PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

KJÆRNESVEIEN 70

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig over to plan

Kjærnesveien 70 , 1407 VINTERBRO

ÅS kommune

gnr. 109, bnr. 91

Sum areal alle bygg: BRA: 331 m² BRA-i: 297 m²



Befaringsdato: 21.01.2026 **Rapportdato:** 07.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22602-26007 **Eiendomsverdi ref nr:** KN6915

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

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

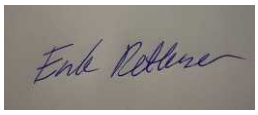
Taksator AS

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

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

Pettersen TAKST & EIENDOM

Rapportansvarlig



Erik Pettersen

ep@taksator.no

950 60 321

NITO

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer med vestvendt terrasse
som ligger sentralt på Vinterbro.

Eneboligen har naturlig ventilasjon.
Oppvarming med elektriske varekabler på bad i 1. etasje og soverom i kjeller etasje.
ellers elektriske panelovner i rom og peisinnsats i begge etasjene.
.
Flislagt baderom med standard og
konstruksjoner fra byggeåret, det er montert fliser på badet, men av usikker dato.

Kjøkken med innrednig med profilerte fronter av ukjent alder.
Heltre benkeplate med planlimt i rustfritt stål.
Blandebatteri i rustfritt stål.
Fliser på vegg bak platetopp.
Integrert platetopp, stekeovn,
oppvaskmaskin og frittstående kombiskap med kjøl/frys.

Utgang fra stue til en solrik terrasse.

Baderommet i 1. etasje har innredning med heldekkende servant og
dusjhjørne med skyvedører.

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel med utslagsvask.
Vaskerommet er fra byggeåret.

Dobbelgarasje på ca. 34 m².

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig over to plan

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt kommunale opplysninger for eiendommen fra megler enda.

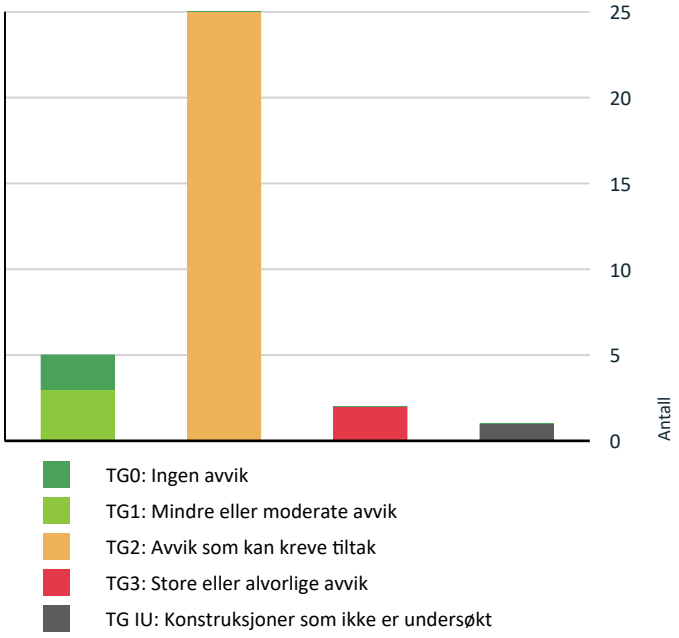
Garasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger byggemeldte tegninger for garasjen.

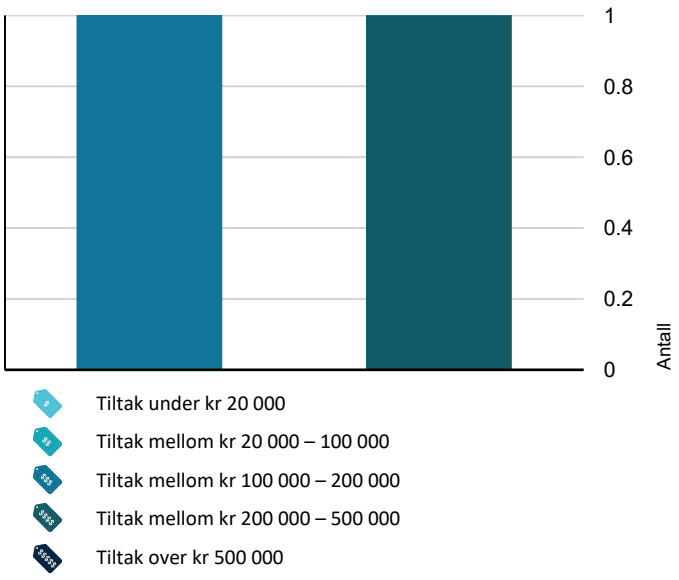
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig over to plan

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.	
⚠	Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.	
⚠	Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER TO PLAN



Byggeår
1971

Kommentar

Anvendelse

Standard
Se beskrivelse i rapport.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taket er tekket med takstein av ukjent alder.

Taket var snødekt på befaringsdagen.

Taket er ikke inspisert grunnet manglende sikker adkomst.
En inspeksjon ville medført arbeid i høyden uten tilfredsstillende sikring, og kan derfor ikke utføres på en forsvarlig måte innenfor gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Ved befaring var det ikke tilrettelagt for sikker adkomst til taket, og inspeksjonen er derfor begrenset til forhold som er synlige fra bakkenivå.
Forhold som kun lar seg avdekke ved fysisk adkomst til takflaten, herunder ferdsel på tak eller løft av takstein, er ikke vurdert.

Det anbefales at taket vurderes nærmere av kvalifisert fagperson med nødvendig sikringsutstyr dersom det er behov for ytterligere avklaring.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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

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

Tilstandsrapport

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

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

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

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

Konsekvens:
Aldersrelatert slitasje på undertaket kan over tid påvirke takets samlede tetthet og fuktsikring, uten at det nødvendigvis foreligger synlige skader per i dag.

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

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

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

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





TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål.

Nedløpsrør er ført i bakken.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

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

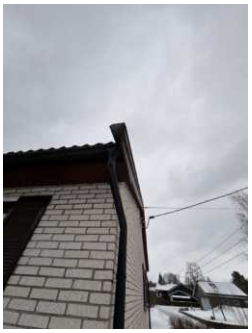
Konsekvens:
Alder på renner, nedløp og beslag tilsier at komponentene er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Forholdet kan medføre økt behov for oppfølging og vedlikehold over tid, selv om funksjonen fremstår tilfredsstillende i dag.

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

AVVIK:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens:
Fravær av snøfangere kan medføre at snø og is sklir ukontrollert fra taket, noe som kan innebære en risiko for personer og gjenstander under takutspring. Samtidig er løsningen i samsvar med kravene som gjaldt ved oppføring, og forholdet vurderes derfor som et avvik opp mot dagens sikkerhetsnivå.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere montering av snøfangere på utsatte takflater for å redusere risiko for snø- og isras. Tiltaket kan gjennomføres som et sikkerhetsforbedrende tiltak uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.



TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Yttervegger i bindingsverk med teglforblendet fasade (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført/tilbygd).

Det er sprekker/skader i mur ved pipe på fasade, vertikale riss langsgående.

Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

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

Tilstandsrapport

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

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

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenningene.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.

AVVIK:
Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig teglstein på fasaden ved pipe.

Konsekvens:
Sprekkdannelser i teglforblending kan gi noe økt risiko for fuktinntrenging og videre nedbrytning av murverket over tid. Forholdet gir usikkerhet knyttet til omfang og utvikling, uten at det nødvendigvis indikerer alvorlige konstruktive skader.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på sprekkene for eventuelle endringer. Ved behov kan lokale utbedringer, som reparasjon av fuger eller utskifting av enkeltstein, vurderes for å begrense fuktpåvirkning og opprettholde fasadens funksjon, i tråd med gjeldende krav i TEK.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Sal-tak konstruksjon.
Undertak er av trebord.

Det er observert noen fuktskjolder på undertaket og noen musefeller er satt ut. Det ble ikke observert skadedyr på loftet på befaringsdagen.
Isolasjonen er trukket noe langt ut mot yttervegger fleres steder.

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

Tilstandsrapport

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

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

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av tilgjengelige og inspiserte deler.
For ikke inspiserte områder gjelder TG IU.

Det ble målt med fuktmåler med pigg på flere områder av undertak, som viser mellom 10-15% fuktighet. Dette er normale verdier.

Undertaket er eldre.

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

Vurdering av avvik:
• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er observert noen fuktskjolder/svertesopp på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

AVVIK:
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

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

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

AVVIK:
Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvens:
Begrenset lufting i nedre del av konstruksjonen kan redusere uttørking og ventilasjon. Dette gir økt risiko for fuktakkumulering over tid og noe usikkerhet knyttet til materialenes videre tilstand, uten at det nødvendigvis er påvist skader ved befaring.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere muligheten for å forbedre luftingen i nedre kant av konstruksjonen. Tiltak kan tilpasses eksisterende løsning og gjennomføres som lokale forbedringer for å bedre uttørking og funksjon, i tråd med gjeldende krav i TEK.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Kommentar

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeår og noen av nyere dato som 1999, 2010/11.

Vinduer i kjelleretasje er fra byggeåret.

Vindusglass er hele og det ble observert punkteringer i et vindu i stue.

Noen vinduer er værslitte/sprekker i treverk på vinduer i 1. etasje og kjeller etasje. .

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG2 gis på eldre vinduer i 1. etasje og i kjelleretasje.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

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

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

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

AVVIK:
Karmene i vinduene fra byggeår er slitte, og det er registrert sprekker i trevirket.

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

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

AVVIK:
Det er påvist noen glassruter som er punktert.

Konsekvens:
Punkterte glassruter har redusert isolerende og beskyttende funksjon. Dette kan medføre økt varmetap, kondens mellom glassene og redusert komfort over tid, uten at det nødvendigvis innebærer akutt fare.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utskifting av berørte glassruter for å gjenopprette normal isolasjons- og bruksfunksjon. Tiltaket kan gjennomføres som en lokal utbedring og tilpasses eksisterende vinduer, i tråd med gjeldende krav i TEK.









TG 2 Ytterdør

Kommentar

Ytterdør i tre fra byggeåret.

Tilstandsrapport

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av dørens stand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

Ytterdøren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Befaringen er visuell og ikke-inngripende. Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige for kontroll, herunder begynnende fukt-, råte- eller materialnedbrytning, kan derfor ikke utelukkes. Slike forhold kan være avhengige av klima, bruk og eksponering, og lar seg ikke alltid avdekke uten inngrep.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

AVVIK:
Ytterdør har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og forventet levetid. Døren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens:
Slitasje og alder kan over tid påvirke funksjon og restlevetid, men døren vurderes å fungere etter sin hensikt på befaringstidspunktet. Befaringen er visuell og ikke-inngripende, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Tiltak anses ikke som påkrevd nå. Døren bør følges opp med normalt vedlikehold. Ved fremtidig svikt i funksjon eller ved oppgradering kan utskifting vurderes, i tråd med dagens krav i TEK.



TG 2 Kjellerdør

Kommentar

Kjellerdør i tre fra byggeåret.

Dør er vanskelig å lukke og subber mot karm.

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

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

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

- Dører skal ha fri høyde på minimum 2,0 m

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Det er avvik:

Kjellerdør subber mot terskel.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

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

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

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

AVVIK:
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm, slik at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens:
Utetthet mellom dørblad og karm kan medføre trekk, varmetap og redusert komfort. Forholdet kan også påvirke energieffektiviteten over tid, uten at det nødvendigvis indikerer alvorlige bygningsmessige feil.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere justering av dørblad og utskifting eller ettermontering av tetningslister for å bedre tettheten. Tiltakene kan gjennomføres som enkle justeringer og vedlikehold, i tråd med gjeldende krav i TEK.



TG 2 Terrassedør

Kommentar

Terrassedør med trerammer og 2-lags isolerglass fra 1971.
Utvendige trerammer.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av dørens stand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

Terrassedører er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Befaringen er visuell og ikke-inngripende. Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige for kontroll, herunder begynnende fukt-, råte- eller materialnedbrytning, kan derfor ikke utelukkes. Slike forhold kan være avhengige av klima, bruk og eksponering, og lar seg ikke alltid avdekke uten inngrep.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

AVVIK:
Halvparten av forventet levetid er brukt opp på terrassedører fra 1971.

Konsekvens:
Alder på terrassedørene tilsier at de er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Over tid kan dette gi økt behov for vedlikehold og justering, selv om dørene fremstår funksjonelle i dag.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp terrassedørene med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved fremtidige oppgraderinger kan det vurderes utskifting for å sikre bedre funksjon og tetthet i tråd med dagens krav i TEK.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Utgang fra stue til en terrasse på
til sammen ca. 22 m².

En markterrasse ved inngangspartiet på ca. 14 m².

Terrasse/gulv i impregnert trevirke på terrasse.

Rekkverk i trevirke på terrassen ved stue.
Rekkverkshøyde målt til ca. 84 cm.

Noe værslitt terrassegulv og rekkverk.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport

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

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

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





TG 2 Utvendige trapper

Kommentar

Utvendig trapp ved inngangsparti, utført i betong/stein.
Trappen har rekkverk på begge sider, med rekkverkshøyde målt til ca. 86 cm.
Alder på trappen er ikke kjent.

Eldre, flislagt utvendig trapp ned til kjellerinngang.
Trappen fremstår med høy slitasje, og det er observert sprukne fliser samt stedvis løs puss.
Rekkverkets høyde er målt til ca. 73 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 settes pga alder på begge utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

AVVIK:
TG2 er satt som følge av alder på utvendige trapper. Trappen er en eldre steintrapp og en flislagt trapp ned til kjeller inngang.

