

Boa



Bulent Yildirim Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 472 99 794 E-post by@boaeiendom.no

RØRMYRVEIEN 6 B

PRISANTYDNING
8 500 000,-

Innholdsrik enebolig over to plan. Peis, solrike uteplasser & hage. Innredet del og dobbelgarasje. Sentralt på Vinterbro

BRA-I
268 kvm

OM EIENDOMMEN

NB! Eiendommen selges som ledd i et dekningsalg. Dokumentasjon fra saken er samlet i et skadehefte som ligger som del av salgsoppgave. Salgsoppgave og skadehefte må bekreftes lest før det legges inn bud.

Rørmyrveien 6 B er en innholdsrik enebolig over to plan med 268 m² BRA-i, solrike uteplasser og opparbeidet hage. Her bor du i et veletablert og familievennlig område, sentralt på Vinterbro, med kort vei til skole, barnehager, Vinterbro Senter, buss og fine turområder.

Boligen byr på romslige og varierte oppholdsarealer fordelt over to etasjer. Øvre etasje utgjør boligens hoveddel, mens inngangsetasjen gir ytterligere oppholdsrom og en innredet del. Uteområdene byr på gode soner for både avslapning og sosiale sammenkomster.

- Innholdsrikt kjøkken fra Luna, 2020
- Luftig stue m/ peis og utgang til terrasse
- 3 soverom og 2 bad i øvre etasje, hvorav ett av badene (fra 2021) tilhører hovedoverommet
- Innredet del i inngangsetasje med stue/kjøkken, bad, entré og 2 rom benyttet som soverom
- Utvendig bod på ca 16 m², under terrasse
- Garasje på ca. 33 m² fra 2023 m/ terrasseareal over
- Ventilasjonsanlegg m/ varmeveksler
- Ny kledning på sydvegg i 2022, fasader malt i 2021-2022

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Enebolig
Eierform	Selveier
Bruksareal (BRA)	317 m²
BRA-I	268 m²
BRA-E	49 m²
Tomteareal	907 m²
Antall rom	6
Antall soverom	3
Byggeår	1974

ØKONOMI

Prisantydning	kr 8 500 000,-
Primær formuesverdi	kr 2 125 000,-
Sekundær formuesverdi	kr 8 500 000,-
Omkostninger	
Boligkjøperforsikring Help	kr 7 100
Tinglysing pantedokument	kr 500
Tinglysing skjøte	kr 500
Dokumentavgift	kr 212 500

VISNINGER

- 18.10.2026 kl. 12:30 –13:15
- 19.10.2026 kl. 17:30 –18:15

INNHold OG BESKRIVELSE

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Salgsvilkår/AS IS

Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå egedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Boligen selges med fullmakt og egenerklæringen er fylt ut av noen som ikke har kjennskap til eiendommen.

Eiendommen selges av tre forsikringsselskaper. Selger har ingen kunnskap om eiendommen ut over vedlagt skadehefte. Den har stått ubebodd i selgers eiertid. Det oppfordres til grundige undersøkelser, gjerne med fagkyndig.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.





Boa



360 visning

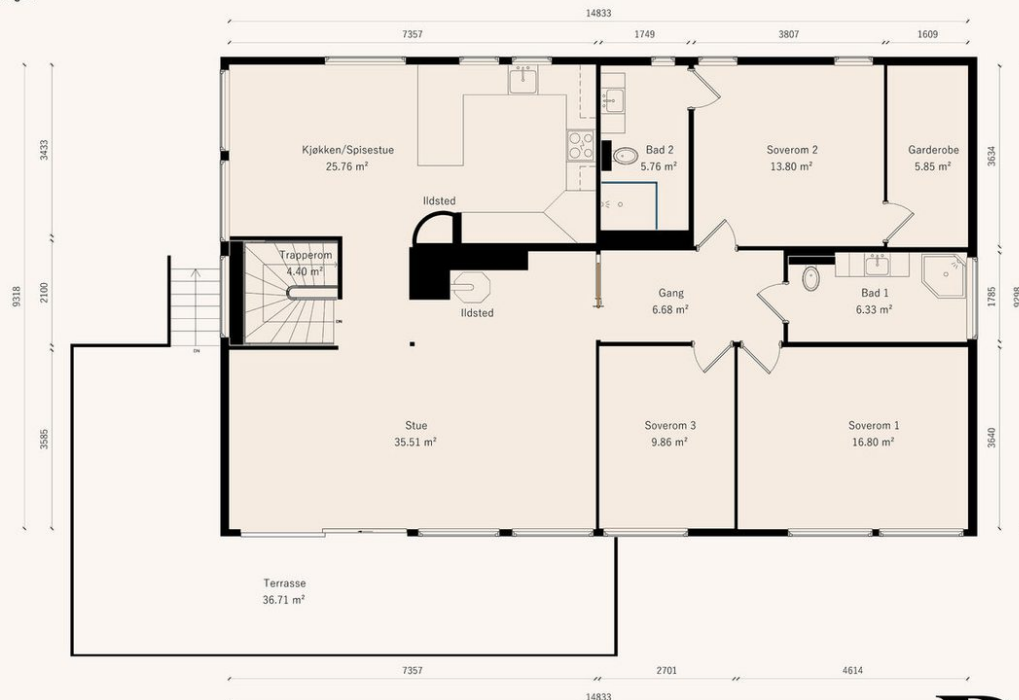
Denne boligen har virtuell visning,
klikk på symbolet '360 visning' i annonsen for å oppleve boligen virtielt.



Andre etasje



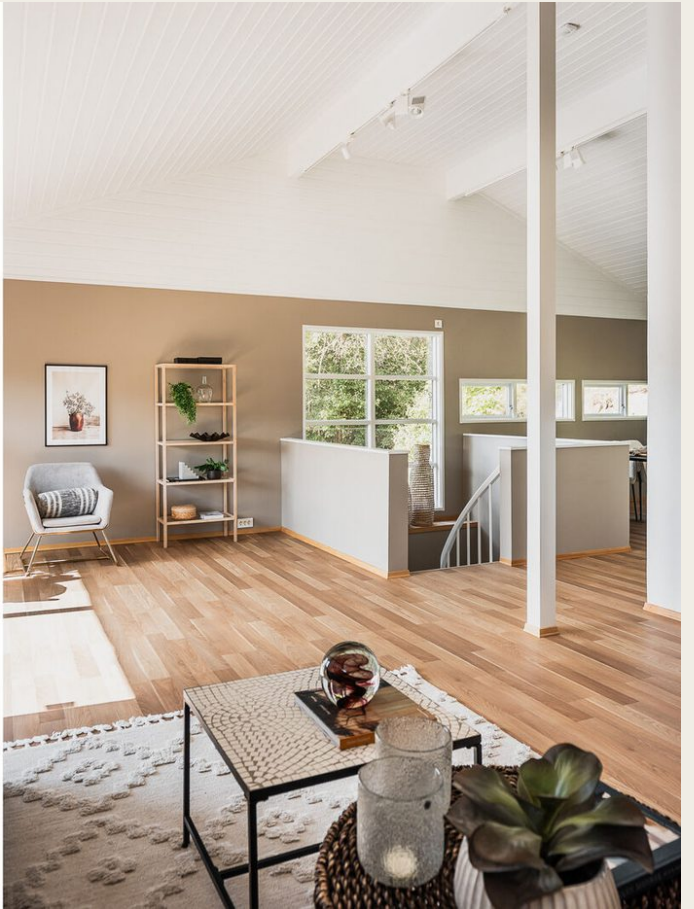
Les mer om
arealberegningen



Rørmyrveien 6

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa











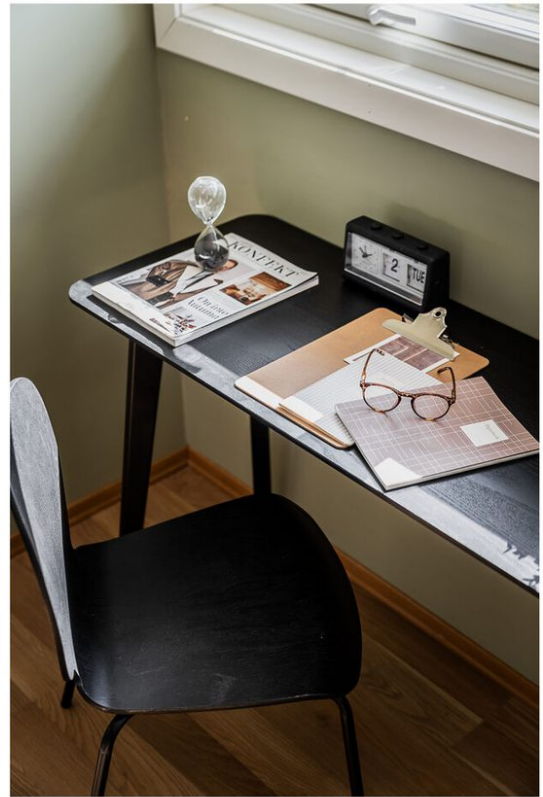






















Første etasje



Les mer om
arealberegningen

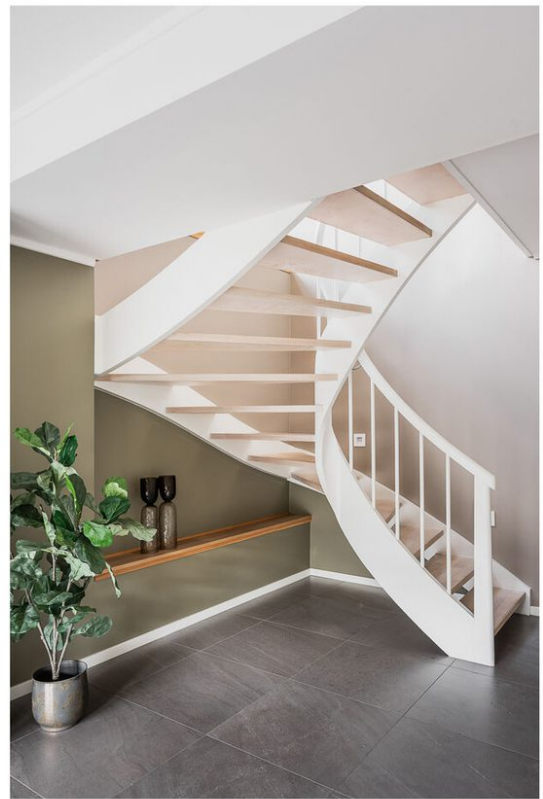


Rørmyrveien 6

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa







Hybel



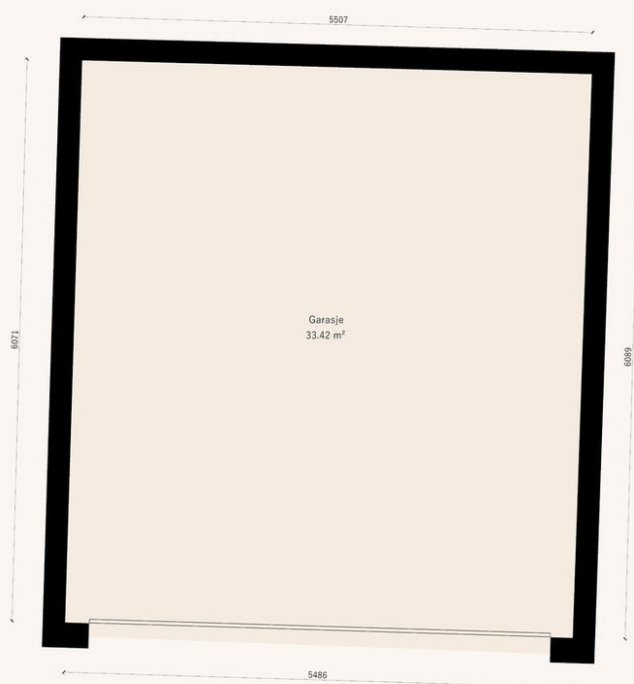




Uteområde



Les mer om
arealberegningen



Rørmyrveien 6

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa











BELIGGENHET

Rørmyrveien 6B ligger sentralt og attraktivt til på Sjøskogen på Vinterbro, i et veletablert boligområde som passer godt for familier. Her kombineres rolige og grønne omgivelser med kort vei til skole, barnehager, kollektivtransport, handel og servicetilbud. Vinterbro har en praktisk beliggenhet med gode forbindelser mot Oslo og øvrige deler av Follo. Samtidig byr nærområdet på fine tur- og rekreasjonsmuligheter, noe som gjør det enkelt å kombinere en effektiv hverdag med et aktivt familieliv. Vinterbro Senter ligger like i nærheten og dekker mange av de daglige behovene, mens både Ski, Ås og Drøbak er lett tilgjengelige.

NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE

Området er godt tilrettelagt for barnefamilier, med både skole og flere barnehager i nærområdet. Sjøskogen skole ligger ca. 3 minutters gange fra boligen. Sjøskogen Kanvas-barnehage ligger ca. 6 minutters gange unna, mens Vinterbro barnehage nås på ca. 9 minutter til fots. For eldre barn ligger Nordbytun ungdomsskole ca. 8 minutters kjøring unna. Ski videregående skole ligger ca. 16 minutters kjøring fra boligen, mens Frogn videregående skole nås på ca. 13 minutter med bil.

For høyere utdanning ligger NMBU – Norges miljø- og biovitenskapelige universitet i Ås innen kort kjøreavstand. Universitetet har et bredt studietilbud og et stort campusområde, og bidrar til et aktivt student- og fagmiljø i kommunen. Samlet gir nærheten til barnehage, grunnskole, videregående opplæring og høyere utdanning gode rammer for familier med barn i ulike aldre.

OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON

Rørmyrveien 6B har gode kommunikasjonsmuligheter, både med kollektivtransport og bil. Vinterbro senter bussholdeplass ligger ca. 3 minutters gange fra boligen og betjenes av busslinjene 520, 523 og 524, med forbindelser videre i Follo og Oslo-området. For tog ligger Oppegård stasjon ca. 10 minutters kjøring unna. Herfra går togene L2 og L2x, med forbindelse blant annet mot Oslo. Med bil er det enkel tilgang til både E6 og E18, noe som gjør det lett å komme seg rundt i regionen. Det er omtrent 10 minutter til Ski, 15 minutter til Ås og 15-20 minutter til Drøbak, mens Oslo sentrum nås på rundt 25 minutter under normale trafikkforhold. Til Oslo lufthavn Gardermoen er kjøretiden rundt 50 minutter. Beliggenheten gir dermed enkel tilgang til både kollektivtransport, hovedveinettet og sentrale steder i Oslo og Follo.

FASILITETER OG SHOPPING

Rørmyrveien 6B ligger svært praktisk til med et godt utvalg av butikker og servicetilbud i umiddelbar nærhet. Vinterbro Senter ligger ca. 4 minutters gange fra boligen og dekker mange av de daglige behovene med blant annet butikker, servering og ulike servicetilbud. For dagligvarehandel ligger Rema 1000 Vinterbro ca. 4 minutters gange unna, mens Coop Obs Vinterbro nås på ca. 5 minutter til fots. Ved senteret finnes også Vitusapotek Vinterbro, ca. 4 minutters gange fra boligen. Det er også gode treningsmuligheter i nærområdet, med SportSenter1 ca. 6 minutters gange unna. Ladepunkter for elbil finnes ved Vinterbro Senter og Alti Vinterbro. For et større utvalg av handel, servering og øvrige servicetilbud er det kort kjørevei til Ski sentrum og Ski Storsenter.

AKTIVITET OG REKREASJON

Området rundt Sjøskogen og Vinterbro byr på gode muligheter for aktivitet og friluftsliv. Skog og grøntområder ligger tett på boligområdet og gir fine rammer for gåturer, sykling, lek og rekreasjon gjennom året. Ved Sjøskogen skole, ca. 3 minutters gange fra boligen, finnes aktivitetshall og muligheter for ballspill. SportSenter1 på Vinterbro Senter ligger ca. 6 minutters gange unna, og det finnes flere øvrige trenings- og aktivitetstilbud i området. For naturopplevelser er det kort vei til blant annet Pollevannet, Breivoll og Bunnefjorden. Områdene rundt fjorden byr på fine turmuligheter og populære utfartssteder, særlig i sommerhalvåret. Langs kyststien ved Nebba ligger også de karakteristiske Sherpatrappene, som gir et særpreget turmål i nærområdet. I tillegg ligger Tusenfryd like ved Vinterbro og gir et bredt aktivitetstilbud for både barn og voksne. Samlet gir nærområdet gode muligheter for å kombinere hverdagsaktivitet, organiserte fritidstilbud og naturopplevelser.

STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 15.09.2026:

Enebolig over to plan oppført i 1974, med tilhørende dobbeltgarasje oppført i 2022/2023. Boligen er oppført med støpt underetasje, etasjeskille i trebjelkelag og bindingsverkskonstruksjon. Eiendommen har gjennomgått flere oppgraderinger de senere årene: Kjøkkeninnredning i første etasje ble fornyet i 2020. I 2021 ble hybel delen i underetasjen modernisert, det ble etablert nytt masterbad i første etasje og nytt toalettrom i underetasjen, samt lagt fliser med varmekabel i gang. I 2022 ble det lagt ny kledning på sydveggen, skiftet vinduer på to soverom mot sør og bygget ny balkong med bod under i MøreRoyal. Utvendige fasader ble malt i 2021 og 2022, og det er etterinstallert ventilasjonsaggregat fra Systemair med varmeveksler.

Overflater:

Gulv: Laminat og flis. Malt betong på vaskerom.

Vegger: Malte glatte flater, trepanel, panelplater, spiler og flis.

Himling: Malte plater, malt trepanel og takess.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning fra Luna (Sentrum Bygg) fra 2020 med profilerte fronter og kompositt benkeplate med underliggende oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Rommet har mekanisk avtrekk på vegg og kullfiltervifte over stekesonen. Det er montert lekkasjestopper til oppvaskmaskinen, samt integrert kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp og innebygget stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap.

Kjøkken underetasje:

Kjøkkenet fra 2021 har innredning med glatte laminerte fronter og laminert benkeplate med overliggende oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Rommet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, vannstoppsystem, komfyrvakt, samt hvitevarer bestående av kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Bad 1. etasje:

Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk. Rommet er innredet med nedfelt servant i servantskap med ett-greps blandebatteri, veggmontert toalett, dusjkabinett og mekanisk avtrekksventilasjon. Våtrommet har eldre tettesjikt og oppgraderingsbehov.

Masterbad 1. etasje:

Badet fra 2021 er etablert etter teknisk forskrift 2017 med flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall i dusjsonen. Rommet har downlights i malt himling, innredning med nedfelt servant i servantskap med ett-greps blandebatteri, rørfordelingsskap i servantskapet, veggmontert toalett, dusjnische med dusjvegger og mekanisk avtrekksventilasjon.

Bad underetasje:

Badet fra 2021 er oppført etter teknisk forskrift 2017 og har flislagte overflater på vegger og gulv med elektriske varmekabler og fall i dusjsonen. Rommet er utstyrt med downlights i malt himling, innredning med nedfelt servant i servantskap med ett-greps blandebatteri, rørfordelingsskap, veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegger, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekksventilasjon.

Toalettrom underetasje:

Toalettrommet fra 2021 har flislagt gulv med varmekabler, malte vegger og downlights i malt himling. Rommet er innredet med servant i servantskap med ett-greps blandebatteri, speil med belysning, samt veggfestet toalett med skjult sistene og lekkasjedetektor.

Vaskerom underetasje:

Vaskerommet har malt betonggulv, malte overflater og panelplater på vegger, samt takess og malt innvendig tak i himling. Rommet er utstyrt med mekanisk avtrekk, utslagsvask/servant, opplegg for vaskemaskin, samt to varmtvannsberedere på ca. 200 liter fra henholdsvis 2023 og 2013. Rommet har behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 15.09.2026:

Bygning generelt:

Enebolig oppført i 1974. Grunnmuren er av lettklinkerblokker. Etasjeskillet er av trebjelkelag og underetasjen er støpt. Utvendige fasader ble malt i 2021 og 2022, og det ble lagt ny panel på sydveggen i 2022. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).

Vinduer:

Vinduer fra 1973 i stue, hall og ett soverom. Vindu på ett soverom er fra 2014 og ett annet fra 2020. I stue, spisestue, kjøkken og to soverom er det vinduer fra 1973 med glass fra 2003. Nye vinduer på to soverom mot sør fra 2022. Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Isolerglassruter er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon.

Dører:

Ytterdør med glassfelt fra byggeår i hallen. Inngangsdør med glassfelt fra 2002 i vindfang i underetasje. Stuedør med glassfelt fra 2020 i underetasje. Glass på hoveddør har usikker fremtidig funksjon da glassrutene er eldre enn 35 år.

Terrassedør:

Skyvedør til terrassen i 1. etasje fra byggeår med glass fra 2003.

Balkonger / Terrasser:

Det er opprettet en takterrasse på taket til garasjen, og det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer. Ny balkong med bod under i møre royal fra 2022. Det er påvist svekkelser i tettesjiktet på takterrassen, og det er opplyst at det renner vann gjennom plateskjøtene. Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 15.09.2026:

Vannledninger:

Innvendige vannledninger består av plast (rør-i-rør) og kobberrør på det eldre badet. Kobberrør med skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Avløpsrør:

De innvendige avløpsrørene er av plast. Deler av innvendige avløp er oppgradert samtidig som kjøkken og bad. ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Ventilasjon:

Det er kombinert naturlig og mekanisk ventilasjon i boligen, med etterinstallert ventilasjonsaggregat fra Systemair med varmeveksler. Aggregatet er plassert på loftet og styres fra sikringsskapet i 1. etasje. Det er påvist mangelfull tilførsel av tilluft i stuen til hybelen.

Varmtvannstank:

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2023 i hoveddelen. I hybelen er det en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2013, plassert i vaskerom. Det ble registrert vann på gulvet fra berederen i hybelen under befaringen.

Varme:

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i spisestuen fra 2003. Varmepumpen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og det foreligger ikke dokumentert service på anlegget.

Elektrisk anlegg:

Det er utført en detaljert kontroll av anlegget, og det anbefales at alle avvik utbedres. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

Oppsummering av avvik iht. tilstandsrapport, datert 15.09.2026:

TG3 – store eller alvorlige avvik:

- Utvendig – Vinduer: Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Isolerglassruter er eldre enn 35 år. Kostnadsestimat: kr 20 000–100 000.
- Våtrom – 1. etasje – Bad (felles) – Vanntett sjikt, membran og sluk: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring og er ufullstendig undersøkt. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen (vannrør til servanten). Våtrommet har eldre våtromsløsninger etablert før år 2000, og tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon. Kostnadsestimat: kr 200 000–500 000.
- Våtrom – Underetasje – Vaskerom – Generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: over kr 500 000.
- Våtrom – Underetasje – Vaskerom – Vanntett sjikt, membran og sluk: Våtrommet mangler vanntett sjikt. Kostnadsestimat: under kr 20 000.
- Toalettrom – Underetasje – Avtrekk/ventilasjon: Det er manglende ventilering fra toalettrommet ut ifra forskriftskrav. Kostnadsestimat: under kr 20 000.

TG IU – konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom – Underetasje – Vaskerom og Bad – Tilliggende konstruksjoner: Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen, fordi bygningsmessige forhold gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder på loftet ved rørgjennomføring.
- Yttervegger: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).
- Ytterdører: Glass på hoveddør er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon.
- Terrasser og plattinger på terreng: Det er påvist svekkelser i tettesjiktet, og det er opplyst at det renner vann gjennom plateskjøtene. Vanntett sjikt er eldre enn 18 år.
- Utvendige trapper: Det mangler håndløpere, og rekkverket er målt til 88 cm mot dagens krav på 90 cm.
- Overflater gulv: Glipper mellom laminatbordene i 1. etasje, og knitring og bobler under laminaten på stue/kjøkken i underetasjen.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell større enn 15 mm.
- Rom under terreng: Det er påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i området. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv eller lekkasje fra bereder med saltutslag på gulvet.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med skjøter er eldre enn 33 år og har usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør: ABS-plastrør er eldre enn 33 år og har usikker fremtidig funksjon.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull tilførsel av tilluft i stuen til hybelen.
- Varmepumpe: Det foreligger ikke dokumentert service de siste to årene, og varmepumpen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Varmtvannsbereder i hybelen: Det lå vann på gulvet fra berederen under befaringen, med fuktskjolder.
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikringen er eldre enn 25 år og har usikker fremtidig funksjon. Det mangler toppliste på den ene kortsiden av huset.
- Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledningstypen er ukjent, og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.
- Kjøkken 1. etasje, avtrekk: Det registreres lite til ingen sug i kullfilterventilatoren.
- Bad (felles), 1. etasje: Ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen. Løse dører og glass på dusjkabinett, og mindre svellinger på innredningen.
- Masterbad, 1. etasje: Ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Sprukket veggflis over døren. Mangelfull/feil utførelse rundt rørfordelerskap i servantskapet, med fare for fukt i våtsonen. Dusjveggen er løs.
- Vaskerom, underetasje: Ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Avvik i fall til sluk, og sprekker i betongen.
- Toalettrom, underetasje: Manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sistene.
- Bad, underetasje: Ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Mangelfull/feil utførelse rundt rørfordelerskap i servantskapet, med fare for fukt i våtsonen. Ikke tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sistene. Toalettet ser ut til å ha falt ca. 5 mm.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Rekkverk i utvendig trapp er 88 cm (krav 90 cm). I innvendig trapp er rekkverket 82 cm (krav 90 cm), åpninger i rekkverket er 13,5 cm og mellom trinnene 14 cm (krav 10 cm). Det mangler håndløper på vegg og sikring i det lille hullet i trappen.
- Det er ikke foretatt radonmåling, og bygget er ikke utført med radonsperre.

- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet på kjøkkenet.
- Det er ikke montert komfyrvakt, og det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr.
- Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren(e).

Garasje (ikke tilstandsvurdert): Det er ikke noe synlig tettesjikt på takterrassen, det er observert saltutslag på innvendig tak, og det mangler lufting i garasjen.

Kostnadsestimatene er takstmannens sjablongmessige anslag. Se tilstandsrapporten for fullstendig beskrivelse.

BESKRIVELSE

Enebolig

INNHold

Eneboligen går over 1. etasje og underetasje, og består av følgende rom:

1. etasje: Gang, stue/kjøkken, tre soverom, omkleddingsrom og to bad.

Underetasje: Entré, hall, tv-stue, stue/kjøkken, to soverom, bad, toalettrom og vaskerom. Underetasjen inneholder en hybeldel på ca. 70 m² med egen inngang.

Boligen har en terrasse på 37 m² med utgang fra stuen i 1. etasje. I underetasjen er det en åpen utvendig bod på 16 m². Eiendommen disponerer også en dobbel garasje på 33 m² med en takterrasse på 37 m².

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen har tinglyste rettigheter til vei, vann- og kloakkledning og parkering over gnr. 107 bnr. 688, og det er tinglyst en bestemmelse om vannledning og vedlikehold som gjelder flere eiendommer (dok.nr. 2022/464146). Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

PARKERING

Parkering i garasje.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

FORBEHOLD

Forbehold om pantefrafall:

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtakelse kan finne sted og at overtakelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, frittliggende småhus innenfor felt Felt A18, i Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse (plan-ID 328), vedtatt 25.10.2023.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (plan-ID KPL_22-34), vedtatt 15.06.2022. I planen er 908 m² av eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Ny kommuneplan, Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (plan-ID KPL_26-38), er under arbeid med status planforslag.

Eiendommen berøres av et registrert og automatisk fredet kulturminne (Bosetning-aktivitetsområde, ID 3410-1) registrert i Riksantikvarens database Askeladden. Dette er kulturminner som er fredet direkte i henhold til Kulturminneloven § 4. Et slikt kulturminne har det sterkeste vernet i Norge. Alle tiltak som kan påvirke kulturminnet, er i utgangspunktet forbudt og krever dispensasjon fra kulturminnemyndigheten.

Eiendommen berøres av hensynssone H730_11: Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om kulturminner, som omfatter et delareal på 163 m².

Sonen gjelder en steinalderboplass som er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4. Det er forbud mot inngrep i det fredete arealet, herunder graving, flytting og påføring av masser. Det er tillatt å benytte arealet som uteområde og hage, men hageelementer og lignende skal etableres på grunnen. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak eller inngrep som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene, med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven). Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og

med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

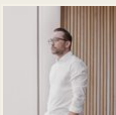
* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:
Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eiedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eiedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

ANSVARLIG MEGLER



Bulent Yildirim

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
+47 472 99 794
by@boaeiendom.no

Tilstandsrapport



Enebolig



Rørmyrveien 6 B, 1407 VINTERBRO



ÅS kommune



gnr. 107, bnr. 264

Sum areal alle bygg: BRA: 317 m² BRA-i: 268 m²



Befaringsdato: 08.09.2026

Rapportdato: 15.09.2026

Oppdragsnr.: 22316-1007

Eiendomsverdi ref nr: TW1023

Autorisert foretak: FIDENS AS

Sertifisert Takstingeniør: Mathias Walla Brandshaug

Vår ref: Mathias W.
Brandshaug



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

FIDENS AS fungerer som paraplybedrift og formidler. Ansvar for utarbeidelsen av denne takstrapporten ligger hos den rapportansvarlige takstmannen. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller utførte tjenester skal rettes direkte til den aktuelle takstmannen og deres profesjonsansvarsforsikring.



Rapportansvarlig

Mathias W. Brandshaug

Mathias Walla Brandshaug

Uavhengig Takstingeniør

mwb@ktaksering.no

452 76 275

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Kjøper må være innforstått med at eiendommen er eldre og ikke kan sammenlignes med en ny bolig. Bygget vil kunne ha alder- og bruksslitasje, tekniske løsninger og materialstandard i tråd med byggeår, samt avvik fra dagens forskrifts- og komfortnivå. Det må påregnes vedlikehold, oppgraderinger og utskiftninger over tid. Det kan også forekomme skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell, ikke-destruktiv befaring. Forventninger til tilstand, funksjon og energiytelse bør derfor tilpasses husets alder og konstruksjon.

Det foreligger 2 reklamasjonsrapporter og en EL-rapport på eiendommen som tar for seg ting som ikke vil bli fanget opp av en normal tilstandsrapport og det anbefales en hver interessent å sette seg inn i disse rapportene.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med teglstein og undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp er av metall og plast.

Taket er et saltak med W-takstoler og sperrekonstruksjon, rupanel som undertak. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Ny panel på sydveggen i 2022. Utvendige fasader ble malt i 2021 og 2022.

Underetasje: Vinduer fra 1973 i stuen, og i hallen.

1. etg.: Vinduer fra 1973 på det soverommet som ligger mot baksiden av huset.

Underetasje: Vindu på det ene soverommet som vender ut mot fremsiden er fra 2014. Vindu i det andre soverommet produsert i 2020.

1. etg.: Vinduer fra 1973, men med glass fra 2003 i stuen, spisestuen, kjøkkenet og de to soverommene som ligger mot fremsiden av huset.

Ytterdør med glassfelt fra byggeår i hallen.

Underetasje, vindfang: Inngangsdør med glassfelt fra 2002.

Underetasje, stue: stuedør med glassfelt fra 2020

1. etasje skyvedør til terrassen fra byggeår med glass fra 2003.

Det er opprettet en takterrasse på taket til garasjen.

Det er ikke kjent hvordan eller om terrassen er tekket. Ettersom konstruksjonen ligger over garasjen, kan manglende eller mangelfull tekking gi risiko for fuktinntrengning og skjulte skader på underliggende konstruksjoner dersom forholdet ikke avklares. Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer. Det er en tretrapp opp til terrassen i 1. etasje. Det er en støpt trapp opp langs garasjen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1.etg:

Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap.

Stue: Laminat på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Peis og varmepumpe. Trapp og utgang til terrasse.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Omkledningsrom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Underetasje:

Hall: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og trapp.

TV-stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger samt del med spiler. Malt overflate i himling.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Sikringsskap.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1.etg:

Bad 1 (felles): Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjkabinett, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Bad 2 (master): Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, dusjnise, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Underetasjen:

Vaskerom: Malt overflate på gulv, og panelplater og malt overflate på vegger. Takess i himling. Utstyrt med mekanisk avtrekk, stoppekran, opplegg for vaskemaskin, servant og bereder for både hoveddel og hybel.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1.etg:

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, kompositt benkeplatensom har underliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og mekanisk avtrekk på vegg. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Underetasje:

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Underetasjen:

Toalett: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc og

Beskrivelse av eiendommen

servantskap med ett greps blandedbatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger består av plast (rør-i-rør) og kobberør på det eldre badet. Rør-i-rør er oppgitt som annet.

De innvendige avløpsrørene er av plast.

Det er kombinert naturlig og mekanisk ventilasjon i boligen.

Styringen til aggregatet er plassert i sikringsskapet i 1. etg.

Aggregatet er plassert på loftet.

Anlegg er etterinstallert. Ventilasjonsaggregat fra Systemair med varmeveksler.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Det er to ca. 200 liters varmtvannstank.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Det er grunnmursbeskyttelse. Materiale brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent. Oppgitt fra årstall er 1974.

På langsiden bak huset er det montert beslag som er slisset og fuget

inn i grunnmuren. På kortsidene av huset er

det synlig knotteplast. Det er klemlist på oversiden av inngangen til

hybelen. På den andre kortsiden mangler klemlist.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurene er av betong.

Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1974, med tilknytning til

offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av

ukjent type og fra 1974, med tilknytning til offentlig vannforsyning

via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

1.etg:

Felles bad er utvidet og er tilført toalettrom som tidligere lå

ytterst av rommene men nå er ett og samme rom. Tidligere

vaskerom er omgjort til masterbad med tilgang fra

soverommet.

U.etg:

Vindfanget er revet og nå ingår i hall'en som ett og samme

rom. Tidligere kjellerstue er delt inn i tv-stue, stue og toalett.

Vaskerom var tidligere fyrrom, matbod og hobbyrom.

Tidligere baderoms avdeling med dusj, toalett og badstue er

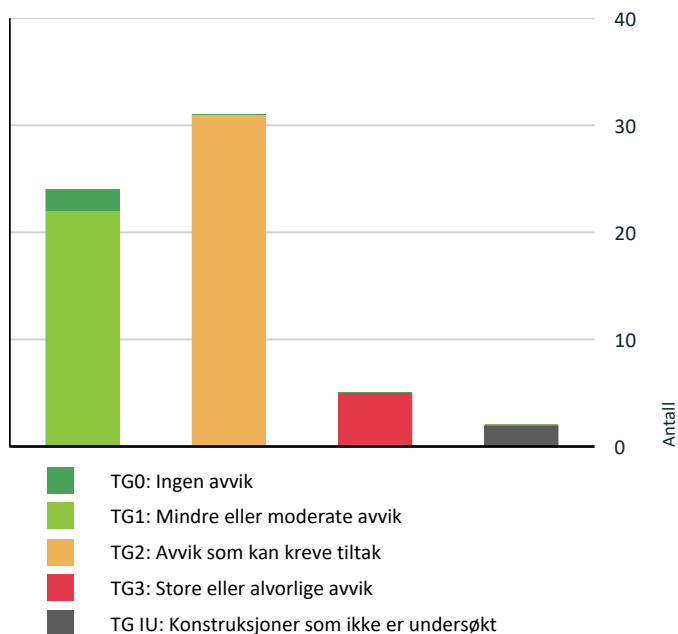
nå kjøkken og bad. Tidligere redskapsbod og disponibelt rom

er nå gjort om til entre og 2 soverom. Det er i tillegg laget

utgang fra entreen til det fri.

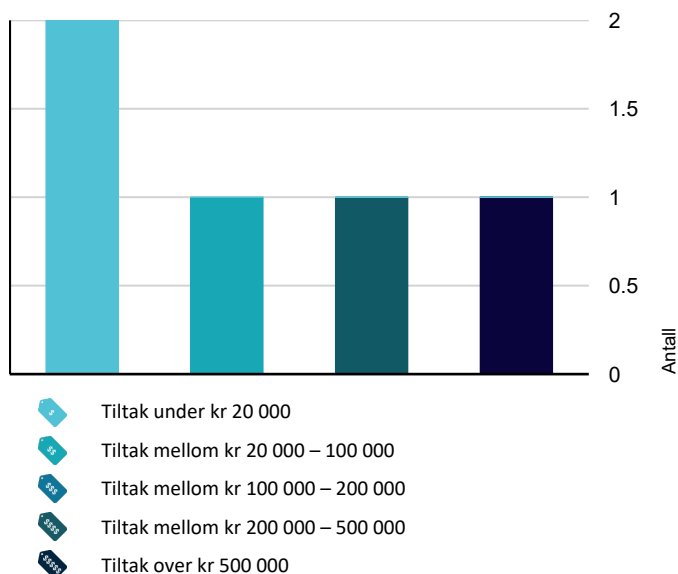
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er tilsendt 1 tilstandsrapport, 2 reklamasjonsrapporter og 1 elkontroll for eiendommen. Det legges til grunn at årstall for arbeider utført er riktig i disse rapportene da dette er lagt til grunn i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad (felles) > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Det står ett skranglette dusjkabinett over sluket som er usikker om tåler å bli flyttet på. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringsom gir fare for fukt i konstruksjonen. Dette gjelder for vannrør til servanten. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Over 500 000



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.



Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder på loftet ved rørgjennomføring.



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)



Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

Glass på hoveddør har usikker fremtidig funksjon, glassruter eldre enn 35 år.



Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist svekkelser i tettesjikt det er opplyst at det renner vann gjennom plateskjøtene. Det vil si at de delene som skal hindre vann i å trenge inn i konstruksjonen under, ikke fungerer fullt ut. Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper langs veggen til tretrappen og mangler håndløper på begge sider ved den støpte trappen. Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Målt høyde er 88 cm mens dagens krav er 90 cm.



