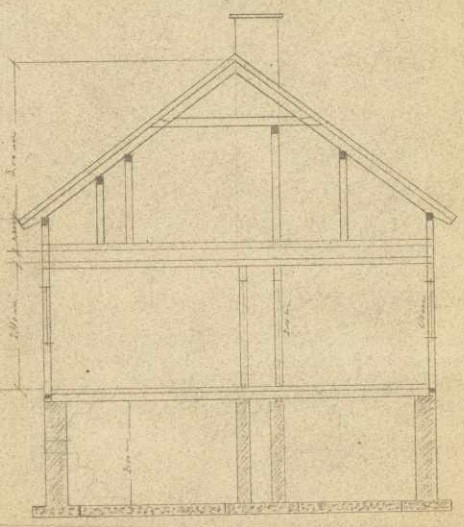
MEGLEROPPLYSNINGER

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

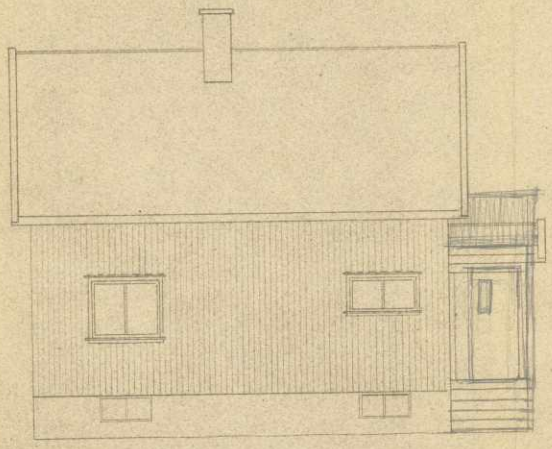
Gnr:	75	Bnr:	12	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Kroerveien 107C, 1435 ÅS						

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Foreligger tillatelse til tiltak/rammetillatelse:	☐	☐
Kommentarer:		

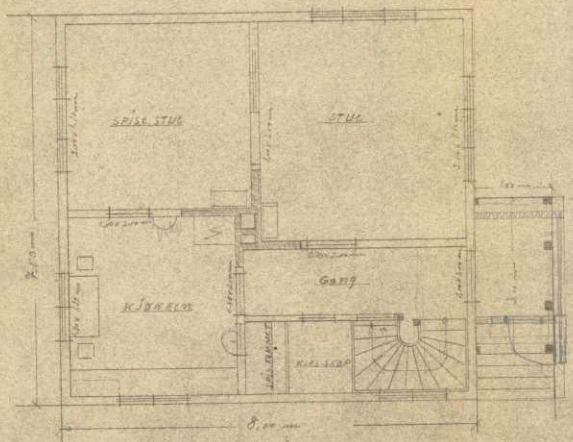
Eine Anlage for Eugen Svensson, Kyrkby.



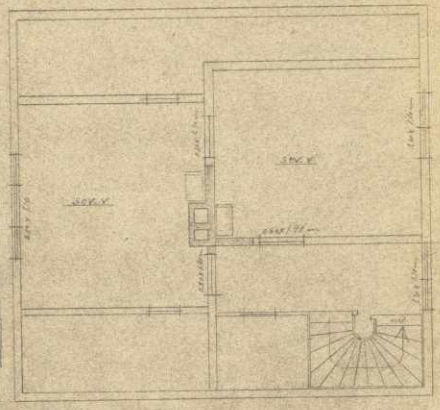
Snitt.



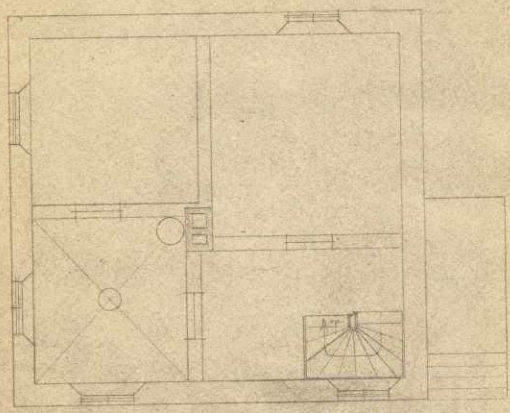
Fasade mot öst.



1ste etasje.