Konsekvens:
Eldre steintrapper kan ha aldersrelatert slitasje og lavere sikkerhetsnivå enn nyere løsninger. Selv om trappen kan fungere i dag, gir alder og materialbruk noe økt usikkerhet knyttet til videre bruk og vedlikeholdsbehov.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på trappens tilstand gjennom jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved behov kan lokale utbedringer eller tilpasninger vurderes for å opprettholde funksjon og sikkerhet, i tråd med gjeldende krav i TEK.

Tilstandsrapport





Andre utvendige forhold

Kommentar

Byggeår, vedlikehold og alder

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

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

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

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Gulv:
Fliser på bad/wc og toalett-rom.
Parkett, vinyl, teppe i øvrige rom.

Vegger:
Fliser på vegger på bad/wc.
Ellers malte flater, trepanel og strie.

Himlinger:
Malte flater og trepanel.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2, 71 m.

Noen merker/hakk på overflater og vegg.

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

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

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

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

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene i boligen viser tegn på normal slitasje som er typisk for alderen slik som riper, hakk, avskallinger osv. men boligen fungerer med dette og funksjonen av rom og bygningsdeler er ikke nedsatt.

Overflatene vil nok av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering.

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskillere i trekonstruksjoner og betongkonstruksjoner fra byggeårene.

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

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

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

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 10-15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue 1 etasje:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på15 mm gjennom hele rommet.

Soverom:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 12 mm gjennom hele rommet.

Kjellerstue:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 13 mm gjennom hele rommet.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).

Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

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

Tilstandsrapport

AVVIK:
Det er målt høydeforskjell på ca. 12–15 mm gjennom hele rommet.

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

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



TG 2 Pipe og ildsted

Kommentar

Teglsteins peis i kjellerstue og peis med innsats av ukjent alder.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

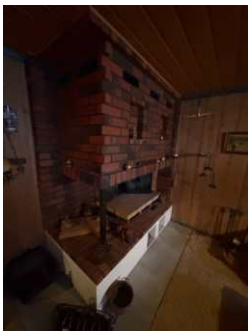
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

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

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

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





Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Betongvegger og utforet vegg.

Ved hulltaking i kjellerstue ble det påvist bruk av svartpapp mot grunnmur.
Det påpekes at det ble observert bruk av plast i konstruksjonen.

Dette anses som en uheldig løsning, da eventuell fuktinntrengning eller kapillært oppsug fra grunnen kan medføre kondensering i konstruksjonen.

Fukt som fanges inne i veggen vil kunne ha begrensede uttørkingsmuligheter, noe som kan øke risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Det ble utført hulltaking i nedre del av yttervegg i hjørne i kjellerstue.
Det ble registrert normale fuktverdier, 61% relativ luftfuktighet.

Det ble også brukt fuktmåler med pigg på bunnsvill på utfored vegg, denne viste at svill hadde 24% fuktighet.
Dette er høyt og utenfor normale fuktverdier.

Ellers ingen unormale avvik på selve panel på vegger.
Dette er likevel ingen garanti for at det ikke er avvik/skader som først kan avdekkes ved åpning av konstruksjonene.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.
Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt(overflate søk) på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng der dette var mulig.

Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor, der betongvegger var synlige.

De fleste flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det ble ikke observert råte i bunnsvill.

Konsekvens/tiltak

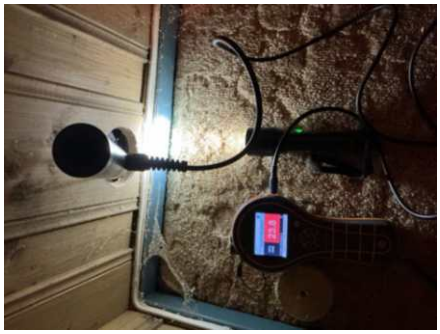
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

AVVIK:
Det er gjennom målinger påvist forhøyet fuktnivå i trevegger i underetasje/kjeller. Hulltaking er derfor ikke foretatt. Ved hulltaking i vaskerom ble det påvist bruk av svartpapp mot grunnmur. Det er også observert plast i konstruksjonen. Måling i bunnsvill på utforet vegg viste ca. 24 % fuktighet.

Konsekvens:
Bruk av plast mot grunnmur anses som en uheldig løsning, da eventuell fuktinntrengning eller kapillært oppsug kan føre til kondensering i konstruksjonen. Fukt som blir innestengt kan få begrensede uttørkingsmuligheter og over tid øke risikoen for fuktrelaterte skader. Målt fukt i bunnsvill ligger noe høyt, men innenfor normalt nivå. Det er ikke registrert unormale avvik på synlige overflater, men skjulte forhold kan ikke utelukkes uten åpning av konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp fuktforholdene med videre observasjon og eventuelt supplerende målinger over tid. Ved tegn til økende fukt eller ved fremtidige arbeider kan det vurderes nærmere undersøkelser og tiltak som forbedrer uttørkingsmuligheter og fuktsikkerhet i konstruksjonen, i tråd med dagens krav i TEK.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Det ble ikke registrert unormale avvik utover det som kan forventes som følge av normal bruksslitasje og alder. Trappen vurderes å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Rekkverk på en side er målt til ca. 73 cm.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på en helhetlig vurdering av alder, bruk, synlige forhold og tilgjengelig informasjon.





TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Glatte/profilerte innerdører fra byggeåret og en nyere 2-fløyet dør inn til stue.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring eller skifte av dørblad må påregnes dersom avviket skal lukkes.

Døren fungerer med påpekte avvik.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Kommentar

Bad/wc - Adkomst fra gang.

Flislagt baderom med eldre standard og konstruksjoner fra byggeåret, det er ikke observert membran.
Det er lagt fliser på vegg og gulv men ukjent når dette er gjort av tidligere eier.

Badet har innredning med servant og dusjnisje.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.

Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.
Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport

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

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

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

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

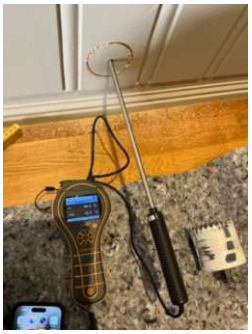
Kommentar

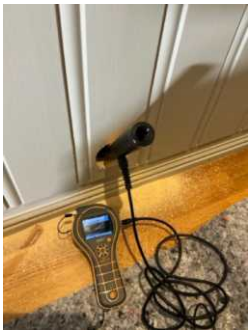
Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (Gang). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Tilstandsrapport





KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Kommentar

Vaskerom - Adkomst fra stue i kjeller.

Ved befaring ble det observert lekkasje fra pakning i blandebatteriet ved utslagsvask på vaskerommet.
Dette hadde medført noe vann på gulv og veggflater samt fuktighet i rommet.
Eier opplyste at forholdet er utbedret av rørlegger i etterkant av befaringen, og at det er satt inn avfukter for uttørking av rommet.
Omfang av eventuell fuktpåvirkning eller følgeskader var ikke avklart på befaringstidspunktet.

Vaskerom med eldre standard og konstruksjoner fra byggeåret.
Det er ikke membran på gulv. Vaskerommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på vaskerommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Vaskerommet/våtrommet underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.

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

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

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

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det er ikke utført hulltaking da våtsonen grenser til murvegger og det er utenpå liggende rørføringer.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Innredning med grå, profilert fronter.
Heltre benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.

Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt frittstående kjøle-/fryseskap og mikrobølgeovn.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

AVVIK:
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder og utidsmessig utførelse. Kjøkkenet er fra byggeår.

Konsekvens:
Kjøkkenets alder og utforming tilsier at løsningen ikke samsvarer med dagens standard og forventninger. Forholdet har i hovedsak betydning for funksjonalitet og bruksmessig opplevelse, og gir ikke nødvendigvis indikasjon på tekniske feil eller skader.

Tiltak:
Tiltak er ikke påkrevd. Ved ønske om bedre funksjonalitet og mer tidsriktig løsning kan det vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen i forbindelse med fremtidige oppussingsarbeider.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

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

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettrom med gulvstående toalett og innredning med servant.

Fliser på gulv uten elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

AVVIK:
Toalettrom har kun naturlig avtrekk. Etter NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens:
Naturlig avtrekk gir begrenset og mer variabel luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk. Dette kan føre til noe redusert lukt- og fuktfjerning og gir et lavere funksjonsnivå enn det som forventes etter dagens krav.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk avtrekk i toalettrommet for å bedre ventilasjonen. Tiltaket kan ofte gjennomføres med enkle tilpasninger og vil bidra til å oppfylle dagens funksjonskrav i TEK.

Tilstandsrapport



KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettrom med servant og gulvstående toalett.

Fliser på gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

AVVIK:
Toalettrom har kun naturlig avtrekk. Etter NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens:
Naturlig avtrekk gir begrenset og mer variabel luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk. Dette kan føre til noe redusert lukt- og fuktfjerning og gir et lavere funksjonsnivå enn det som forventes etter dagens krav.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk avtrekk i toalettrommet for å bedre ventilasjonen. Tiltaket kan ofte gjennomføres med enkle tilpasninger og vil bidra til å oppfylle dagens funksjonskrav i TEK.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Røropplegg fra byggeårene og av nyere dato på kjøkkenet.

Hovedsakelig vannførende rør i plast, kobber rør, malt kobberrør i boligen.

På kjøkken er det benyttet en blanding av kobber med plast og plastrør.

Stoppekraner er lokalisert på teknisk-rom.

Tilstandsrapport

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

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

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

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

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

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

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





TG 2 Avløpsrør

Kommentar

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

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

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

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





TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via veggventiler.

Avtrekk skjer elektrisk vifte på bad i 1. etasje.
Det er ikke observert egen avtrekksventil på kjøkken.

Kjøkkenventilator med kullfilter, integrert i platetopp.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvann fra bereder plassert i bod/teknisk-rom i kjeller.
Volum: 200 liter.

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

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

Det er sluk i rommet der berederen er plassert.

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

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

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

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

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

TG 1 Andre installasjoner

Kommentar

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

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.

Kommentar

Sikringsskapene lokalisert i bod/teknis-rom og i entré/hall.
Sikringsskap med skrusikringer. Begge anleggene ser eldre ut.

Eltel har skiftet måler i 2018, samsvarserklæring foreligger i sikringsskap.

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

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

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

Tilstandsrapport

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

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

Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
   En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
   Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

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

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

Tilstandsrapport

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Drenering av ukjent alder, det er observert knotteplast noen steder med topplist.
Det meste av dreneringen er skult under bakken.

Drenering må ses i sammenheng med "Rom under Terreng" som gir utslag på fukt på bunnsvill i kjellerstue.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Rundt bygningsdeler under terreng og under gulvkonstruksjoner på bakken, skal det
treffes nødvendige tiltak for å lede bort sigevann og hindre at fukt trenger inn i konstruksjonene

Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng, må beskyttes av et kapillærbrytende,
trykkbrytende og drenerende sjikt.
Drenerende masser må sikres mot inntrengning av slam, for eksempel med fiberduk.

Vegger og gulv under terreng må ha vannavvisende overflate.
Den del av bygningen som ligger under grunnvannstanden, må utføres vanntett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

AVVIK:
Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet.

Konsekvens:
Når dreneringen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker sannsynligheten for redusert drenerende effekt over tid. Dette kan gi noe økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur, selv om det ikke nødvendigvis er observert konkrete fuktproblemer ved befaring.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forhold som kan indikere redusert dreneringsfunksjon, som fuktmerker eller avvik innvendig. Ved fremtidige terreng- eller grunnarbeider bør dreneringens tilstand vurderes nærmere, og eventuelle nødvendige tiltak utføres i tråd med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:
Det er, basert på observasjoner, påvist indikasjoner på at drenering og/eller tettesjikt har begrenset effekt. Det er målt ca. 24 % fukt i tre svill på utforet vegg i rom under terreng (kjellerstue).

Konsekvens:
Forhøyet fuktinnhold i bunnsvill indikerer fuktpåvirkning fra grunnen og gir usikkerhet knyttet til dreneringens og tettesjiktets funksjon. Dersom forholdene vedvarer, kan dette over tid føre til økt slitasje på materialene og behov for ytterligere oppfølging.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp med nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktpåvirkningen. Videre tiltak kan vurderes basert på funn, og kan omfatte forbedring av drenering, tettesjikt eller lokale utbedringer av berørte konstruksjoner, i tråd med gjeldende krav i TEK.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Grunnmur av plasstøpt betong/leca.

Tilstandsrapport

Det er observert noe løs puss flere steder på grunnmuren samt riss.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.

Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er registert riss i overflater på puss.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

AVVIK:
Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens:
Løs puss indikerer redusert heft mellom puss og underlag, ofte som følge av fukt, bevegelser eller normal aldring. Forholdet kan over tid føre til videre avskalling og behov for vedlikehold, men gir ikke nødvendigvis indikasjon på konstruktive skader.

Tiltak:
Det anbefales å fjerne løs puss og utbedre overflatene med egnet reparasjon. Samtidig bør eventuelle årsaker til redusert heft vurderes for å begrense videre utvikling, i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:
Det er registrert riss i pussede overflater.