Innvendig > Overflater - gulv

[Gå til side](#)

Det er registrert flere glipper mellom laminatbordene på stue/kjøkken og gang i 1. etasje. Knitringer i laminaten når det går på og bobler under laminaten på stue/kjøkken i underetasjen.



Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

[Gå til side](#)

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.



Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv eller lekkasje fra berederen med saltutslag på gulvet.



Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

[Gå til side](#)

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.



Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

[Gå til side](#)

ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull tilførsel av tilluft i stuen til hybelen.



Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

[Gå til side](#)

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall. Varmepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank - Hybel

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det lå vann på gulvet fra berederen under befaringen med fuktskjolder.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er manglende toppliste på den ene kortsiden til huset.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken 2 > Avtrekk [Gå til side](#)

Det registreres lite til ingen sug i kullfilter ventilatoren.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad (felles) > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad (felles) > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad (felles) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist løse dører og glass på dusjkabinett. Det er påvist mindre svellinger på undersiden på innredning.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 (master) > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 (master) > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist en sprekt veggflis over dør.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 (master) > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørfordelerskap inne i servantasket som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 (master) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Dusjvegg er løs med fare for at den faller av.

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

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

! Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Sanitærutstyr [Gå til side](#)

Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterner.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørfordelerskap inne i servantasket som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Toalettet ser ut til at har falt ca. 5 mm fra der det tidligere hang.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- ⚠ Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Målt høyde er 88 cm mens dagens krav er 90 cm.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- ⚠ Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet på kjøkkenet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. målt åpning er 13,5 cm mens dagens krav er 10 cm.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. målt høyde på rekkverket opp trappen er 82 cm mens dagens krav er 90 cm.
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Målt åpning er 14 cm mens dagens krav er 10 cm.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ⚠ Det er ikke montert sikring i det lille hullet i trappen.
- ⚠ Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- ⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ⚠ Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1974

Kommentar

Hentet fra Eiendomsverdi.no

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering utført av tidligere eier	Kjeller: Leilighet på ca.70kvm er total renoveret. Hoveddelen er lagt varmekabel med flis i gang, samt alt nytt i kjellerstue. Det er også lagd nytt wc med varmekabel og flis. Eiere har også satt inn ny elkjele som varmer gulvet i eksisterende bad 1.etg. Dette er gjort i 2021. 1.etg: Nytt bad i tilknytning til hovedsoverom 2021.
2022	Modernisering utført av tidligere eier	Nye vinduer på 2 stk soverom mot sør 2022. Arbeider utført utomhus 2022: Ny balkong med bod under i møre royal. Ny støpt isolert dobbel garasje med uteareal på taket med gjerde i møre royal. Støpt trapp, samt murer støpt. Kantsteiner og belegningsstein ved hovedinngang. Etablert ny hage med gress.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med teglstein og undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall og plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler og sperrekonstruksjon. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder på loftet ved rørgjennomføring.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

! TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ny panel på sydveggen i 2022. Utvendige fasader ble malt i 2021 og 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

! TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Underetasje: Vinduer fra 1973 i stuen, og i hallen.

1. etg.: Vinduer fra 1973 på det soverommet som ligger mot baksiden av huset.

Underetasje: Vindu på det ene soverommet som vender ut mot fremsiden er fra 2014. Vindu i det andre soverommet produsert i 2020.

1. etg.: Vinduer fra 1973, men med glass fra 2003 i stuen, spisestuen, kjøkkenet og de to soverommene som ligger mot fremsiden av huset.

Grunnet værforhold under befaringen var det ingen synlige ruter som var punktert men det foreligger reklamasjonsrapport på at det er 4 punkterte glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isoler glassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Kostnadsestimatet er basert på å bytte punkterte vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt fra byggeår i hallen.

Underetasje, vindfang: Inngangsdør med glassfelt fra 2002.

Underetasje, stue: stuedør med glassfelt fra 2020

1. etasje skyvedør til terrassen fra byggeår med glass fra 2003.

Vurdering av avvik:

- Glass på hoveddør har usikker fremtidig funksjon, glassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre glass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

! TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er opprettet en takterrasse på taket til garasjen.

Tilstandsrapport

Det er ikke kjent hvordan eller om terrassen er teknet. Ettersom konstruksjonen ligger over garasjen, kan manglende eller mangelfull tekning gi risiko for fuktinntrengning og skjulte skader på underliggende konstruksjoner dersom forholdet ikke avklares.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svekkelser i tettesjikt det er opplyst at det renner vann gjennom plateskjøtene. Det vil si at de delene som skal hindre vann i å trenge inn i konstruksjonen under, ikke fungerer fullt ut.
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre eller fornye tettesjikt og oppkanter for å sikre en tett og varig løsning.
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en tretrapp opp til terrassen i 1. etasje.

Det er en støpt trapp opp langs garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper langs veggen til tretrappen og mangler håndløper på begge sider ved den støpte trappen.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Målt høyde er 88 cm mens dagens krav er 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Redusert støtte og sikkerhet ved bruk av trappen, særlig for personer med nedsatt balanse, styrke eller bevegelighet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av laminat og flis.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert flere glipper mellom laminatbordene på stue/kjøkken og gang i 1. etasje
- Knitring i laminaten når det går på og bobler under laminaten på stue/kjøkken i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Glippene kan tyde på feil montering eller bevegelse i gulvet.
- Dette kan tyde på feilmontering.

Det er registrert flere glipper mellom laminatbordene i stue/kjøkken og gangen i første etasje. Det er også observert knitring i gulvet ved belastning/gange. Forholdene bør undersøkes nærmere, da de kan skyldes mangelfull montering, ujevnt undergulv eller utilstrekkelig bevegesfuge.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har spiler, trepanel og malte glatte flater. Himlingene har malte plater og trepanel.

Tilstandsrapport

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag og underetasjen er støpt.

1.etg

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.

Ved enkel nivellering i hovedsoverommet registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.

U.etg:

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 15 mm.

Ved enkel nivellering i soveromm mot kjøkkenet registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein, vedovn og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet på kjøkkenet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er registrert med laminat, betong og fliser. Vegger er registrert med plater og innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt i soverom ved siden av kjøkkenet, med måleresultat 22,3.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv eller lekkasje fra berederen med saltutslag på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

Ved fuktmåling er det påvist forhøyede verdier med 22,3 vekt% i treverk og relativ fuktighet på 98,6 % ved 15,0 °C, noe som tilsvarer meget fuktige forhold. Det er foretatt hulltaking i utlektet vegg i soverom mot kjøkkenet, og det er registrert fuktig konstruksjon. Ved slike fuktnivåer foreligger det fare for utvikling av råte, mugg og skadedyr som stripet borebille og råtebille. Dersom forholdene ikke utbedres, kan det medføre skader på konstruksjonen og påvirke innneklimaet.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. målt åpning er 13,5 cm mens dagens krav er 10 cm.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. målt høyde på rekkverket opp trappen er 82 cm mens dagens krav er 90 cm.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Målt åpning er 14 cm mens dagens krav er 10 cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert sikring i det lille hullet i trappen.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Manglende sikring kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger har ikke svart på noen spørsmål rundt skadedyr så det er kun takstmannens egne observasjoner som er utført.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (FELLES)

Generell

Beskrivelse

siden det ikke foreligger noen dokumentasjon for når sist badet ble oppgradert med ny membran legges byggeår til grunn for tettesjikt og konstruksjonen.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD (FELLES)

Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD (FELLES)

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.

Det er registrert riss/sprekker i fuger under servant og bak dusjkabinettet. Slike avvik svekker vannbestandigheten i overflaten og kan gi risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjon dersom forholdene ikke utbedres. Det ble ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene ved befaringen.

1. ETASJE > BAD (FELLES)

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 35 mm.

1. ETASJE > BAD (FELLES)

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det lille man får sett i sluket tyder på at det er lagt fliser på ett gammelt vinylbelegg og rundt vannrør til servantskapet kan man se noe som antyder smøremembran. Våtrommet har plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Det står ett skranglette dusjkabinett over sluket som er usikker om tåler å bli flyttet på.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringsområder som gir fare for fukt i konstruksjonen. Dette gjelder for vannrør til servanten.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimatet er bassert på full oppgradering av våtrommet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD (FELLES)

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det opplyses ved tidligere salg:

Det er Sealingbag på sisternen. Sealingbag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist løse dører og glass på dusjkabinett.
- Det er påvist mindre svellinger på undersiden på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader kan eventuelt utbedres med egnet reparasjonsmateriale, men det bør sikres at overflaten er tett og hygienisk. Det anbefales å vurdere utskifting dersom skaden er omfattende.
- Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.

1. ETASJE > BAD (FELLES)

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > BAD (FELLES)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i omkleddingsrom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

1. ETASJE > BAD 2 (MASTER)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet er fra 2021 iht tidligere salg.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 2 (MASTER)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD 2 (MASTER)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist en sprekt veggflis over dør.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

1. ETASJE > BAD 2 (MASTER)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall i dusjsonen på 25 mm.

1. ETASJE > BAD 2 (MASTER)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og limt banemembran under flis. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørfordelerskap inne i servantaskapet som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktiltførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



1. ETASJE > BAD 2 (MASTER)

Tilstandsrapport

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Dusjvegg er løs med fare for at den faller av.

Konsekvens/tiltak

- Dusveggen kan gjøre betydelig skade vis den faller over noen så denne bør festes tilstrekkelig.

1. ETASJE > BAD 2 (MASTER)

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > BAD 2 (MASTER)

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har malt gulv og malte / platelagte vegger. Det er opplegg for vaskemaskin, 2 vvb, utslagsvask og sluk, samt mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjonsfornyes.

Det er sprekker i dekket som kan gjøre at eventuelt vannsøl trekker ned i konstruksjonen.

Det er svakt fall i rommet som kan føre til vannansamlinger samt at høydeforskjellen fra topp sluk til gulv ved terskel kun er 15 mm hvor dagens krav er 25 mm for sikring.

Rommet er opprettet uten membran eller tettesjikt som gjør at alle overflater vil være utsatt for vannsøl eller eventuelt lekkasjevann. Sluket er antagelig fra byggeår.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panelplater og malte overflater. Himlingen har malt innvendig tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har malt betonggulv, ingen varmekilde og fall mot sluk på 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det er påvist sprekker i betongen.

Konsekvens/tiltak

- Et våtrom med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det anbefales å undersøke årsaken til sprekken, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.
- Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

UNDERETASJE > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke vanntett sjikt. Våtrommet har plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det er viktig å etablere et godkjent vanntett sjikt (membran) i henhold til gjeldende våtromsnorm. I mange tilfeller vil det være nødvendig å rehabilitere våtrommet med korrekt oppbygning for å sikre en tett og varig løsning.

Kostnadsestimat for dette rommet ligger under generelt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG I Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, 2 vvb og opplegg for vaskemaskin.

Se avvik rundt vvb under egent punkt.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG I Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført under trappen.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet er fra 2021 iht tidligere salg.

UNDERETASJE > BAD

🔧 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

🔧 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD

🔧 TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 20 mm fall i dusjsonen.

UNDERETASJE > BAD

🔧 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og en høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 65 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørfordelerskap inne i servantaskapet som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Toalettet ser ut til at har falt ca. 5 mm fra der det tidligere hang.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det gjør at innfestning og stivheten til sisternen er usikker og bør videre kontrolleres så den ikke kan løsne fra vegg.

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i tilstøtende kjøkken.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Luna (Sentrum Bygg) med profilerte fronter. Oppvaskkum med ett greps blandebatteri nedfelt i kompositt benkeplate. Induksjon koketopp og ventilatoren. Innebygget mikro- og stekeovn i høyskap. Integreert kjølehjørne og oppvaskmaskin. Det er montert lekkasje stopper til oppvaskmaskinen.

Kjøkkeninnredning er fra 2020, og hvitevarer er eldre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter over stekesonen og avtrekk over utkastet til ventilatoren.

Vurdering av avvik:

- Det registreres lite til ingen sug i kullfilter ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Redusert ventilasjon og dårligere fjerning av matos, lukt, fett og fuktighet, noe som kan føre til dårlig innelima og økt risiko for fettavleiringer på kjøkkenet.

Lite eller ingen sug i kullfilterventilatoren skyldes ofte tett fettfilter eller mettet kullfilter. Rengjør fettfilteret, bytt kullfilteret og kontroller at luftinntakene ikke er blokkert. Test også høyeste viftehastighet og sørg for god lufttilførsel i rommet.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer og utstyr som kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet er fra 2021 iht tidligere salg.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesonen.

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er fliser på gulv med varmekabler, malte vegger.

Årstall: 2021

Kilde: Rekvirent

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult systerne. Speil med lys.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd systerne.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.