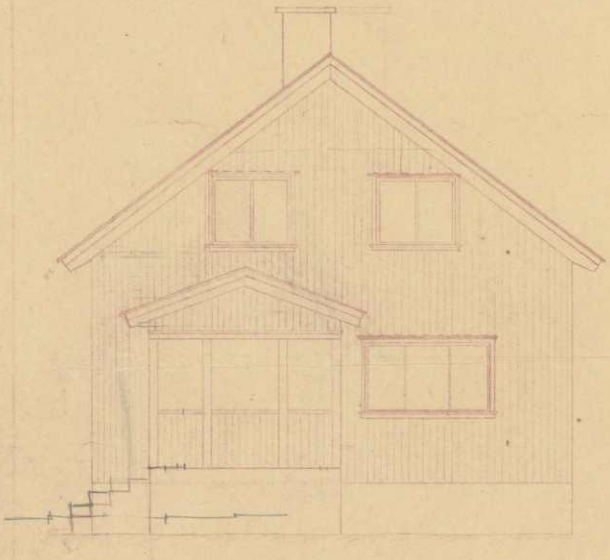
2den etasje.



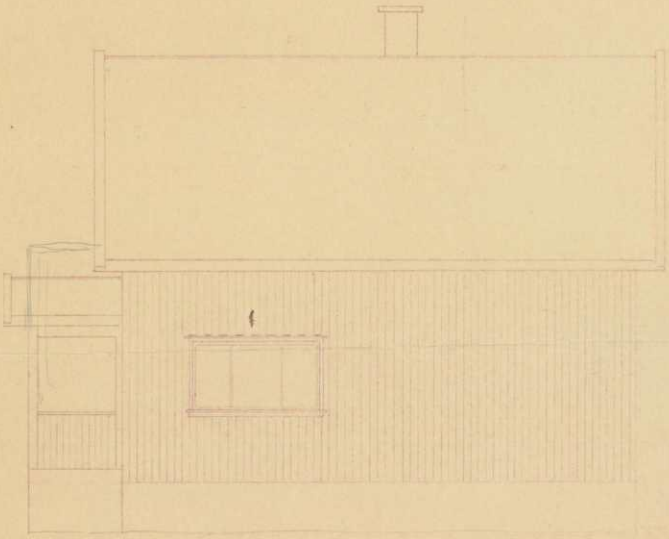
Kjellet plan

Mål 1:60

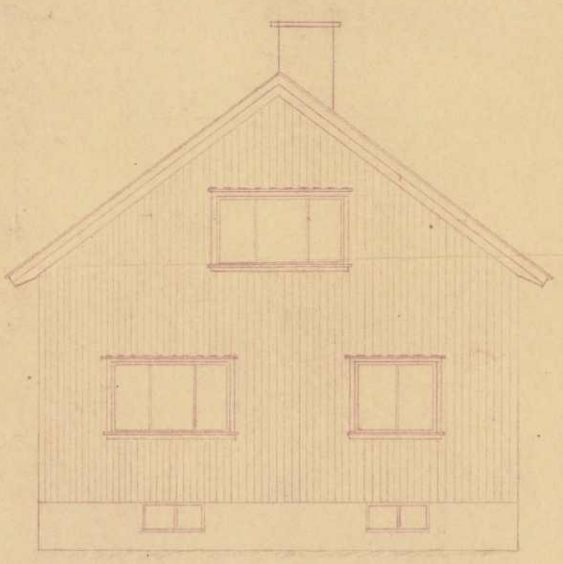
ENG. BOLIG FOR EUSTEN SVENDSEN. KYOLT.