Konsekvens:
Riss i puss kan skyldes aldersrelatert slitasje, bevegelser i underlaget eller uttørking. Forholdet gir noe usikkerhet knyttet til overflatens videre utvikling og kan over tid medføre økt vedlikeholdsbehov, uten at det nødvendigvis indikerer alvorlige skader.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på rissene for eventuelle endringer. Ved behov kan lokale utbedringer, som reparasjon av puss og overflatebehandling, vurderes for å opprettholde funksjon og utseende, i tråd med gjeldende krav i TEK.







TG 0 Terrengforhold

Kommentar

Flat og noe skrående tomt.

Tilstandsrapport

Det er ikke fare for flom eller skred.

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

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

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunnen og/eller konstruksjoner som ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringstidspunktet. Befaringen er utført som nivå 1-inspeksjon (visuell og ikke-inngripende), og det er ikke gjort inngrep i konstruksjoner eller flytting av utvendige masser.

På denne bakgrunn har det ikke vært mulig å inspisere eller vurdere tilstand og utførelse for de aktuelle bygningsdelene.
Der dokumentasjon ikke foreligger, må det legges til grunn at ledningene kan være fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette innebærer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Tilstandsrapport

• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

AVVIK:
Det er registrert mangler eller skader på brannslukningsutstyr i henhold til byggteknisk forskrift som gjaldt på søknadstidspunktet. Videre er det registrert mangler eller skader på røykvarslerutstyr i henhold til krav som gjaldt på søknadstidspunktet, og minimum etter regelverk som trådte i kraft fra 1985.

Konsekvens:
Mangelfullt eller skadet brannsluknings- og røykvarslerutstyr gir redusert brannsikkerhet og kan medføre at brann eller røykutvikling oppdages senere enn forutsatt. Forholdet innebærer et lavere sikkerhetsnivå enn det som var forutsatt etter gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales å etablere og/eller utbedre brannslukningsutstyr og røykvarslere slik at de tilfredsstiller kravene som gjaldt på søknadstidspunktet, og minimum kravene som ble innført fra 1985. Tiltakene vurderes som enkle og kan gjennomføres uten større inngrep, i tråd med gjeldende krav i TEK.

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

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

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

AVVIK:
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, som er av eldre dato.

Konsekvens:
For eldre elektriske anlegg foreligger det ofte begrenset dokumentasjon og oversikt over utførelse og senere endringer. Det er ikke påvist konkrete feil ved befaring, men anleggets alder gir noe usikkerhet knyttet til samsvar med dagens krav.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person. En slik gjennomgang vil kunne avklare anleggets tilstand og gi trygghet for videre bruk, samt avdekke eventuelle behov for enkle justeringer i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens:
For lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring ved bruk av balkong eller terrasse. Forholdet innebærer et lavere sikkerhetsnivå enn det som følger av dagens krav, men er ikke uvanlig for eldre løsninger.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere forhøying eller tilpasning av rekkverket slik at høyden gir bedre fallsikring. Tiltaket kan ofte gjennomføres ved påbygging eller justering av eksisterende rekkverk, uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet, og rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav.

Konsekvens:
Manglende håndløper og lav rekkverkshøyde gir redusert støtte og fallsikring ved bruk av trappen. Forholdet kan øke risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet, sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere montering av håndløper på vegg og tilpasning av rekkverkshøyden for å bedre sikkerheten. Tiltakene kan ofte gjennomføres med

enkle tilpasninger uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK (Helse, miljø og sikkerhet – samlet):
Det er påvist flere forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter mangler eller skader på brannsluknings- og røykvarslerutstyr i henholc til krav som gjaldt på søknadstidspunktet (minimum krav fra 1985), manglende radonmålinger og radonsperre, behov for kontroll av et eldre elektrisk anlegg, samt bygningsmessige avvik knyttet til fallsikring. Det er registrert for lav rekkverkshøyde på balkong/terrasse, samt manglende håndløper og lav rekkverkshøyde i innvendig trapp.

Konsekvens:
Forholdene gir samlet sett økt usikkerhet knyttet til brannsikkerhet, innemiljø og personsikkerhet. Mangelfullt brannsluknings- og røykvarslerutstyr kan medføre senere varsling og redusert evne til å håndtere en brannsituasjon. Manglende radonmålinger gir usikkerhet rundt radonforholdene i boligen. Et eldre elektrisk anlegg uten nylig kontroll gir begrenset oversikt over tilstand og samsvar med dagens krav. Avvik ved rekkverk og trapp gir redusert fallsikring sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå.

Tiltak:
Det anbefales å etablere eller utbedre brannsluknings- og røykvarslerutstyr i samsvar med kravene som gjaldt på søknadstidspunktet (minimum krav fra 1985). Videre anbefales det å gjennomføre radonmålinger for å avklare innemiljøet, samt å få det elektriske anlegget kontrollert av kvalifisert elektrofaglig person. Det anbefales også å vurdere tiltak for å bedre fallsikringen, herunder forhøying eller tilpasning av rekkverk på balkong/terrasse og montering av håndløper samt tilpasning av rekkverk i innvendig trapp. Tiltakene kan gjennomføres trinnvis og tilpasses eksisterende løsninger, i tråd med gjeldende krav i TEK.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2008

Kommentar

Standard
Se beskrivelse i rapport.

Vedlikehold

Beskrivelse
Bygningen er fundamentert på støpt plate på mark, med yttervegger kledd med liggende kledning.

Bygget har saltak tekket med betongtakstein og er utstyrt med elektrisk leddport.

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

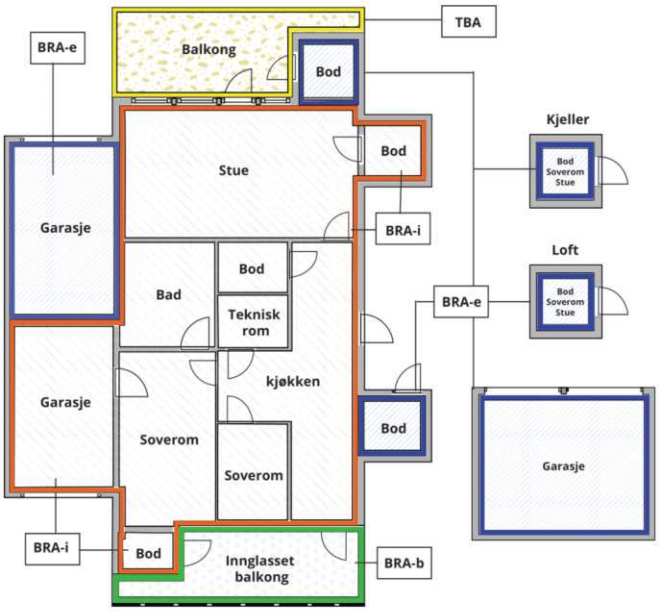
Hva er måleverdig areal?

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 over to plan

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	151			151	36
Kjeller	146			146	
SUM	**297**				**36**
SUM BRA	**297**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, kjøkken, spisestue, stue, tre soverom, kontor, bad, toalettrom, trapperom		
Kjeller	Gang, tre boder, hobbyrom, teknisk rom, soverom, toalettrom, vaskerom, stue, kjellerstue		

Kommentar

Enebolig over 2 plan.

1 Etasje:
Entré, kjøkken, spisestue, stue, toalettrom, bad, tre soverom og et kontor.

Kjeller Etasje:
Kjellerstue, stue, vaskerom, soverom, toalettrom, teknisk-rom, hobbyrom, gang og tre boder.

Frittstående garasje:
Dobbel garasje på ca. 34 m².

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.
I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.
.
Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt kommunale opplysninger for eiendommen fra megler enda.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

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

Romfordeling

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

Kommentar

Dobbel garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
21.1.2026	Erik Pettersen	Takstingeniør
	Per Myrer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	109	91		0	1582.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kjærnesveien 70

Hjemmelshaver

Myrer Erik

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig over to plan med vestvendt terrasse.
Eiendom er meget solrikt og beliggende, cirka 1 km inn fra Nessetveien, grensende til flotte landbruksområder.
På bare fem minutters sykling via trygge gang- og sykkelveier, finner du idylliske Bunnefjorden og Bogen Badeplass. Litt lenger ned i veien ligger Kjærnes Marina og Kjærnes Brygge.

Er du glad i å gå tur, vil du sette pris på de flotte turområdene i nærheten, blant annet Kyststien som strekker seg fra Breivoll til Svartskog. Breivoll, med sine vakre strender og friområder, ligger også bare en kort kjøretur unna.
Her finner du også en koselig DNT-kafé, samt tilbud om kajakkutleie og badstueutleie. Ønsker du å bade i ferskvann, ligger Pollevannet bare en kort spasertur unna. I nærheten finner du Nesset, kjent for sin populære kiosk som serverer regionens beste softis - et sted folk kommer langveis fra for å oppleve.
På Nesset finner du også en flott båtmarina.

For deg som pendler til Oslo, går det busser hvert tiende minutt fra Nessetveien, og du er i Oslo sentrum på under 30 minutter.
Vinterbro Senter, som byr på et bredt utvalg av butikker og spisesteder, ligger kun 3 km unna, mens Ski, et stort handelssentrum, ligger 9 km unna.
Ski Storsenter, med 145 butikker, et variert utvalg spisesteder, kino med 8 saler og bowling, er et ypperlig valg for shopping og underholdning.
Fra Ski stasjon tar det litt over 11 minutter med tog til Oslo sentrum via Follobanen, og togavganger er hyppige.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Selveier tomt på 1583 m².
Ifølge Norges Eiendommer.

Tomten er opparbeidet og består av plen, beplantning i egene hage.
Parkering i en dobbel garasje og på egen gårdsplass.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av eneboliger og småhusbebyggelse.
Eneboligen er oppført i 1971 i trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Eneboligen er tatt i bruk.
Frittstående dobbelgarasje er tatt i bruk.
Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov på eneboligen.

Byggemåte

Eneboligen er fundamentert på faste stabile masser. Støpt betongplate på grunn med mur av betong. Yttervegger av bindingsverk. Boligen har fasader som er forblendet med tegl. Boligen har sal-tak/halv-vam konstruksjoner tekket med takstein.
Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

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

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120260004

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nina Alfei	Per Myrer

Gateadresse
Kjærnesveien 70

Poststed	Postnr
VINTERBRO	1407

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Erik Myrer

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260004

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 120260004

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Myrer Alfei	eb86bf4cf2d4906eb331f 4c3fee2348517a5ed8c	12.01.2026 08:11:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Myrer	4d66620141ab48adea0e8 27e85350b7f62435062	12.01.2026 08:04:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120260004

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

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Kjærnesveien 70, 1407 VINTERBRO**	
Dato for energimerking **09.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-278995**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15382546**
Gårdsnummer **109**	Bruksnummer **91**
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 **1971**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **297,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **297,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig 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 **257,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **291,23 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **86 497 kWh**

Kjærnesveien 70, 1407 VINTERBRO

Detaljering

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

Kjærnesveien 70, 1407 VINTERBRO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 16: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Ås kommune: Grunneiendom 3218-109/91

Norkart
Utskriftsdato: 26.01.2026 09:41

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	KNAMYRA	Beregnet areal	1582.6
Etablert dato	13.10.1961	Historisk oppgitt areal	1583
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.04	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	109/91
Feilretting	23.06.2022 23.06.2022			109/2, 109/54, 109/91, 109/159, 110/1
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	14.06.2022 23.06.2022	202103105	Tinglyst 29.06.2022	109/54 (-701,7), 109/159 (701,6) 109/2, 109/91, 110/1
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	109/91
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	15.06.2010 15.06.2010			109/2, 109/90, 109/91
Grensejustering Grensejustering	05.07.1996	56/96		109/2 (11,4), 109/91 (-11,4)
Kartforretning Kartforretning	05.07.1996	56/96		109/91 (1583)
Skylddeling Skylddeling	05.10.1961			109/2 (-1591), 109/91 (1591)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6623807.94	597939.2		Ja	1582.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MYRER ERIK F050642*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KJÆRNESVEIEN 70 1407 VINTERBRO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kjærnesveien 70

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1407 VINTERBRO	Kirkesogn	02090103 Nordby
Grunnkrets	101 Kjærnes	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	3 Nordby		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15382546		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	13.04.1971
2	300265887		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2008
3	300265901		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2008

1: Bygning 15382546: Enebolig (111), Tatt i bruk 13.04.1971

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	260
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	260
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	17.04.1968	10.06.1996	
Tatt i bruk	13.04.1971	10.06.1996	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kjærnesveien 70	H0101	109/91	260	6	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	147	0	147	0	0	0
K01	0	113	0	113	0	0	0

2: Bygning 300265887: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	47
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.2008	14.12.2011	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	109/91	-	-	-	-	-

3: Bygning 300265901: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	6,3
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.2008	14.12.2011	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	109/91	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 26.01.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	109	**Bruksnr.**	91	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kjærnesveien 70, 1407 VINTERBRO								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 583 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	221
Navn	Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for et område ved Eikestubben på Kjærnes.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.12.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/946/221_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** FA IV
	Delareal 1 579 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B3