Det er montert lekkasjedetektor i rommet, men på grunn av den innebygde sisternen er det usikkert hvor eventuelt lekkasjevann fra denne tar veien, og det mangler synlig drenering av slikt vann. Ved en eventuell lekkasje kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og medføre fuktskader før dette oppdages.

UNDERETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

! TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ingen ventilasjon av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilerings fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklime og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
- Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Det anbefales å koble ventilasjonen til det allerede etablerte systemet i underetasjen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av plast (rør-i-rør) og kobberør på det eldre badet. Rør-i-rør er oppgitt som annet.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

! TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av plast.

Iht tidligere salg er deler av innvendige avløp oppgradert samtidig som kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er kombinert naturlig og mekanisk ventilasjon i boligen.

Underetasje: Avtrekksventil på badet og på kjøkkenet. Ventilator koblet til kanal på kjøkkenet. Ventilator i ytterveggene i innredet rom og soverommene. Avtrekksventiler koblet til vifte på badet, vaskerommet og kjøkkenet. Tilluftsventiler i kanal i himling i stuen.

1. etg.: Overstrømmingsspalter mellom soverommene, garderobe og gang. Avtrekksventil koblet til vifte på badet og kjøkkenet. Tilluft i gulvet i garderoben, soverommene og i stuen. Luft til luft varmepumpe i spisestuen. Stylingen til aggregatet er plassert i sikringsskapet i 1. etg. Aggregatet er plassert på loftet. Anlegg er etterinstallert. Ventilasjonsaggregat fra Systemair med varmeveksler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull tilførsel av tilluft i stuen til hybelen.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklime, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Varmepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Konsekvens/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.
- Dette gjør at anlegget har usikker fremtidig funksjon.

Boligen er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe fra 2003. Det er ikke dokumentert gjennomført service på anlegget. Varmepumpen har med sine 23 år passert forventet levetid, og det knytter seg usikkerhet til fremtidig funksjon ettersom slik usikkerhet normalt inntreffer etter cirka 15 år. Det må påregnes at anlegget kan svikte, og at utskifting kan bli nødvendig.

Varmtvannsbereder/tank - Hoveddel

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannsbereder/tank - Hybel

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det lå vann på gulvet fra berederen under befaringen med fuktskjolder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ukjent årsak til vannet og det anbefales kontroll av berederen.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2013 er plassert på gulv i vaskerom. Det ble registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen. Slike tegn kan indikere begynnende funksjonssvikt eller lekkasje fra bereder eller tilkoblinger. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for fuktskader og vannlekkasje. Det anbefales nærmere undersøkelse av årsaken.

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

Beskrivelse

Det er blitt utført en detaljert kontroll av anlegget hvor det anbefales at alle avvik knyttet til denne rapporten utbedres.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er blitt utført en detaljert kontroll av anlegget hvor det anbefales at alle avvik knyttet til denne rapporten utbedres.



Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndslukkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjent håndslukkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse. Materiale brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent. Oppgitt fra årstall er 1974.

På langsiden bak huset er det montert beslag som er slisset og fuget inn i grunnmuren. På kortsidene av huset er det synlig knotteplast. Det er klemlist på oversiden av inngangen til hybelen. På den andre kortsiden mangler klemlist.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er manglende topplst på den ene kortsiden til huset.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig innelima over tid.
- 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.
- Dette gjør at slagregn kan komme på baksiden av plasten å trekke inn i muren.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurene er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Terrenghforhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Terrenget rundt bygningen ligger slik at boligen er utsatt for tilsig av overflatevann. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, med risiko for fuktinntrengning over tid.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1974, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og fra 1974, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Målt høyde er 88 cm mens dagens krav er 90 cm.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet på kjøkkenet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. målt åpning er 13,5 cm mens dagens krav er 10 cm.

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. målt høyde på rekkverket opp trappen er 82 cm mens dagens krav er 90 cm.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Målt åpning er 14 cm mens dagens krav er 10 cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert sikring i det lille hullet i trappen.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklime og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Manglende sikring kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende håndslukkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjent håndslukkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

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

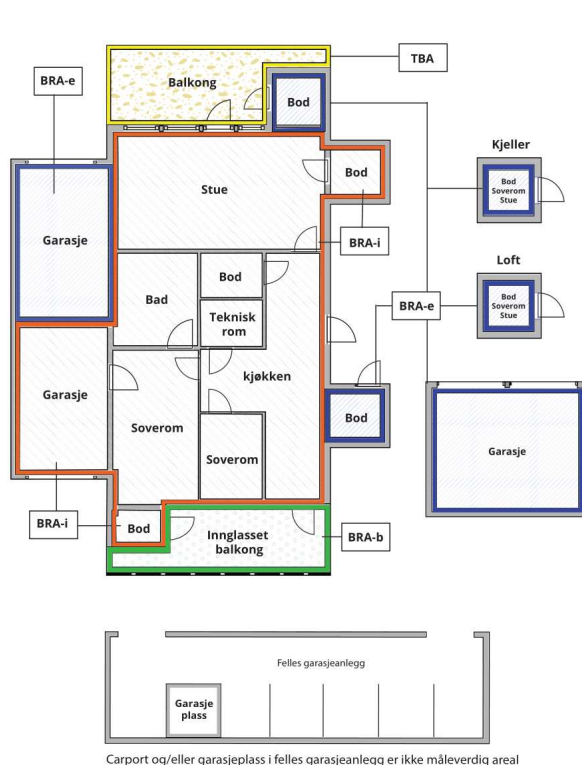
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	138			138	37
Underetasje	130	16		146	
SUM	268	16			37
SUM BRA	284				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, stue/kjøkken 2, bad (felles), bad 2 (master), soverom, soverom 2, soverom 3, omkleddingsrom		
Underetasje	Hall, tv-stue, vaskerom, toalettrom, entré, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2	Bod	

Kommentar

Bra-e for underetasjen er den åpne utvendige boden som er under deler av terrassen.

Arealene i boligen er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning. Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1.etg:

Felles bad er utvidet og er tilført toalettrom som tidligere lå ytterst av rommene men nå er ett og samme rom. Tidligere vaskerom er omgjort til masterbad med tilgang fra soverommet.

U.etg:

Vindfanget er revet og nå ingår i hall`en som ett og samme rom. Tidligere kjellerstue er delt inn i tv-stue, stue og toalett. Vaskerom var tidligere fyrrom, matbod og hobbyrom. Tidligere baderoms avdeling med dusj, toalett og badstue er nå kjøkken og bad. Tidligere redskapsbod og disponibelt rom er nå gjort om til entre og 2 soverom. Det er i tillegg laget utgang fra entreen til det fri.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nåværende eier er forsikringsselskap som ikke har utført noe arbeider men henviser til tidligere rapporter og egenerklæringer.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom som tidligere har vært tilleggsdel er nå omgjort til hoveddel samt at det er gjort fasadeendringer med innsetting av vinduer og dører. Dette er søknadspliktige tiltak for å utføre dette og det anbefales å søke kommunen om disse forandringene.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		33		33	
Tak					37
SUM		33			37
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Mathias Walla Brandshaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	107	264		0	907.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rørmyrveien 6 B

Hjemmelshaver
Claims Link AS

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2023

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel garasje oppført i betong med "takterrasse" over som har tilgang fra terreng. Det er ikke noe synlig tettesjikt på taket og det er observert saltutslag på innvendig tak i garasjen, det mangler også lufting i garasjen da det ikke er etablert noen ventiler.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
2 reklamasjonsrapporter	08.09.2026	Reklamasjonsrapporter på tidligere salg	Gjennomgått		Nei
1 tilstandsrapport	08.09.2026	Tilstandsrapport fra tidligere salg	Gjennomgått		Nei
El- kontroll	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Arealoppmåling 3D			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

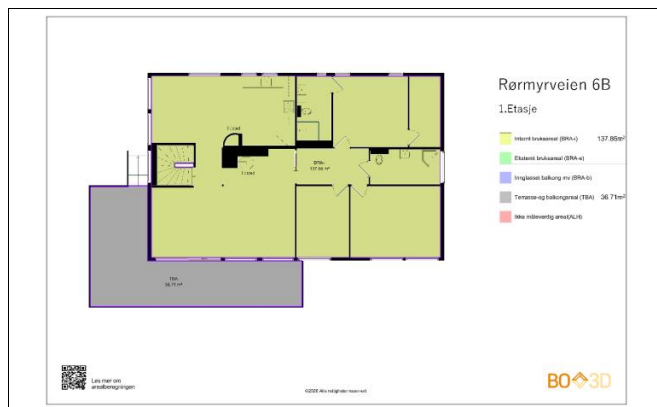
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Andre bilder



Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Oslo Vest	Oppdragsnr.	1-26-0086
Adresse	Rørmyrveien 6 B		
Postnr.	1407	Sted	VINTERBRO
Selgers navn	Claims Link AS		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Navn på fullmektig:

xx

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggscommentar

Øvrige kommentarer:

Eiendommen selges av tre forsikringsselskaper. Selger har ingen kunnskap om eiendommen ut over vedlagt skadehefte. Den har stått ubebodd i selgers eiertid. Det oppfordres til grundige undersøkelser, gjerne med fagkyndig.

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 sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

21.08.2026

Signert av

Claims Link Ved Camilla Weierud-Wilsgård

Nabolagsprofil

Rørmyrveien 6B - Nabolaget Sjøskogen/Fålesloråsen - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vinterbro senter	3 min
Linje 520, 523, 524	0.2 km
Oppegård stasjon	10 min
Linje L2, L2x	6.5 km
Oslo S	25 min
Totalt 24 ulike linjer	25.5 km
Oslo Gardermoen	51 min

Skoler

Sjøskogen skole (1-7 kl.)	3 min
222 elever, 14 klasser	0.3 km
Nordbytn ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
314 elever, 17 klasser	4.5 km
Ski videregående skole	16 min
640 elever, 25 klasser	8.5 km
Frogn videregående skole	13 min
426 elever	11.7 km

Ladepunkt for el-bil

Vinterbro Senter	4 min
Alti Vinterbro	5 min

«Bra shoppingtilbud»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

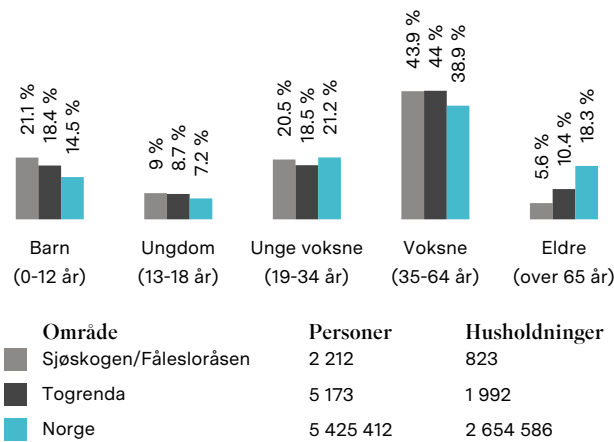
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sjøskogen Kanvas-barnehage (0-5 år)	6 min
56 barn	0.5 km
Vinterbro barnehage (0-5 år)	9 min
82 barn	0.8 km
Orrestien barnehage (0-5 år)	18 min
55 barn	1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Vinterbro	4 min
Coop Obs Vinterbro	5 min
Post i butikk	0.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Gateparkering

Lett 91/100

Sport



Sjøskogen skole

3 min



Aktivitetshall, ballspill

0.3 km



Falkeveien fellesareal balløkke

13 min



Ballspill

1.1 km



SportSenter1 Vinterbro Senter

6 min

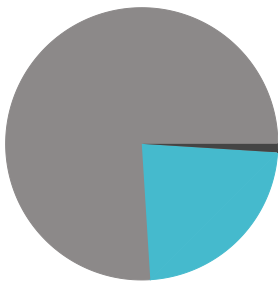


PDL Center Ski

12 min



Boligmasse



76% enebolig
1% blokk
23% annet

«Her er det stille og rolig. Fint for barn og deres familie. Kort vei til støyende Oslo og fredelige Drøbak.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Vinterbro Senter

4 min

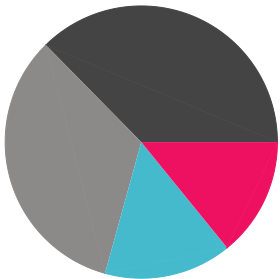


Vitusapotek Vinterbro

4 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
37% 6-12 år
15% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