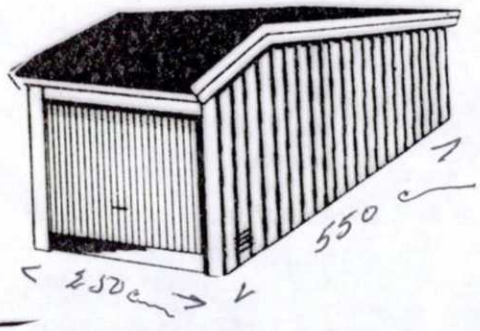
FASADE NORD



VEST



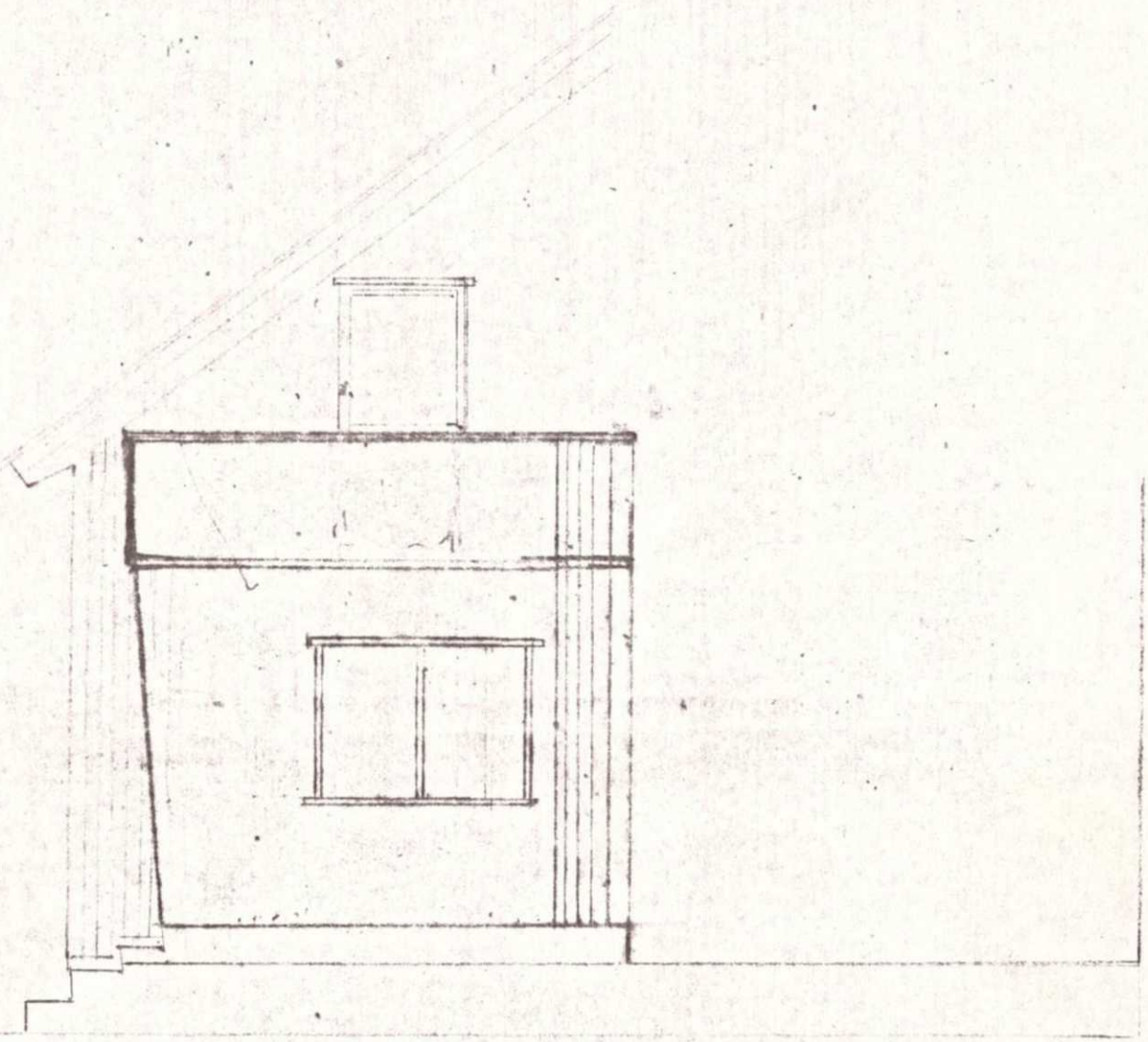
SYD



Godkjent i møte
13. oktober 1977
Ås Bygningsråd
Bent Hoyge
fm Bygnings j f.

Garasje på gnr 75/12

Eugen Svendsen.



540.

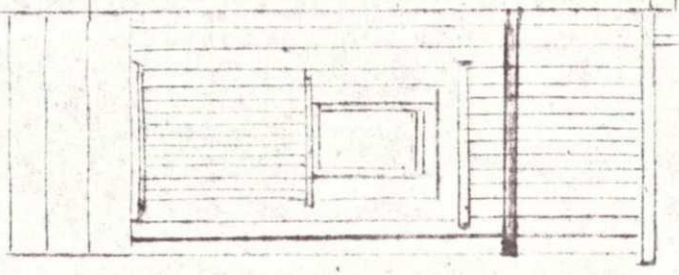
Godkjent i møte
5. mai 1958
Ås Bygningsråd
Bent Monge
fm Bygningssjef

E. Svendsen Hoop

Målestokk: 1:50	Tegn.	
	Trac.	
	Kfr.	
Erstatning for:		
Erstattet av:		

A/S Tørrkopi. A4. 20000. 8-58. Snorre.

SØT ELV VEST



Godkjent i møte
5. mai 1978
Ås Bygningsråd
Bent Wonge
fm Bygningssjef.

E. Svendsen, Kråer

Målestokk:	Tegn.	
1:50	Trac.	
	Kfr.	

Erstatning for:

Erstattet av:

A/S Terrkopi. A4. 20000. 8-58. Snarre.

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:
Kroerveien 107 C, 1435 Ås
Gnr. 75, Bnr. 12, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309260146

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Isak Juel Fagermoen

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 959 42 787

E-post: isak.fagermoen@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.