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

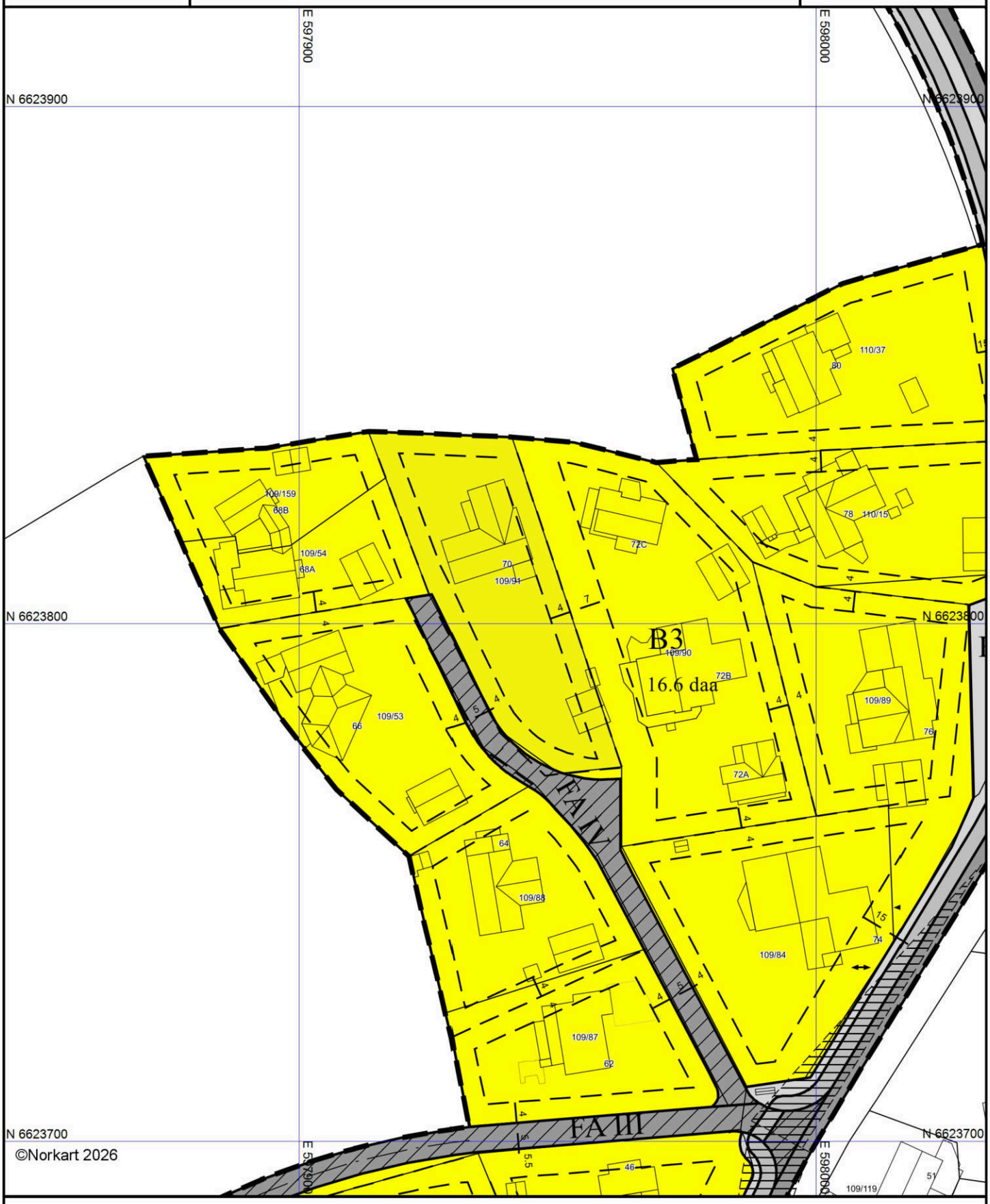
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 109/91
Adresse: Kjærnesveien 70
Dato: 26.01.2026
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
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

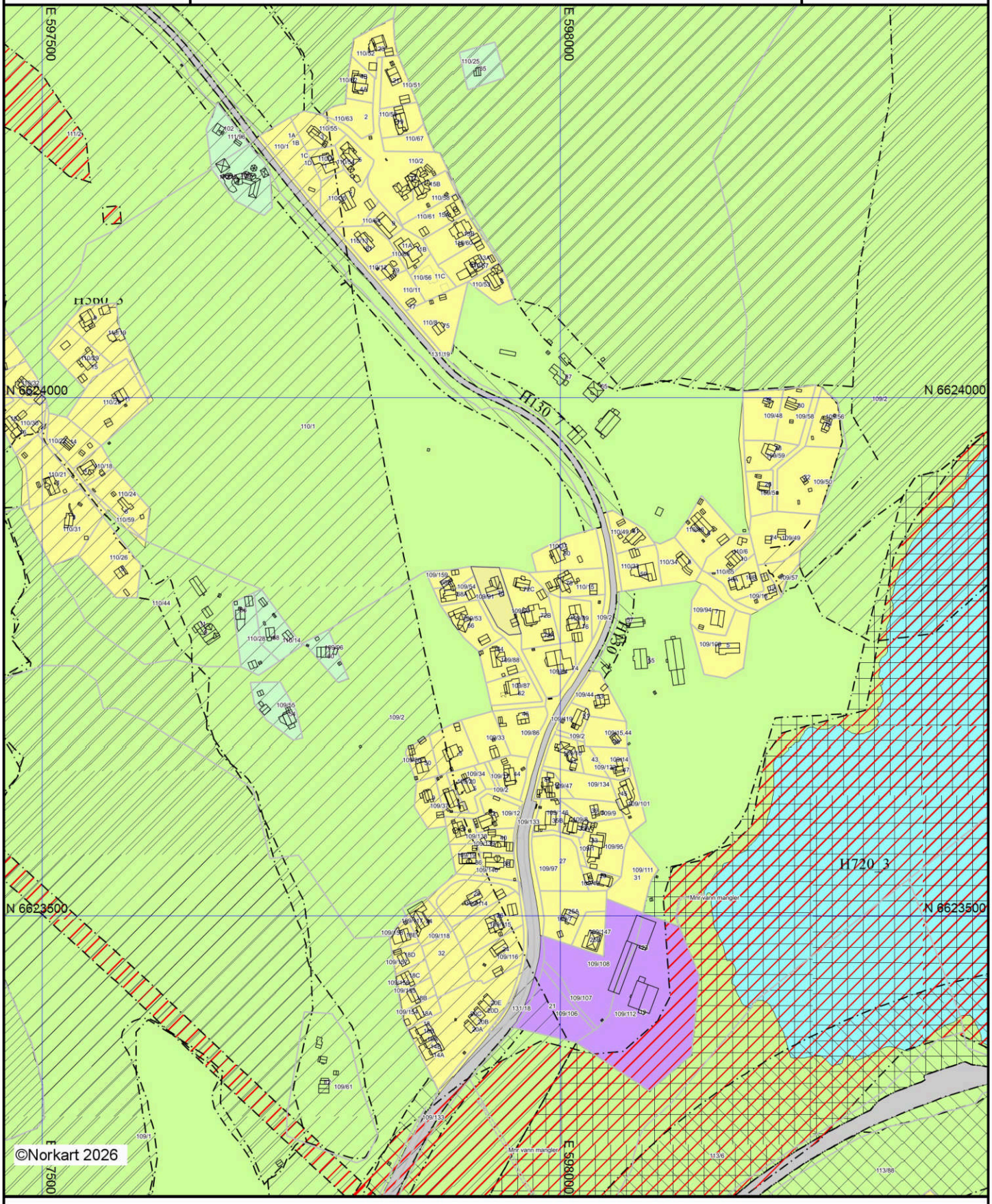
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 109/91
Adresse: Kjærnesveien 70
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

ÅS KOMMUNE **Plan nr.: R-221**

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE VED EIKESTUBBEN, KJÆRNES

Bestemmelser datert:	02.02.04	Kart datert:	02.02.04
Bestemmelser revidert:	15.03.04	Kart revidert:	15.03.04
Bestemmelser revidert:	05.11.04	Kart revidert:	05.11.04

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsmelding:	26.08.03
Det faste utvalget for plansaker 1. gang:	25.03.04
Offentlig ettersyn:	21.04.04 - 01.06.04
Det faste utvalget for plansaker 2. gang:	18.11.04
Kommunestyret:	01.12.04

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

- Byggeområde	- byggeområde for boliger (B1-B6)
- Landbruksområde	- landbruk(L1,L2)
- Trafikkområder	- kjøreveier
	- fortau F og gang- og sykkelveier GS
	- annet veiareal
- Fareområde	- høyspenningsanlegg
- Spesialområder	- kommunalteknisk virksomhet/trafo (K1-K2)
	- frisiktsoner
- Fellesområder	- felles avkjørsler (FA I – FA IV)

2. Byggeområder for boliger

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

3. Uthus, garasje/carport

a. Uthus, garasje/carport kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset.
b. Det kan tillates uthus, garasje/carport på inntil 50 m2 BYA per familieleilighet, på inntil 25 m2 BYA per hybelleilighet.

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

4. Tomtestørrelser, utearealer

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

5. Fellesområder

Felles avkjørsel FA I er felles for eiendommene gnr/bnr 109/19, 109/37, 109/114, 109/115, 109/116, 109/117, 109/118 og 109/140.
Felles avkjørsel FA II er felles for eiendommene gnr/bnr 109/11, 109/12, 109/20, 109/128 og 109/138.
Felles avkjørsel FA III er felles for eiendommene gnr/bnr 109/2, 109/36, 109/55, 109/86, 109/96, 110/14 og 110/28.
Felles avkjørsel FA VI er felles for eiendommene gnr/bnr 109/53, 109/54, 109/88, 109/90 og 109/91.

6. Frisiktsoner

Det skal være frisiktsoner ved alle avkjørsler fra Kjærnesveien. I kryss der 7 eller flere eiendommer er tilknyttet, skal frisiktsonene være 10 x 65 m. I direkte avkjørsler skal frisiktsonene være 4 x 65 m.

7. Rekkefølgebestemmelse

Fortau og gang- og sykkelvei langs Kjærnesveien innenfor planområdet skal være opparbeidet før det tillates bruksendring fra hytte- til boligformål og /eller byggearbeider på eiendommene som har adkomst fra FA III eller nord for denne, jfr. plan- og bygningslovens §§ 86 a og 93.



- Vannledning
- SPL
- AVLØP FELLES
- Overvannsledning
- Spylevannsledning
- 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.

N

Dato: 2026.01.27

Sign: EGA

109/91 Kjærnesveien 70, Ås kommune.

Målestokk 1:500

Ås kommune

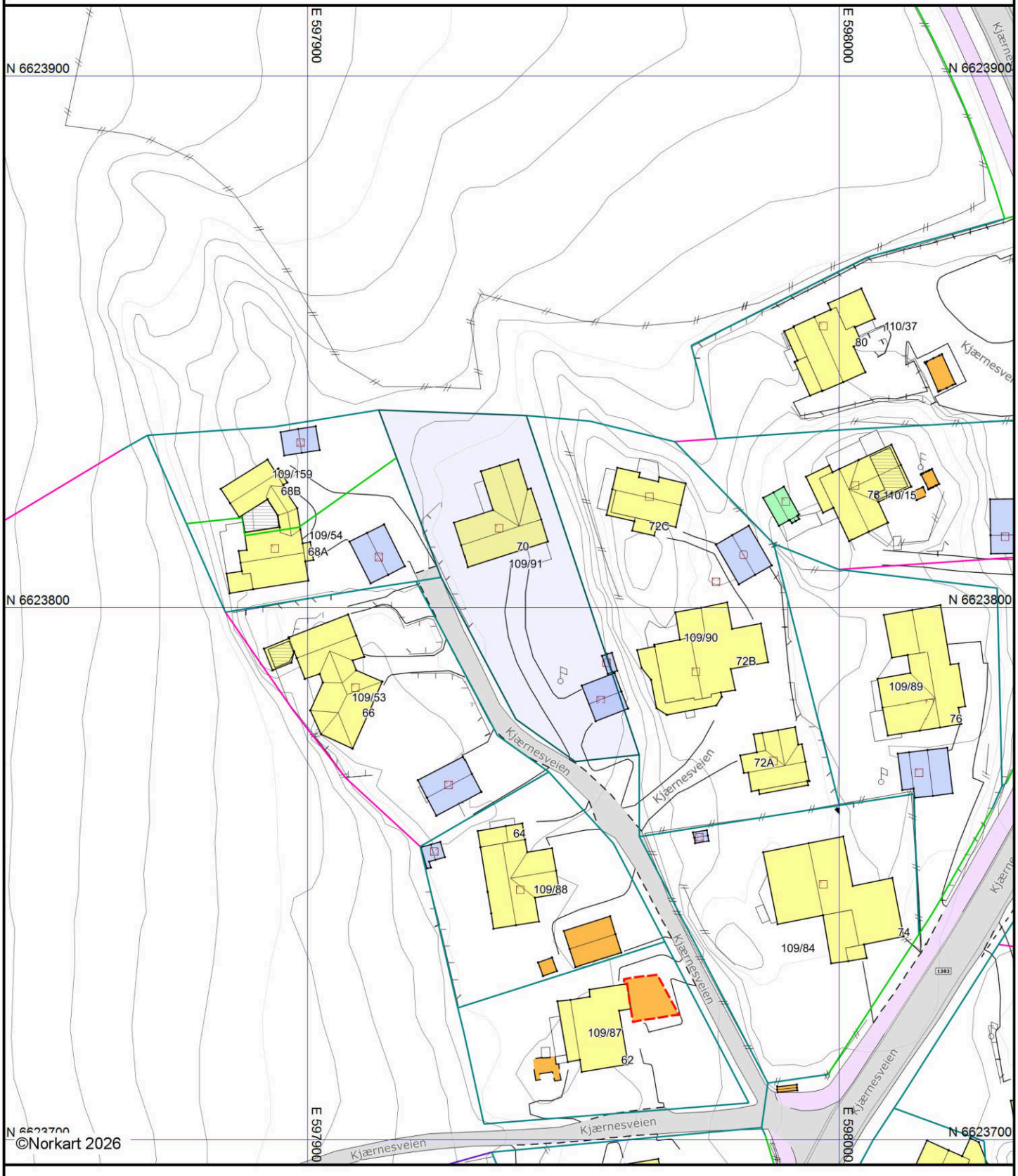
Grunnkart

Eiendom: 109/91
Adresse: Kjærnesveien 70
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