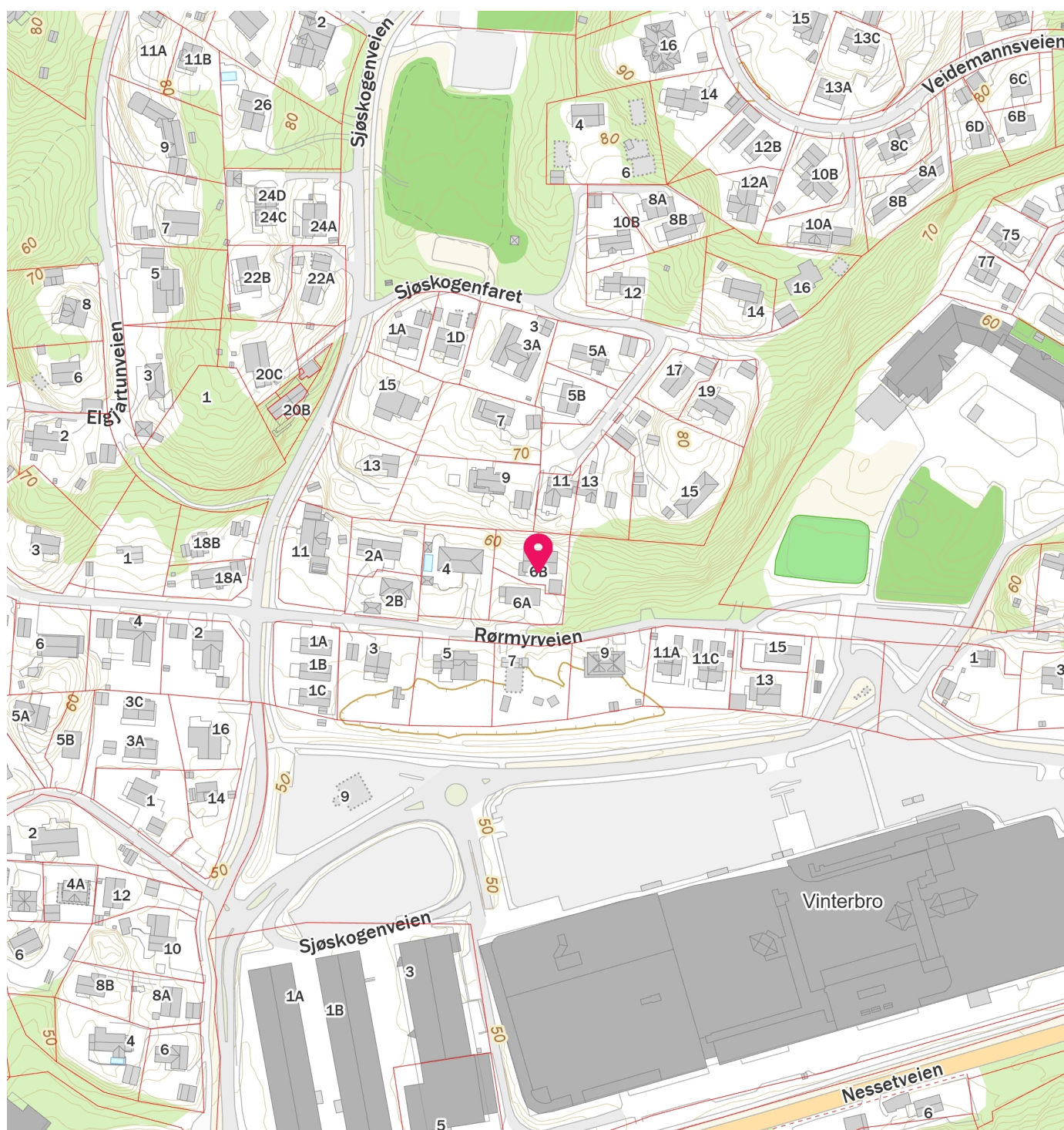
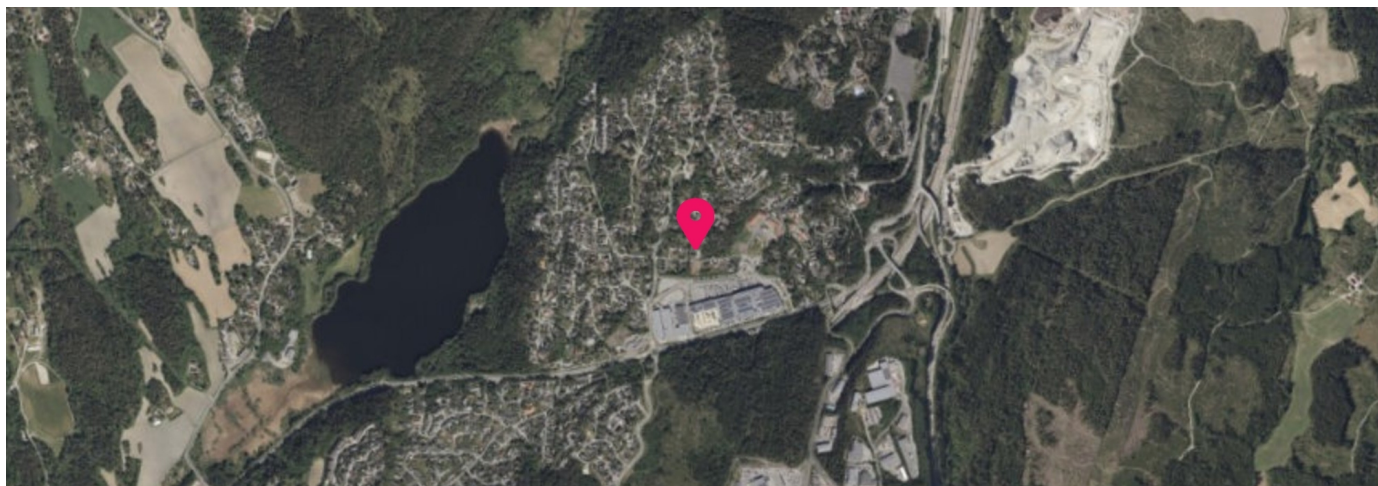
0%

43%

Sjøskogen/Fålesloråsen
Togrenda
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Ås Kommune

Retur: POSTBOKS 195,1431 ÅS

AVTALEGIRO

APALNES ROY ROBERT
RØNNINGMYRA 26
3153 TOLVSRØD

Org.nr. NO964948798MVA
Kundenummer 94004
Fakturanummer 89651038
Avtalenummer 801463
Ordrenummer 48608673
Fakturadato 21.05.2026
Forfallsdato 30.06.2026
Deres ref.

Vår ref. post@as.kommune.no,tlf 64962000

Gjelder: Kommunale avgifter, 2026/2

Eiendom 107/264/0/0, Rørmyrveien 6 B

Beskrivelse	Grunnlag	Enhet	Periode	Sats	Årspris	Terminbeløp	Mva	Sum
60107 Helårsrenovasjon større Ås	1	Abon	010426-300626	4175,00	4175,00	1 043,75	25%	1 304,69
60527 Feiegebyr	2	P.L	010426-300626	237,00	474,00	118,50	0%	118,50
60528 Tilsynsgebyr	1	Stk	010426-300626	237,00	237,00	59,25	0%	59,25
60707 Forskudd forbruk vann 2026	36	Kbm	010426-300626	36,00	1296,00	324,00	15%	372,60
60708 Forskudd forbruk avløp 2026	36	Kbm	010426-300626	38,50	1386,00	346,50	15%	398,48
60720 Ab avg vann	1	Stk	010426-300626	2670,00	2670,00	667,50	15%	767,63
60721 Ab avg avløp	1	Stk	010426-300626	2687,00	2687,00	671,75	15%	772,51
				Mva sats	Grunnlag	Mva	Sum	
				0 %	177,75	0,00	177,75	
				15 %	2 009,75	301,46	2 311,21	
				25 %	1 043,75	260,94	1 304,69	

Etter forfall blir det beregnet rente etter gjeldende satser. Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
30.06.2026	3 231,25	562,40	3 793,65

Kvittering

Innbetalt til **5082 08 53846** Beløp **3793,65** Betalerens kontonummer Blankettnummer

RIV HER!

Betalingsinformasjon

IBAN: NO7650820853846. SWIFT: DNBANOKKXXX
Kundenummer 94004
Fakturanummer 89651038
Fakturadato 21.05.2026
KID 6094004510381

GIRO

Betalings- **30.06.2026**
frist

Underskrift ved girering

Betalt av

APALNES ROY ROBERT
RØNNINGMYRA 26
3153 TOLVSRØD

Betalt til

Ås Kommune
POSTBOKS 195
1431 ÅS

Belast
konto

Kvittering
tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)

Kroner

Øre

Til konto

Blankettnummer

H

Beløpet blir belastet konto på forfallsdag.



Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ås Kommune

Kommunenr.	3218	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	264	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Rørmyrveien 6B, 1407 VINTERBRO								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr 0,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er eksklusiv eventuelle renter og gebyrer. Ved behov ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv renter og gebyrer.

Neste forfallsdato for kommunale avgifter og eiendomsskatt er 30.09.2026.
Kopi av siste utsendte faktura vedlegges.

FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Ås Kommune

Retur: POSTBOKS 195,1431 ÅS

AVTALEGIRO

APALNES ROY ROBERT
RØNNINGMYRA 26
3153 TOLVSRØD

Org.nr. NO964948798MVA
Kundenummer 94004
Fakturanummer 89643734
Avtalenummer 801463
Ordrenummer 48601359
Fakturadato 19.05.2026
Forfallsdato 30.06.2026
Deres ref.

Vår ref. Tlf 64 96 20 00

Gjelder: Eiendomsskatt, 2026/2

Eiendom 107/264/0/0, Rørmyrveien 6 B

Beskrivelse	Grunnlag	Enhet	Periode	Sats	Årspris	Terminbeløp	Mva	Sum
65141 Eskatt bolig/fritid	4297200	Promi	010426-300626	1,00	4297,00	1 074,26	0%	1 074,26

Etter forfall blir det beregnet rente etter gjeldende satser. Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
30.06.2026	1 074,26	0,00	1 074,26

Kvittering

Innbetalt til	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
5082 08 53846	1074,26		

RIV HER!

Betalingsinformasjon

IBAN: NO7650820853846. SWIFT: DNBANOKKXXX
Kundenummer 94004
Fakturanummer 89643734
Fakturadato 19.05.2026
KID 6594004437345

GIRO

Betalings-
frist

30.06.2026

Underskrift ved girering

Betalt av

APALNES ROY ROBERT
RØNNINGMYRA 26
3153 TOLVSRØD

Betalt til

Ås Kommune
POSTBOKS 195
1431 ÅS

Belast
konto

Kvittering
tilbake

☐

Kundeidentifikasjon (KID)

Kroner

Øre

Til konto

Blankettnummer

H

Beløpet blir belastet konto på forfallsdag.

Eiendomskart for eiendom 3218 - 107/264//



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 punktfast
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- 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 - hjelpunkt / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	907,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6623885,7	Øst	599364,3

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6623896,03	599377,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,07	
2	6623895,35	599359,49	16 cm	Jord (JO)	Rør (54)	18,23	
3	6623876,86	599359,656	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,49	
4	6623870,342	599377,009	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,54	
5	6623870,477	599385,967	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,96	
6	6623866,327	599386,149	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,15	
7	6623866,391	599395,949	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,80	
8	6623896,07	599395,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,68	

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	TOMT 107	Beregnet areal	907.8
Etablert dato	25.07.1956	Historisk oppgitt areal	1595
Oppdatert dato	12.03.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	107/264
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	16.12.2021 16.12.2021	21/02678	Tinglyst 29.12.2021	107/264 (-713,5), 107/688 (713,5) 107/2, 107/171
Endre egenskaper Annen forretningstype	02.11.2021 02.11.2021	Sentralpunkt flyttet		107/264
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	107/264
Skylddeling Skylddeling	22.06.1955			107/2 (-1595), 107/264 (1595)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6623885.7	599364.3		Ja	907.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JØRSTAD HELLE F110886*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ryllikveien 14A 3154 TOLVSRØD	Bosatt (B)
APALNES ROY ROBERT F140984*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Rønningmyra 26 3153 TOLVSRØD	Bosatt (B)

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
CLAIMS LINK AS S980449785	Eier registrert hos skattemyndighetene (SE)	Postboks 324 1326 LYSAKER	

Kulturminne

Lokalitetsnr	3410	Vernetyp	Automatisk fredet
Kulturminneart	Bosetning-aktivitetsområde	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	15.01.2010	Url	

Oppdatert dato	07.03.2024	Tilkn. eiendommer	107/2, 107/264, 107/688
----------------	------------	-------------------	-------------------------

Adresse

Vegadresse: Rørmyrveien 6 B

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149108432		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	301198291		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	03.04.2023

1: Bygning 149108432: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	276
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	276
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		01.04.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rørmyrveien 6B	H0101	107/264	276	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	139	0	139	0	0	0
U01	0	137	0	137	0	0	0

2: Bygning 301198291: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 03.04.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	38,5
Vannforsyning		BTA Totalt	38,5
Avløp		Bebygd areal	15
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	10.06.2021	05.05.2023	21/00818
Ferdigattest	03.04.2023	30.05.2023	BYGG-23/00488-4