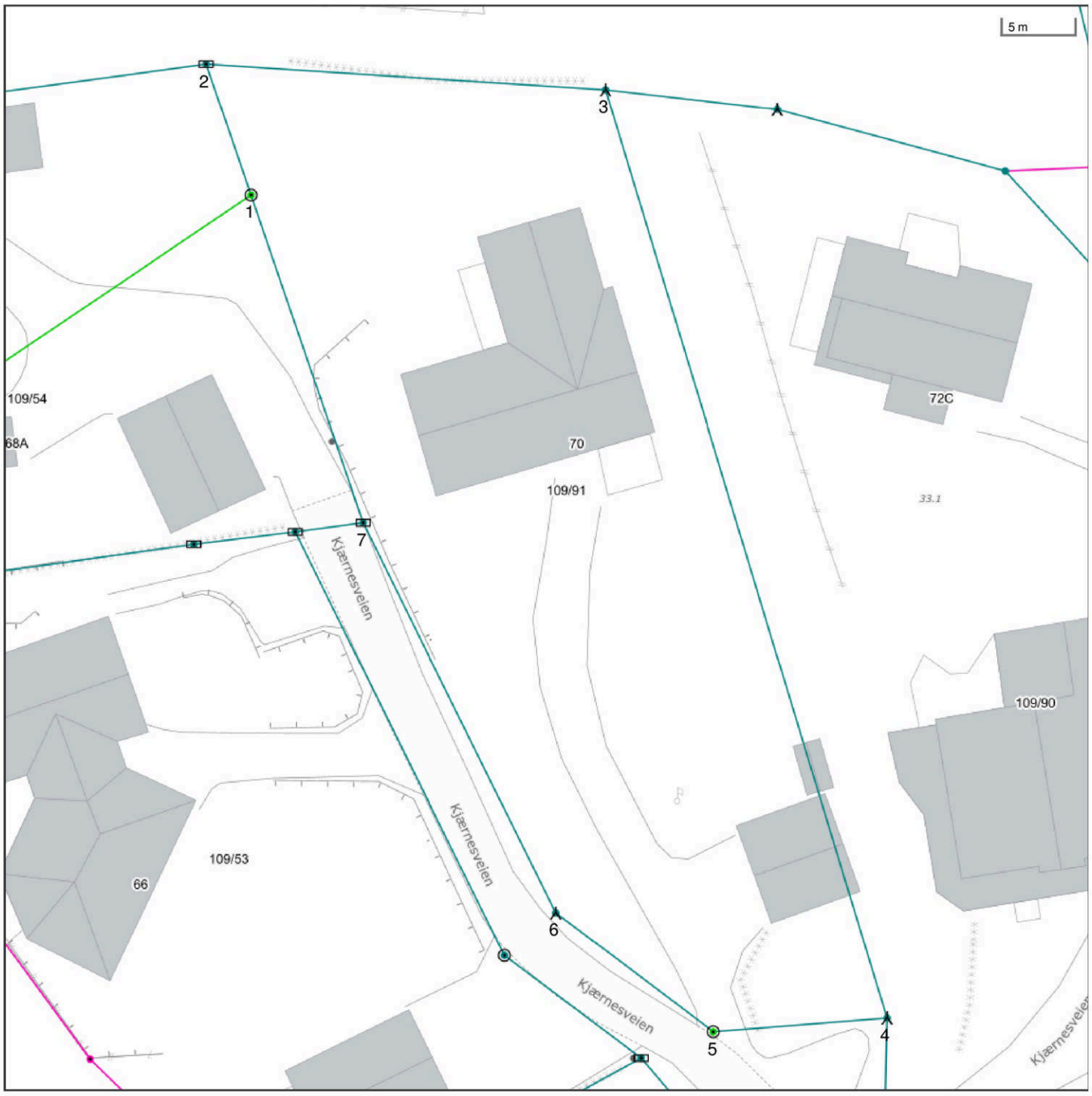


©Norkart 2026

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

Utskriftsdato: 26.01.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 109/91//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 582,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6623807,94	**Øst**	597939,2	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6623828,224	597916,732	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,99	
2	6623837,22	597913,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	9,60	
3	6623836,17	597941,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	27,79	
4	6623772,36	597962,37	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	67,25	
5	6623771,09	597950,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,09	
6	6623779,05	597939,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	13,70	
7	6623805,74	597925,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	30,18	

Ås kommune

Ortofoto

Eiendom: 109/91
Adresse: Kjærnesveien 70
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

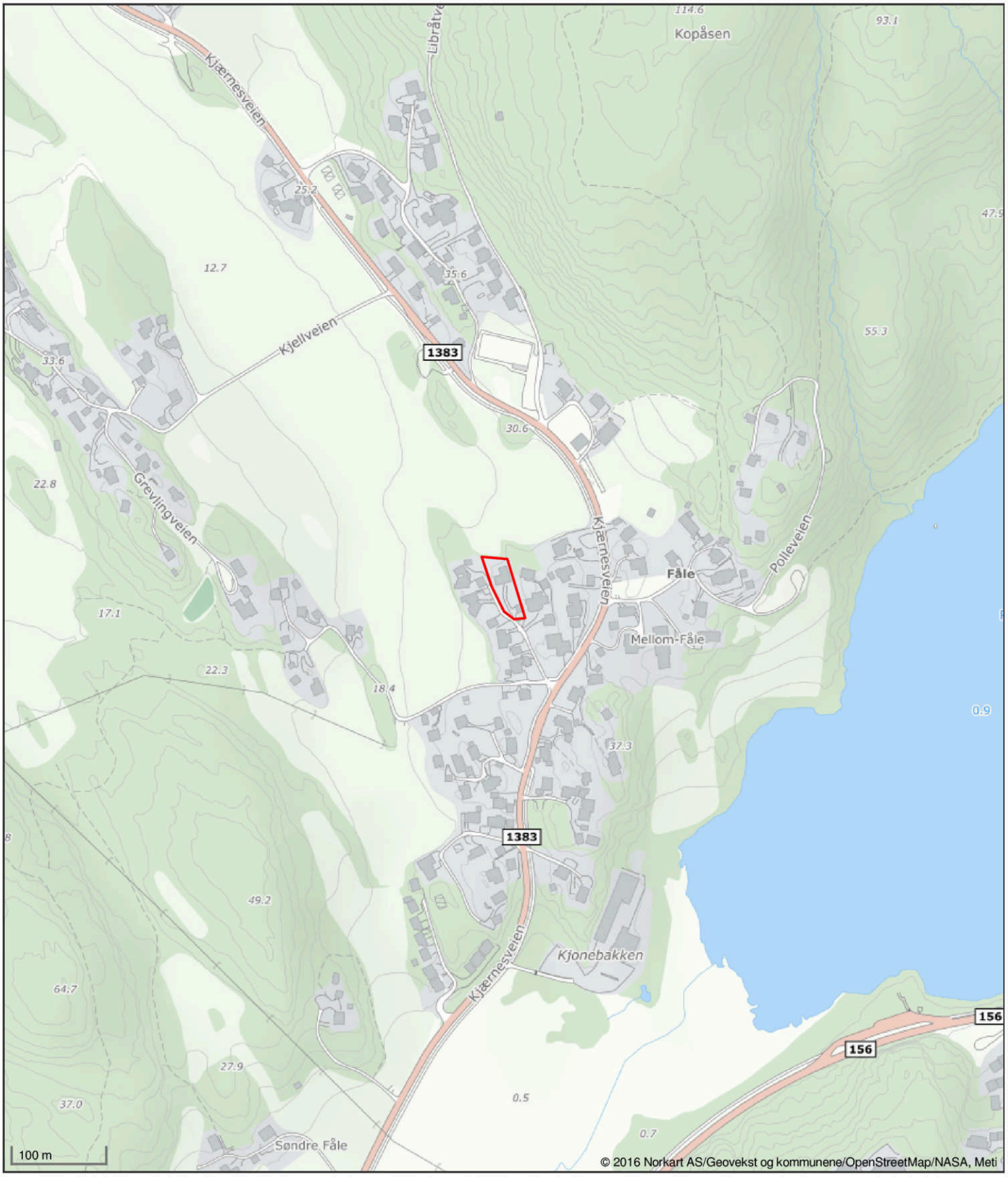
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 26.01.2026

Oversiktskart for eiendom 3218 - 109/91//



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

Utskriftsdato: 26.01.2026

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.**	109	**Bruksnr.**	91	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kjærnesveien 70, 1407 VINTERBRO								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	10 999,14 kr
Eiendomsskatt	5 316,00 kr
Feiing	666,00 kr
Renovasjon	4 300,00 kr
Vann	10 102,73 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.

13. april 1971.

Midlertidig ferdigattest

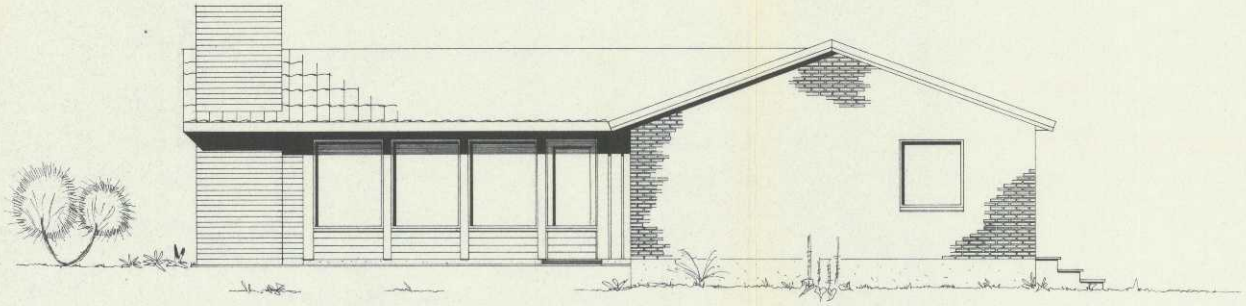
I møte i Ås Bygningsråd den 17. april 1968 fikk Erik Myhrer godkjent byggeplaner for enebolig på gnr. 109 bnr. 91 i Ås.
Bygget ble registrert den 9. mai 1968 og arbeidet ble påbegynt straks etter.
Huset ble tatt i bruk i november 1970.
Ved kontroll den 3. april 1971 var 1. etasje fullført når unntas litt snekkerarbeid i et soverom samt helle foran peis.
I kjelleren var alle golver støpt og noen delevegger påbegynt.
Ellers gjensto det meste av innredningen samt lysopplegg.
Utvendig er huset fullført når unntas litt arbeid i utvendig kjellernedgang, samt noe planering.
Huset, som er tegnet av byggherren, er i 1 etasje med full kjeller og er fundamentert på fjell. Kjelleren er 25 cm Leca på betongsåle.
Over kjelleren er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull og plastfolie i vegger og bjelkelag. Huset er utvendig forblendet med 5 cm hvit Mexistein.
Taket er saltak tekket med stein.

Areal av tomta	1591 m2
Husets grunnflate	159 "
Husets leieareal	149 "

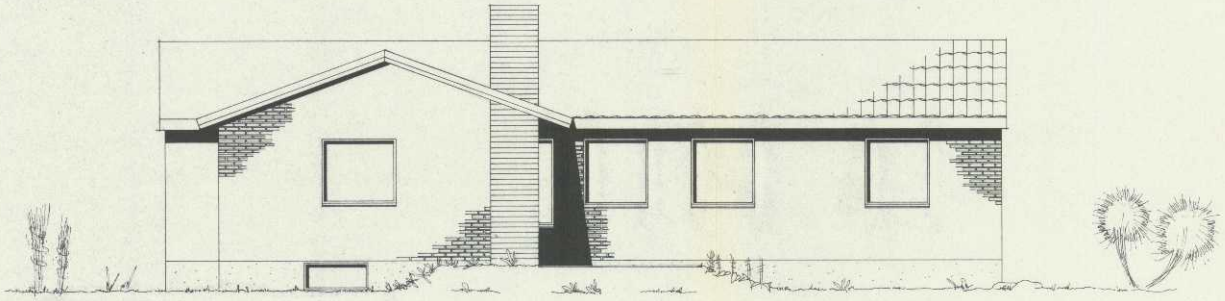
Når de gjenstående arbeider er utført vil ferdigattest bli gitt.

Halvard Haug
bygn. og reg.sjef

Tor Stokholm
Byggkontrollør



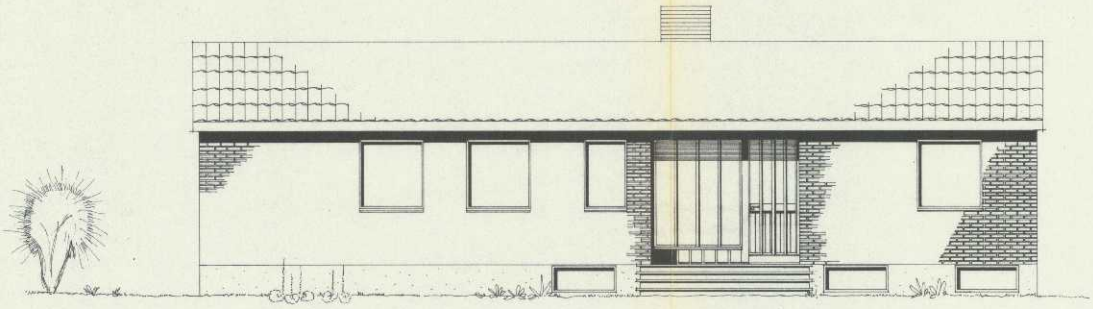
FASADE MOT: VEST



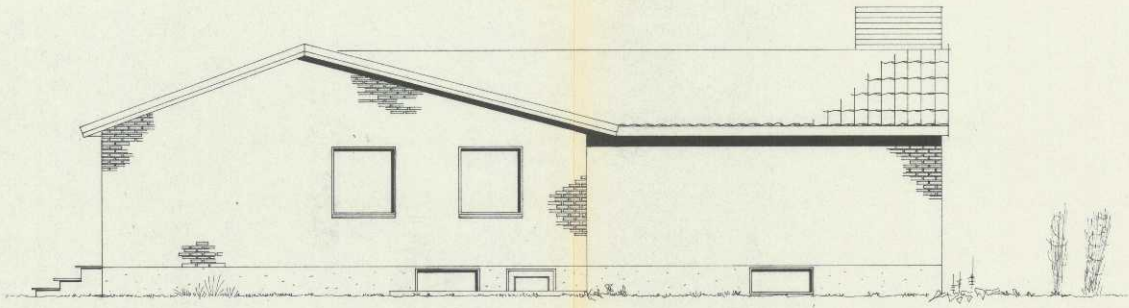
FASADE MOT: NORD

Med anmerk.
Godkjent i møte
17. april 1968
As Bygningsråd
for Bygningssjef.

TEGNING NR. Enebolig i en etg.	BLAD NR. 3
NETTO LEIEAREAL: 142 m² BRUTTO GR. FLATE: 159 m²	MÅL: 1:50
BYGGHERRE: Erik Myrer Kjærnes	DATO: 27.3.68
	SIGN. E. Myrer



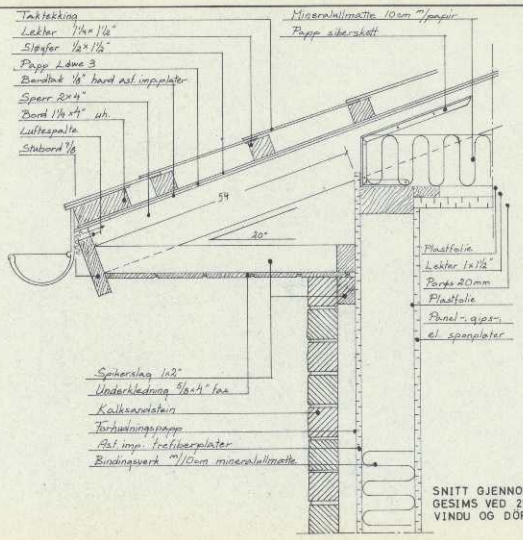
FASADE MOT: SYD



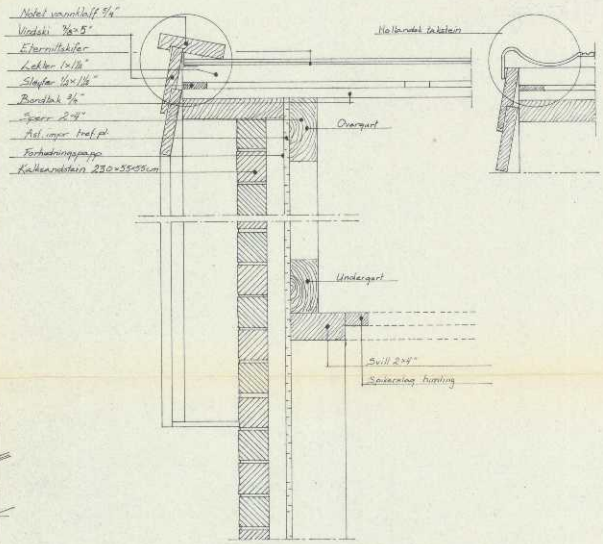
FASADE MOT: ØST

Med anmerk.
Godkjent i møte
17. april 1968
As Bygningsråd
for Bygningssjef

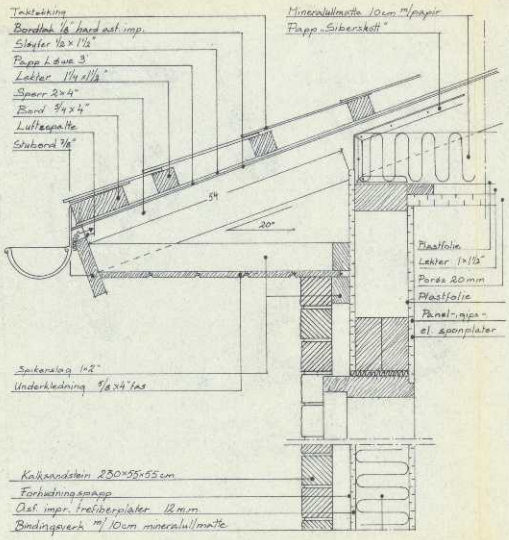
TEGNING NR. Enebolig i en etg.	BLAD NR. 1
NETTO LEIEAREAL: 142 m² BRUTTO GR. FLATE: 159 m²	MÅL: 1:50
BYGGHERRE: Erik Myrer Kjærnes	DATO: 27-3-68
	SIGN: E. Myrer



SNITT GJENNOM
GESIMS VED 210 m
VINDU OG DØRHØYDE

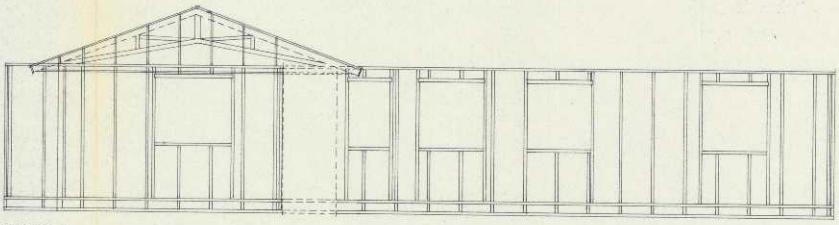


UFORET TAKSTOL I GAVL



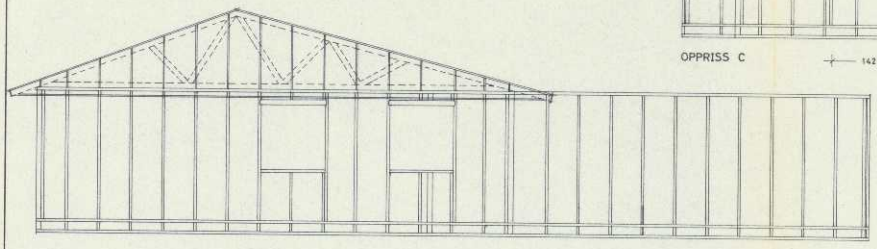
Godkjent i møte
14 april 1968
As Byggningsråd
Byggningssjef.

DIV. DETALJER	MÅL: 1:5
	DATO: 27.3.68.
	SIGN:

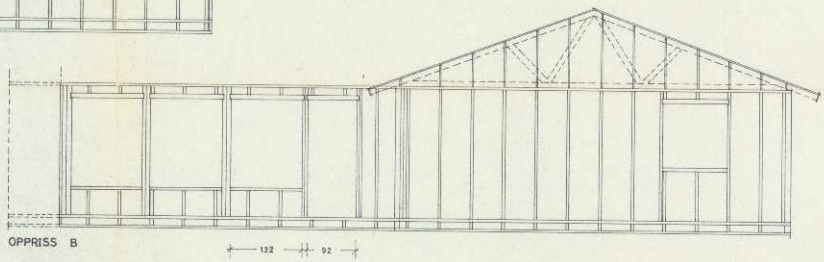


OPPRISS C

142

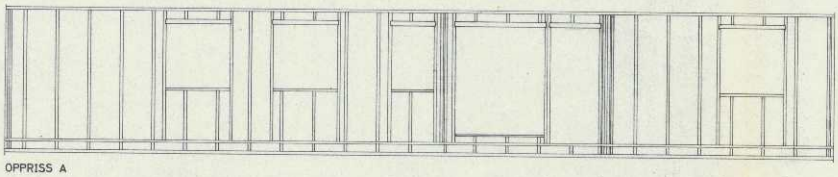


OPPRISS D



OPPRISS B

132 92

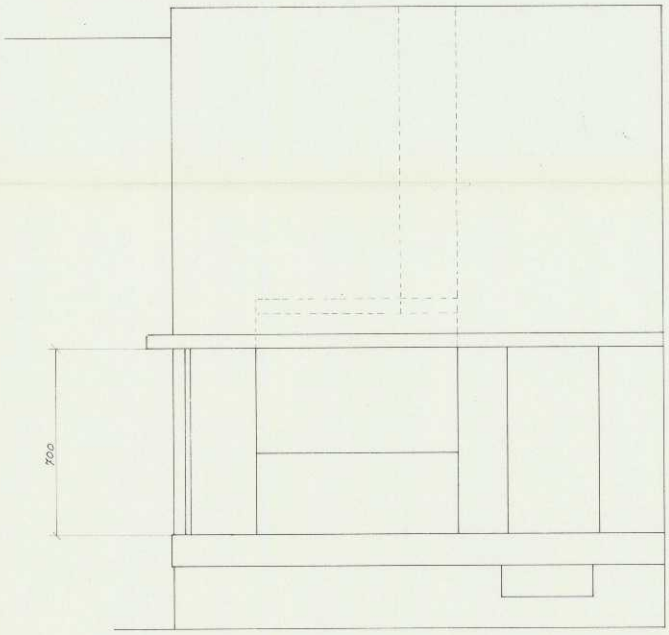


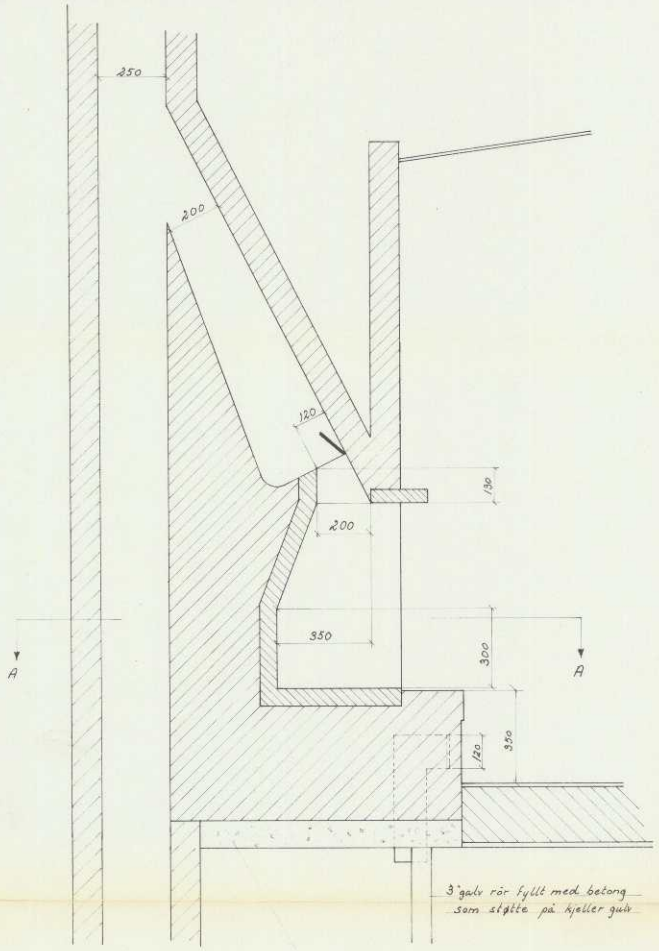
OPPRISS A

82 167 92 122

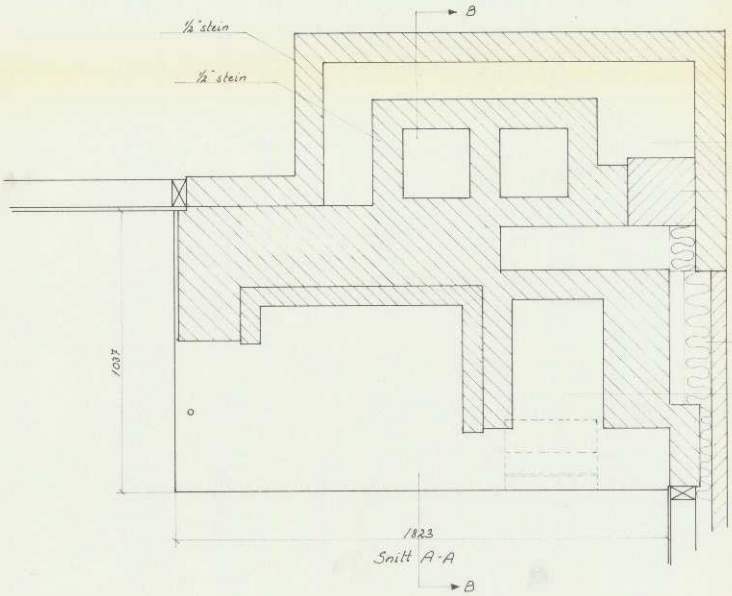
Godkjent i møte
12. april 1968
Ås Bygningsråd
for Bygningssjef.