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	107/264	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	35	35	0	38,5	38,5



Ås kommune

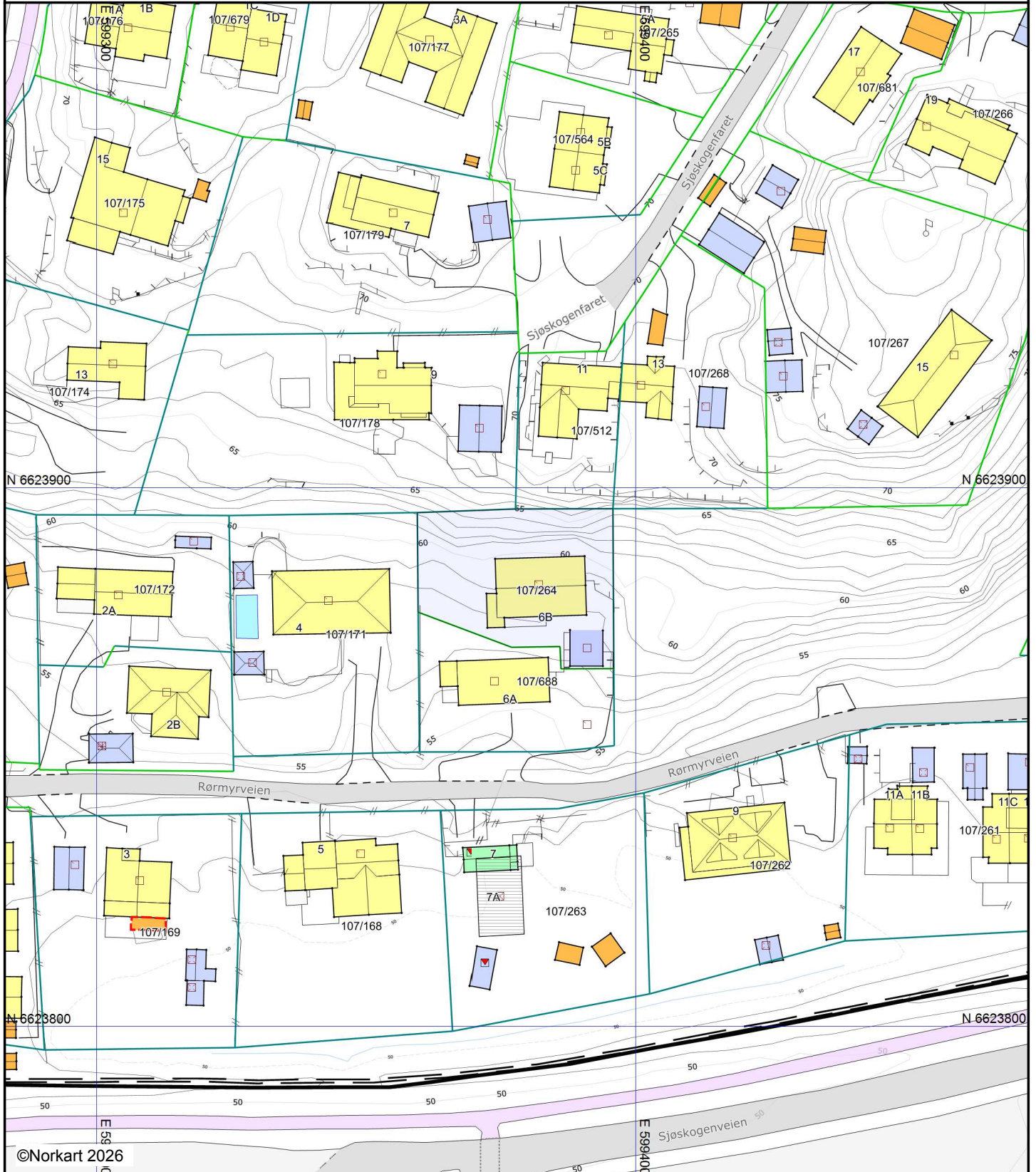
Grunnkart

Eiendom: 107/264
Adresse: Rørmyrveien 6B
Dato: 18.08.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

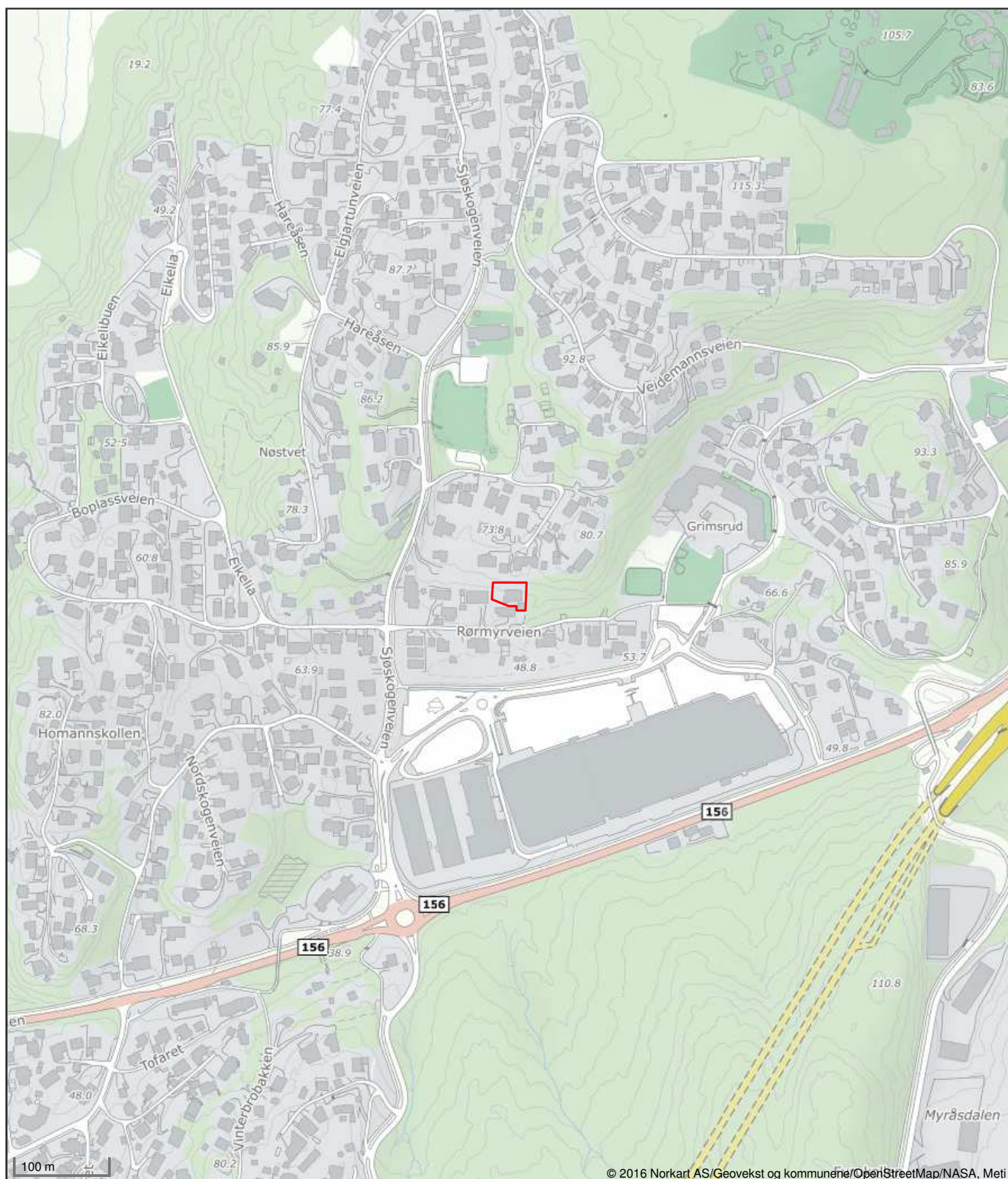
- | | | | |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. usvis nøyaktighet | Hjelpelinje punktbeste | |



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.