OPPRISS BINDINGSVERK	MÅL: 1:50
	DATO: 27.3.68.
	SIGN:





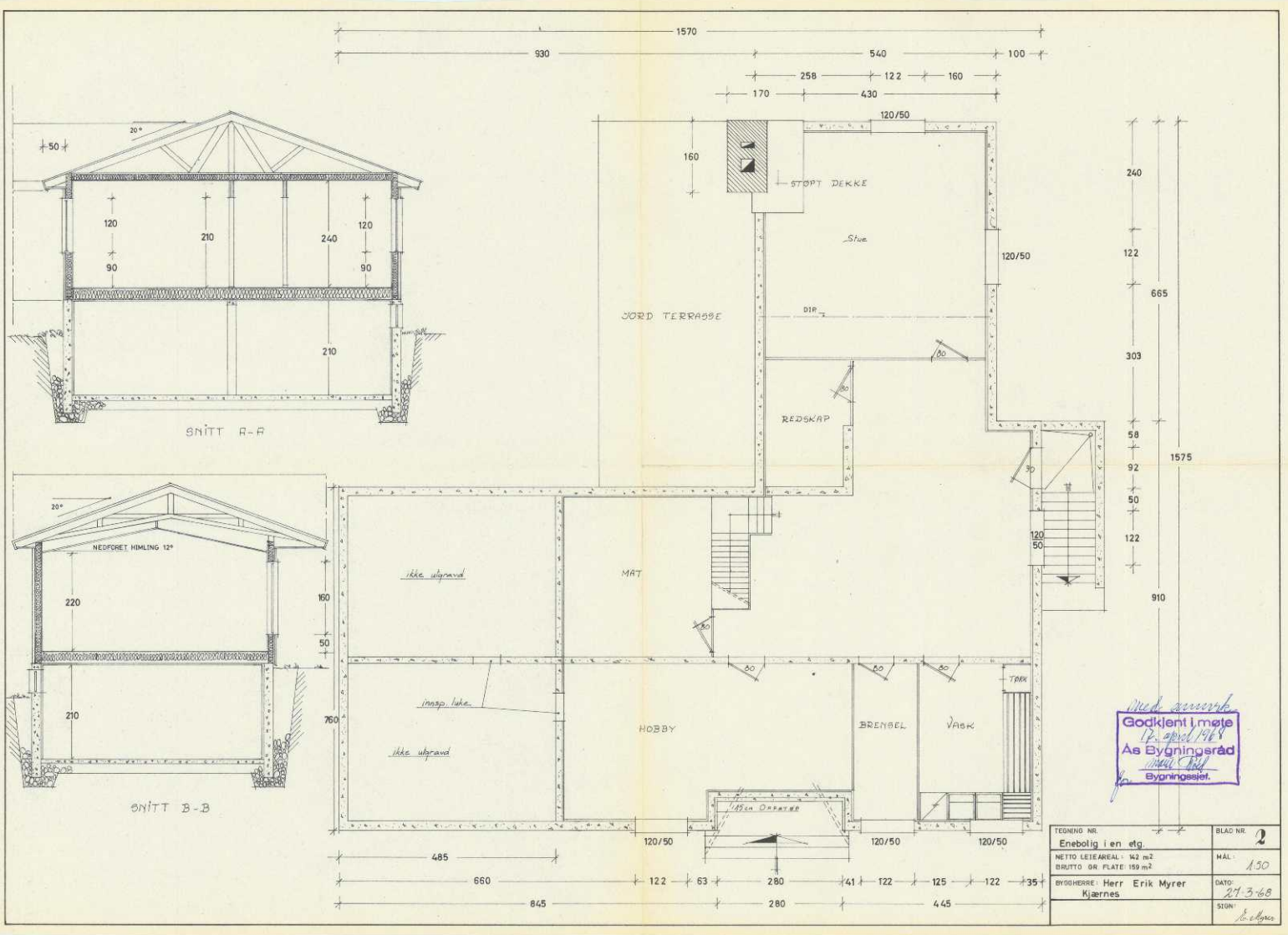
Snitt B-B



Snitt A-A

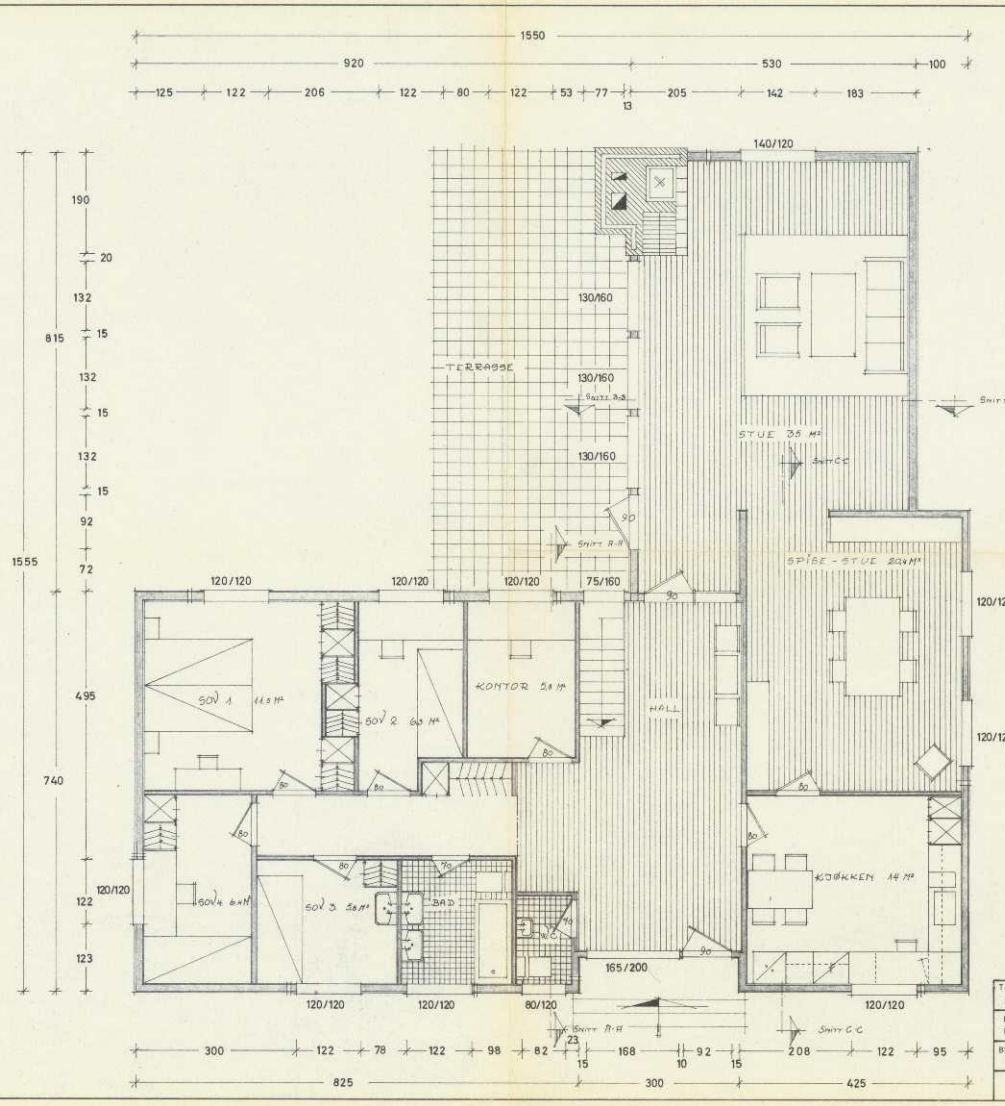
Byggekontrollen i Ås
26/9-72
Kontrollør

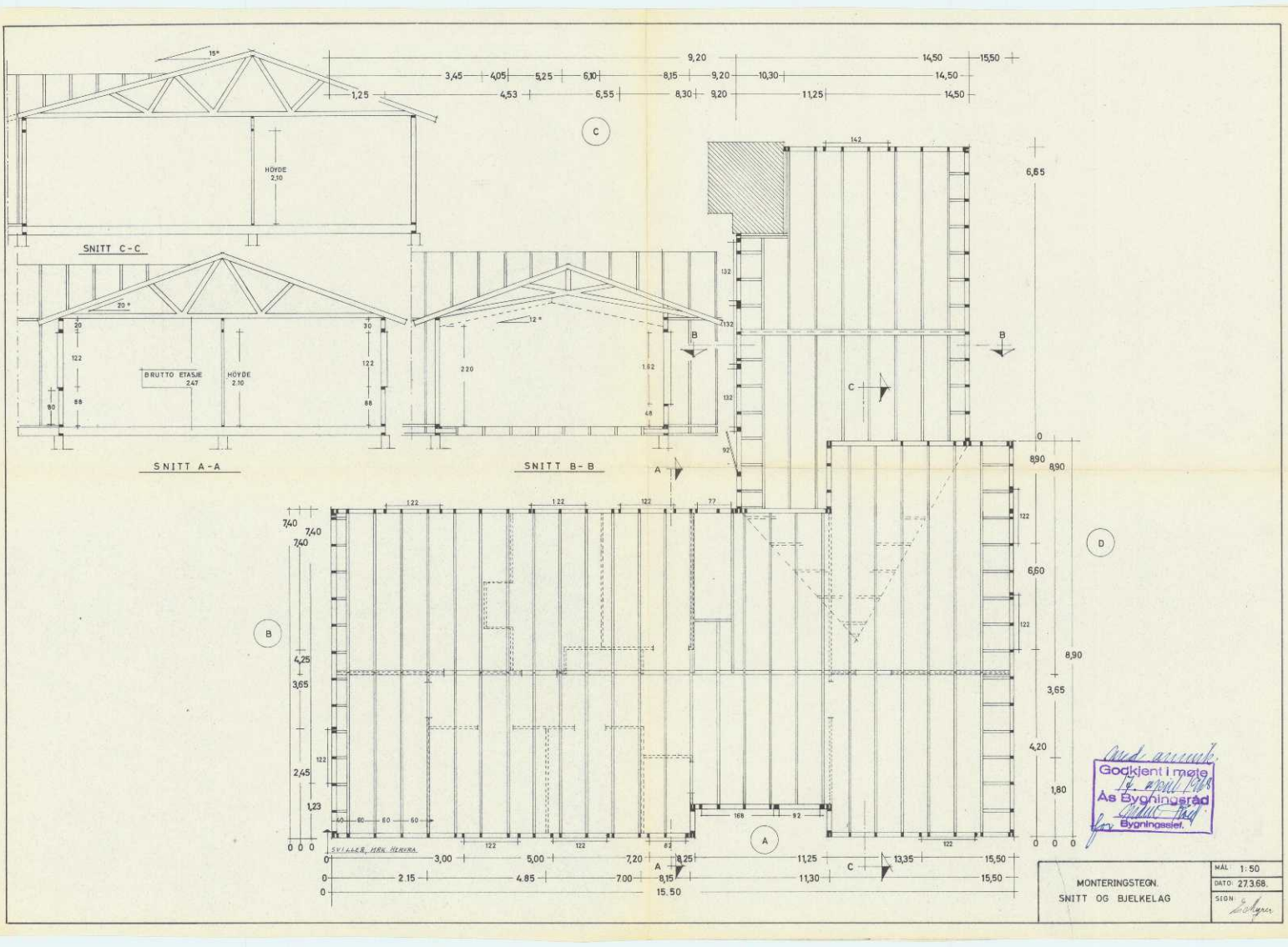
Peis	1:10
	22/9-72
	K. Myren

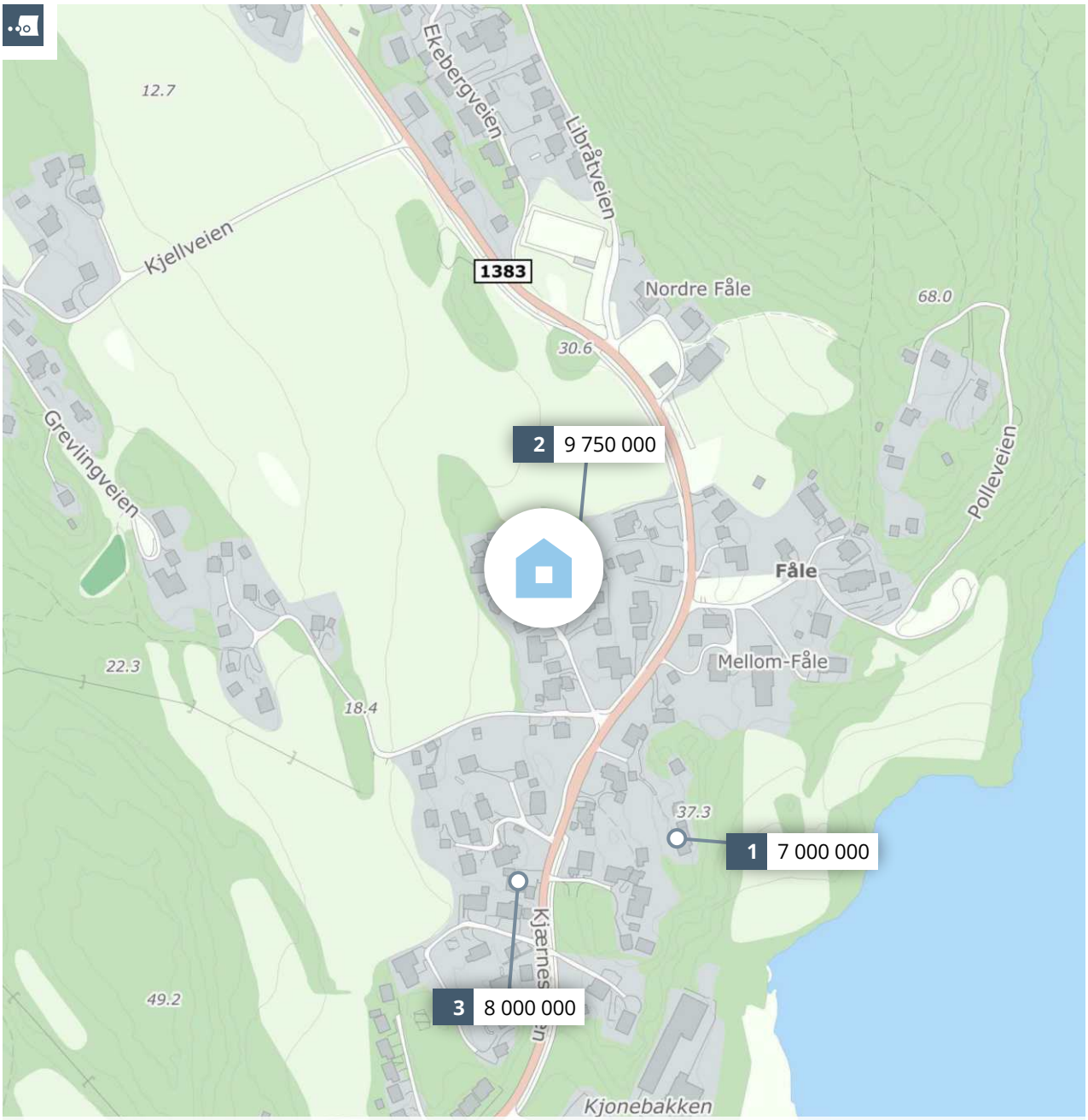


Med anmerk
Godkjent i møte
12. april 1968
As Bygningsråd
Bygningssjef.

TEGNING NR. Enebolig i en etg.	BLAD NR. 2
NETTO LEIEAREAL: 142 m² BRUTTO GR. FLATE: 159 m²	MÅL: 1:50
BYGGHERRE: Herr Erik Myrer Kjærnes	DATO: 27.3.68
	SIGN: E. Myrer


1550
920
530
100
125
122
206
122
80
122
53
77
13
205
142
183
1555
190
20
132
15
815
132
15
132
15
92
72
495
740
120/120
122
123
140/120
130/160
130/160
130/160
TERRASSE
STUE 35 M²
Snitt B-B
Snitt C-C
Snitt A-A
90
SPISE - STUE 20,4 M²
120/120
120/120
120/120
75/160
SOV 1 11,5 M²
SOV 2 6,5 M²
KONTOR 5,8 M²
HALL
SOV 4 6 M²
SOV 3 5,6 M²
BAD
W.C.
KJØKKEN 14 M²
165/200
120/120
120/120
80/120
120/120
108
122
118
122
890
420
300
122
78
122
98
82
23
15
168
10
92
15
208
122
95
825
300
425
Godkjent i møte
17. april 1968
As Bygningsråd
for Bygningssjef.
TEGNING NR.
ENEBOLIG I EN ETG.
BLAD NR. 1
NETTO LEIEAREAL: 142 m²
BRUTTO. GR. FLATE: 159 m²
MÅL: 1:50
BYGGHERRE: Herr Erik Myrer
Kjærnes
DATO: 27-3-68
SIGN. E. Myrer


SNITT C-C
SNITT A-A
SNITT B-B
BRUTTO ETASJE 247
HØYDE 2.10
HØYDE 2.30
SVILLER, HEK. HEVERA
Godkjent i møte
Ås Byggingsråd
for Byggingssjef.
MONTERINGSTEGN.
SNITT OG BJELKELAG
MÅL 1:50
DATO: 27.3.68.
SIGN:



Meglers verdivurdering

KJÆRNESVEIEN 70

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 10.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kjærnesveien 70, 1407 VINTERBRO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 109 BNR 91 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Kjærnes

Verdivurdert til

7 000 000

-	7 000 000	23 569
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	297 m²	- m²	- m²	36 m²	- m²	- m²
Tomt					1 583 m²	
Byggeår					1971	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

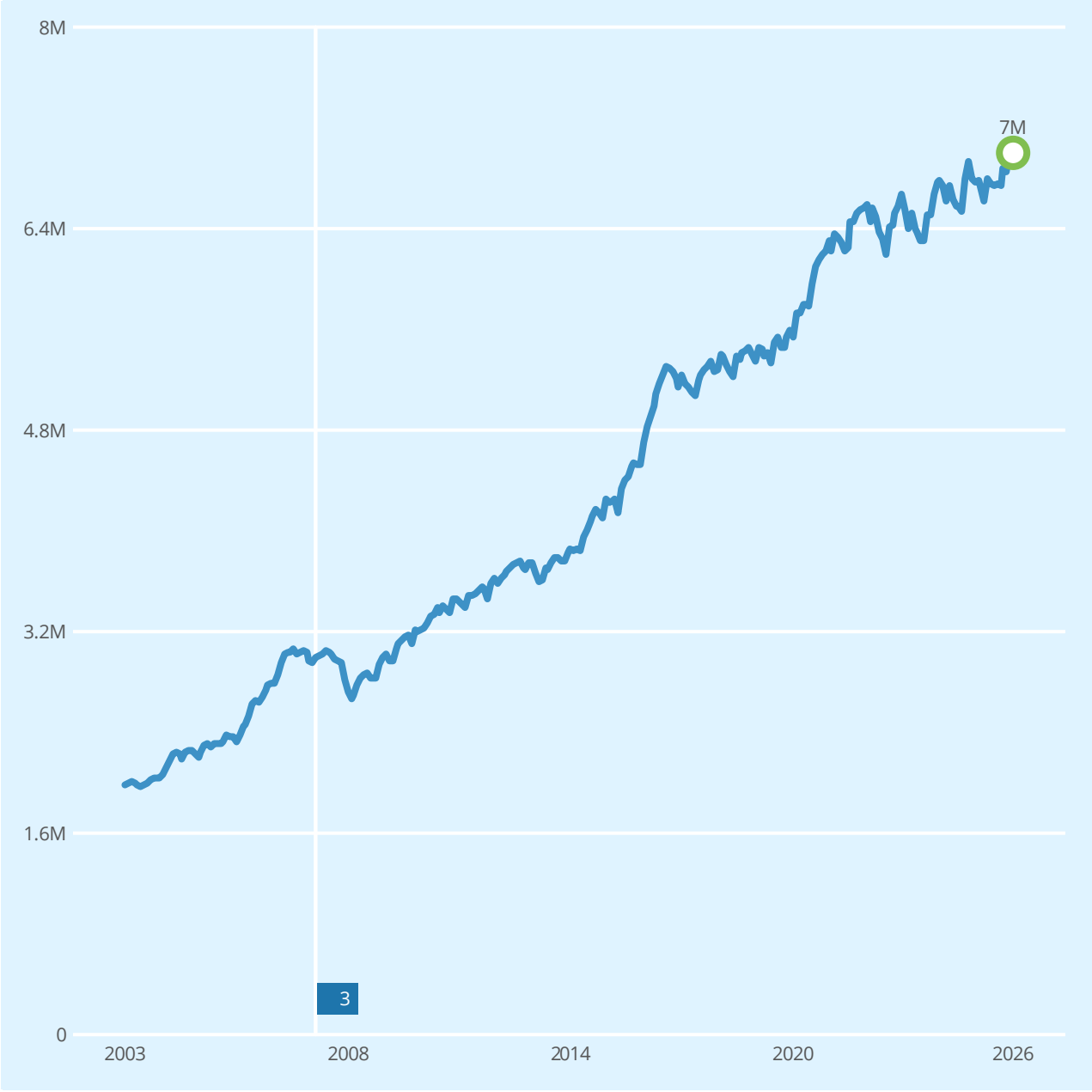
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kjærnesveien 45				17.08.2020	6 500 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**44 025**
	159 m²	1966	1 095 m²	3 sov						
2	Kjærnesveien 72 C				04.07.2024	9 990 000	**9 750 000**	0	9 750 000	**51 047**
	191 m²	2023	2 623 m²	4 sov						
3	Kjærnesveien 40				05.10.2022	8 490 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**39 024**
	205 m²	2010	789 m²	4 sov						

Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring i Elgjartunveien 11, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i Kjærnes grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

6.0M
5.8M
5 600 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
80
dager

Eneboliger solgt i Kjærnes grunnkrets siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

15.6M
15.1M
14.6M
14 091 000 Prisantydning i snitt
13 618 000 Salgspris i snitt
13.1M
12.6M

Solgt i snitt i løpet av
183
dager

for 5.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

72 969 Kjærnes grunnkrets i snitt siste 12 mnd

43 679 ÅS kommune i snitt siste 12 mnd

23 569 Kjærnesveien 70 Totalpris 7 000 000

Kjærnesveien 70

Nabolaget Kjærnes/Nesset - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nordby skole (1-7 kl.) 308 elever, 14 klasser	6 min 3.4 km
Sjøskogen skole (1-7 kl.) 230 elever, 14 klasser	7 min 3.3 km
Solberg skole (1-7 kl.) 221 elever, 12 klasser	11 min 6.1 km
Nordbytun ungdomsskole (8-10 kl.) 324 elever, 18 klasser	6 min 3.4 km
Frogn videregående skole 426 elever	13 min 10.1 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	17 min 9.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjellveien Linje 523	8 min 0.7 km
Oppegård stasjon Linje L2, L2x	12 min 8.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 27.6 km
Oslo Gardermoen	54 min

BARNEHAGER

Løvstad naturbarnehage (0-5 år) 43 barn	19 min 1.8 km
Orrestien barnehage (1-5 år) 53 barn	22 min 1.8 km
Nordby barnehage (1-5 år) 74 barn	4 min 2.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Nesset	15 min
Rema 1000 Vinterbro	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Vinterbro Senter	6 min
Apotek 1 Vinterbro	5 min
Vinterbro Vinmonopol	6 min

SPORT

Falkeveien fellesareal balløkke	4 min
Nordby skole	5 min
SportSenter1 Vinterbro Senter	6 min
PDL Center Ski	13 min

«På landet v/ sjø, men ikke langt fra byn.»

— Sitat fra en lokalkjent

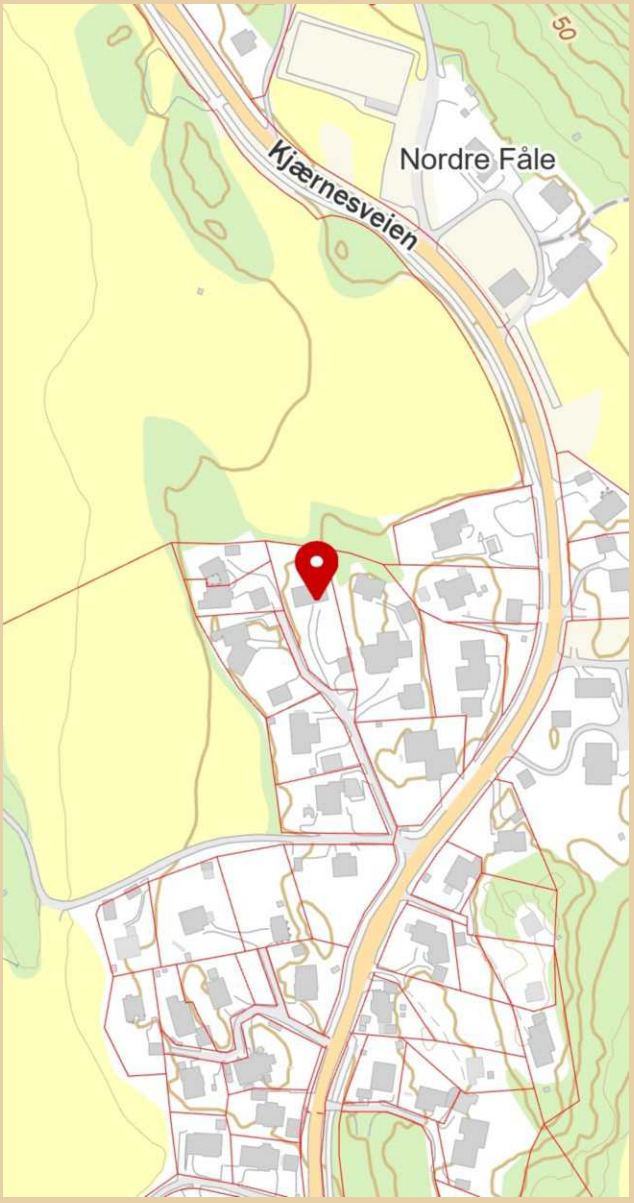
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 92/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN

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

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:
Kjærnesveien 70, 1407 Vinterbro
Gnr. 109, Bnr. 91, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
120260004

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Stig Reklev

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

E-post: stig.reklev@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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