Oversiktskart for eiendom 3218 - 107/264//





Ås kommune

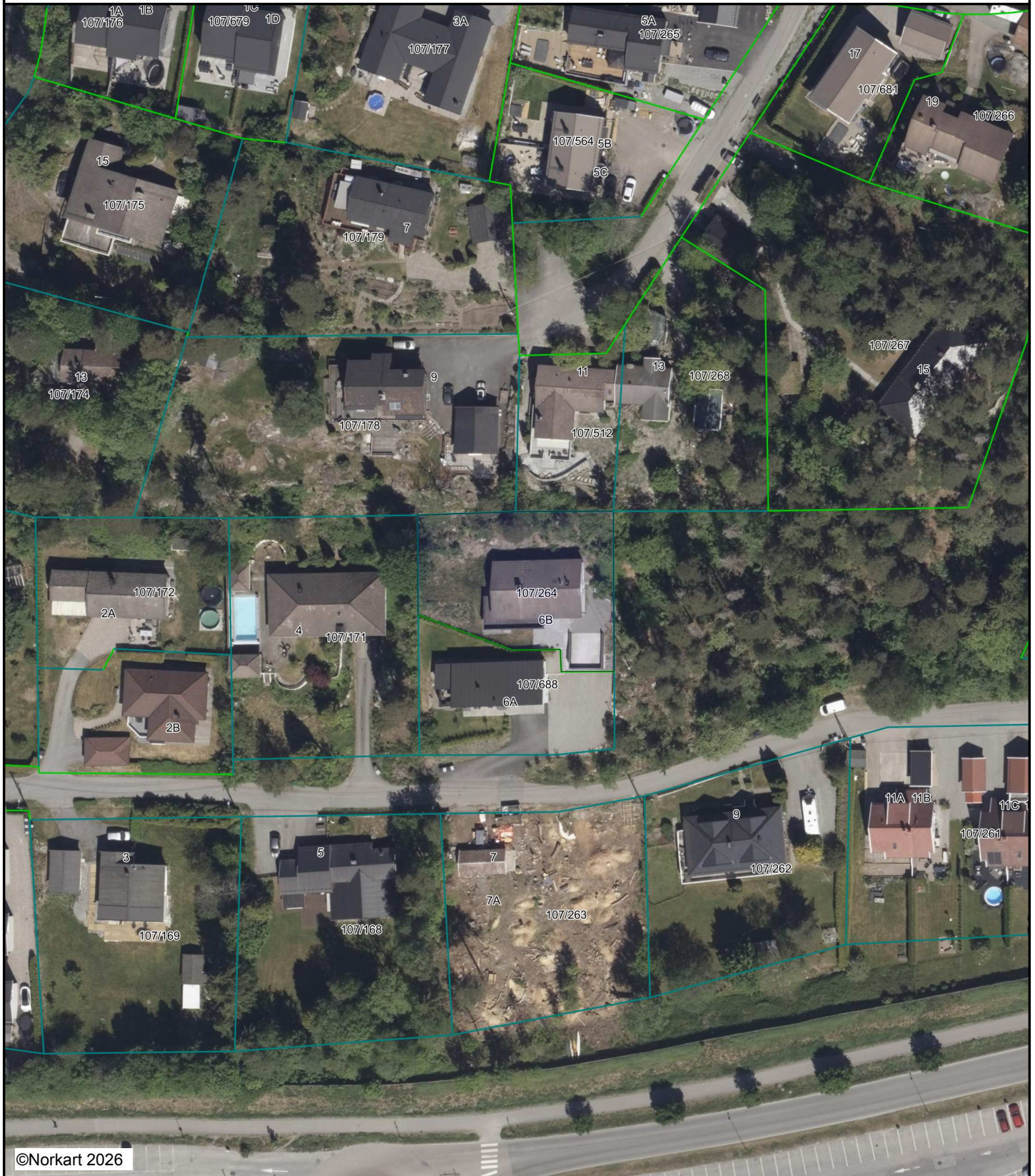
Ortofoto

Eiendom: 107/264
Adresse: Rørmyrveien 6B
Dato: 18.08.2026
Målestokk: 1:1000

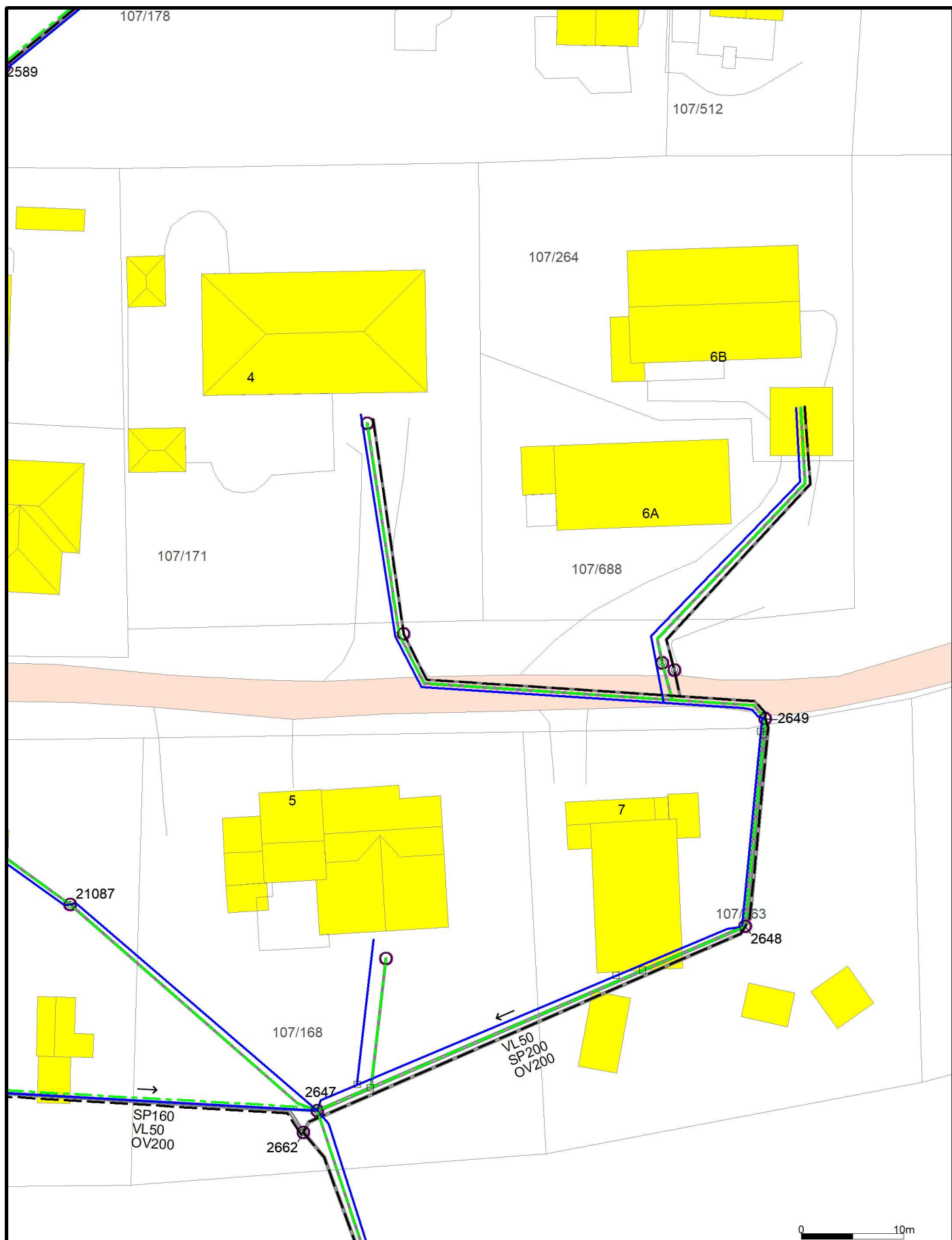


UTM-32

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



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.



- | | | |
|---------------------|--------------------------|-------------------|
| — Vannledning | ○ Div. ledningspkt | ⬇ Pumpestasjon va |
| — SPL | ○ Grenpunkt | ⬇ Renseanlegg |
| — AVLØP FELLES | ● Hydrant | ⬇ Sandfangskum |
| — Overvannsledning | □ Bekkeinntak m/rist | ⬇ Sandfangskum |
| — Spylevannsledning | ⊕ Kran | ⬇ Kabelkum |
| — Drensledning | ○ Kum | ⬇ Trykkum |
| — Pompeledning SP | ⬇ Pumpestasjon spillvann | |

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



Ås kommune
Teknisk Etat

Lednings nett og info med forbehold.

Dato: 2026.08.26
Sign: EGA

107/264 Rørmyrveien 6B, Ås kommune.



Målestokk
1:500

VESTLANDSHUS ARKITEKTER AS
Lerstadvegen 517
6018 ÅLESUND

Deres ref.	Vår ref. BYGG-23/00488-4	Saksbehandler Bertha Solheim Hansen	Dato 03.04.2023
------------	-----------------------------	---	--------------------

Gnr 107 bnr 264 - Rørmyrveien 6B – Garasje i terreng - Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr):	107 / 264
Ansvarlig søker:	VESTLANDSHUS ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	Trond Wennevold

Det vises til søknad mottatt den 17.02.2023.

Bygningstype:	Nybygg i terreng	Vedtaksnummer:	21/00818-8
Tiltakets art:	Garasje, kode 181	Vedtaksdato:	10.06.2021
Bygningsnummer:	300907300	BYA: 15 m ²	BRA: 35 m ²

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av pbl. Tiltaket er plassert delvis i terreng, og bare deler inngår i beregning av BYA.

I medhold av pbl. § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1 gir bygningsmyndigheten på grunnlag av innsendt dokumentasjon ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse til tiltak.

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

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

Med hilsen

Bertha Solheim Hansen
Avdelingsingeniør

Arve Bekkevold
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Trond Wennevold

Ås bygningsvesen
1430 Ås

27. mars 1974.

Innflyttingstillatelse

I møte i Ås Bygningsråd den 27. juli 1974 fikk Birger Kjellnes godkjent byggeplaner for enebolig på gar. 107 bnr. 264, Serckogen i Ås. Bygget ble registrert den 13. august 1973 under Jnr. 1328/73 og arbeidet ble satt igang straks.

Ved kontroll den 21. mars 1974 var 1. etasje fullført innvendig. I kjelleren manglet spikerslag på delevegger. Avalutning på puss mot trevegger var mindre bra. Puss av gulv i kjellerstue og ved inngangen til garasjen må utbedres.

Huset som er av type Block 136 + m/inngang i underetasje med full kjeller, er fundamentert på fjell. Kjeller er oppført av 25 cm Lecablokker på armeret betongsåle. Ellers er konstruksjonen bindingsverk med mineralullsatter i himling, vegger og bjelkelag. Taket er saltak tekket med stein.

Areal av tomt	:	1595 m ²
Husets grunnflate	:	147 "
Husets leieareal	:	133 "

Innflyttingstillatelse meddeles herved.
Når de gjenstående arbeider er utført vil ferdigattest bli gitt.

Halvard Haug
Halvard Haug
bygn.og reg.sjef

Anker Opdahl
Anker Opdahl
byggekontroller

Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsbestemmelser
Områderegulering

PlanID: 328

Reguleringsbestemmelser datert: 09.10.2020
Revidert: 20.09.2023

Plankart datert: 09.01.2020
Plankart revidert: 20.09.2023

1. Planens hensikt

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

2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- 1111 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Hensynssoner:

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

Bestemmelsesområder

- # ID280490 - Bestemmelsesområde

3. Støy

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

4. Kulturminner

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

5. Utomhusplan

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

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

6. Krav om detaljregulering

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

7. Grad av utnytting og høyde

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

- enebolig
- enebolig med sekundærleilighet inntil BRA 70 m²
- tomannsbolig

7.1 Beregningsmåte

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

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

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

7.2 Grad av utnytting og høyde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 26 % BYA innenfor følgende høyder:

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

7.5 Garasje, carport og uthus

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

Samlet maksimal tillat størrelse på frittliggende carport, garasje og uthus er 50 m² BYA per hovedboenhet og 25 m² BYA per sekundærleilighet.

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

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

8. Krav til tomt

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

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

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

9. Parkering

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

10. Uteoppholdsareal

Minstekrav til egnet uteoppholdsareal per boenhet er:

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

Uteoppholdsareal skal dekkes på tomten bygningen ligger på.

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

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

11. Takterrasser

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

12. Plassering på tomt og terrengtilpasning

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

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

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

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

13. Blågrønn faktor og overvannshåndtering

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

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

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

14. Bevaring av store trær

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

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

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

15. Fremmede arter

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

16. Bestemmelser til hensynssoner

16.1 Hensynssone kulturmiljø (sone H570_1-8)

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

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

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

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

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

16.2 Hensynssone kulturmiljø (sone H570_9-10)

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

16.3 Sikringssone tunnel (sone H190_1)

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

16.4 Fareområde høyspentledning (sone H370_1-9)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. Bestemmelser til bestemmelsesområder

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



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ås kommune

Kommunenr.	3218	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	264	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rørmyrveien 6B, 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 908 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_26-38
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	328
Navn	Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6584/328_Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2025.10.2023.pdf
Delarealer	Delareal 163 m² RPHensynsonenavn H730_11 Båndleggingssone Båndlegging etter lov om kulturminner
	Delareal 908 m² Formål Boligbebyggelse, frittliggende småhus Felt navn Felt A18

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.



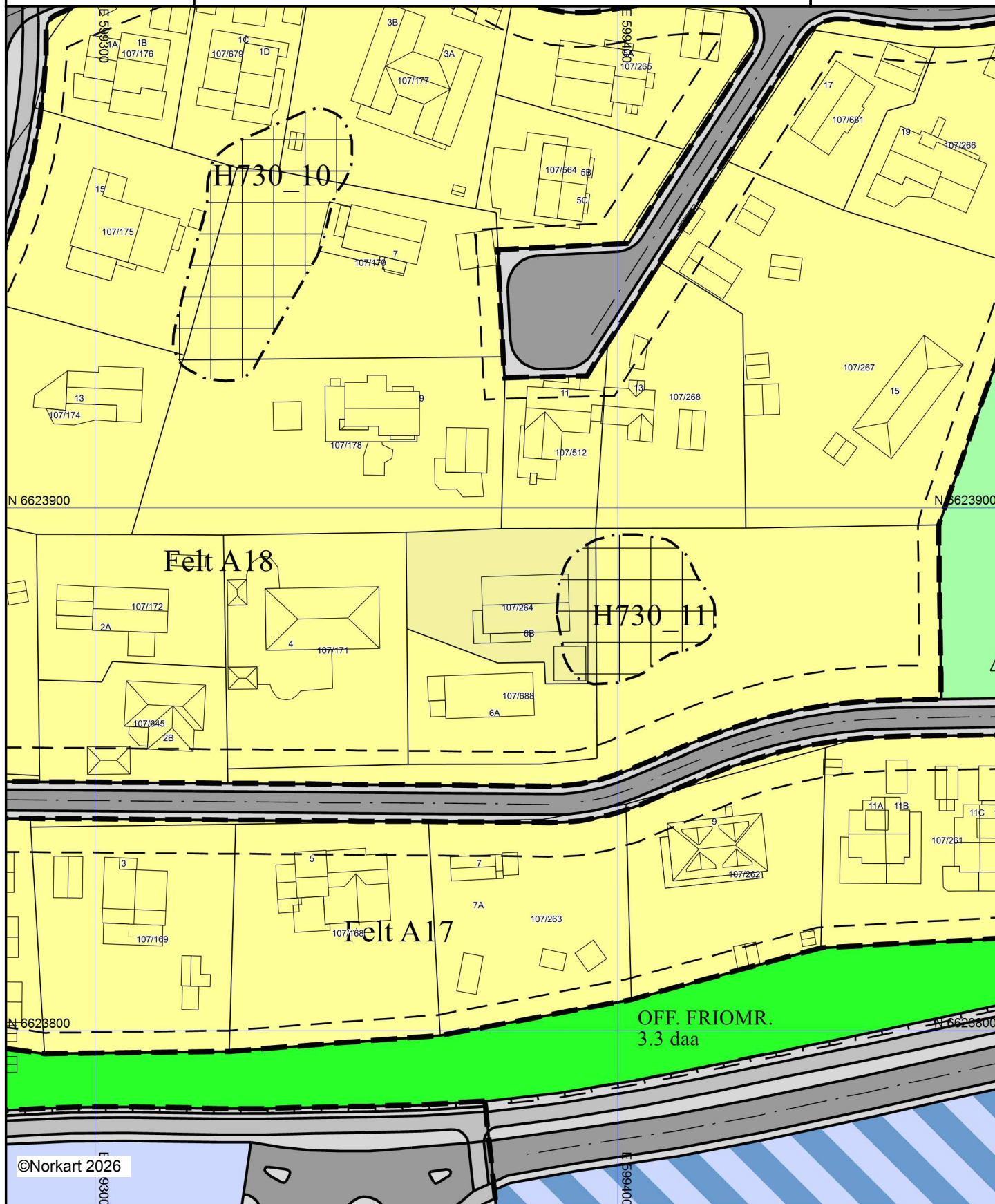
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/264
Adresse: Rørmyrveien 6B
Dato: 18.08.2026
Målestokk: 1:1000



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 forretning
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Park
-  Forretning/Kontor

Reguleringsplan PBL 2008

-  Båndlegginggrense eksisterende
-  Boligbebyggelse, frittliggende småhus
-  Båndlegging etter lov om kulturminner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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



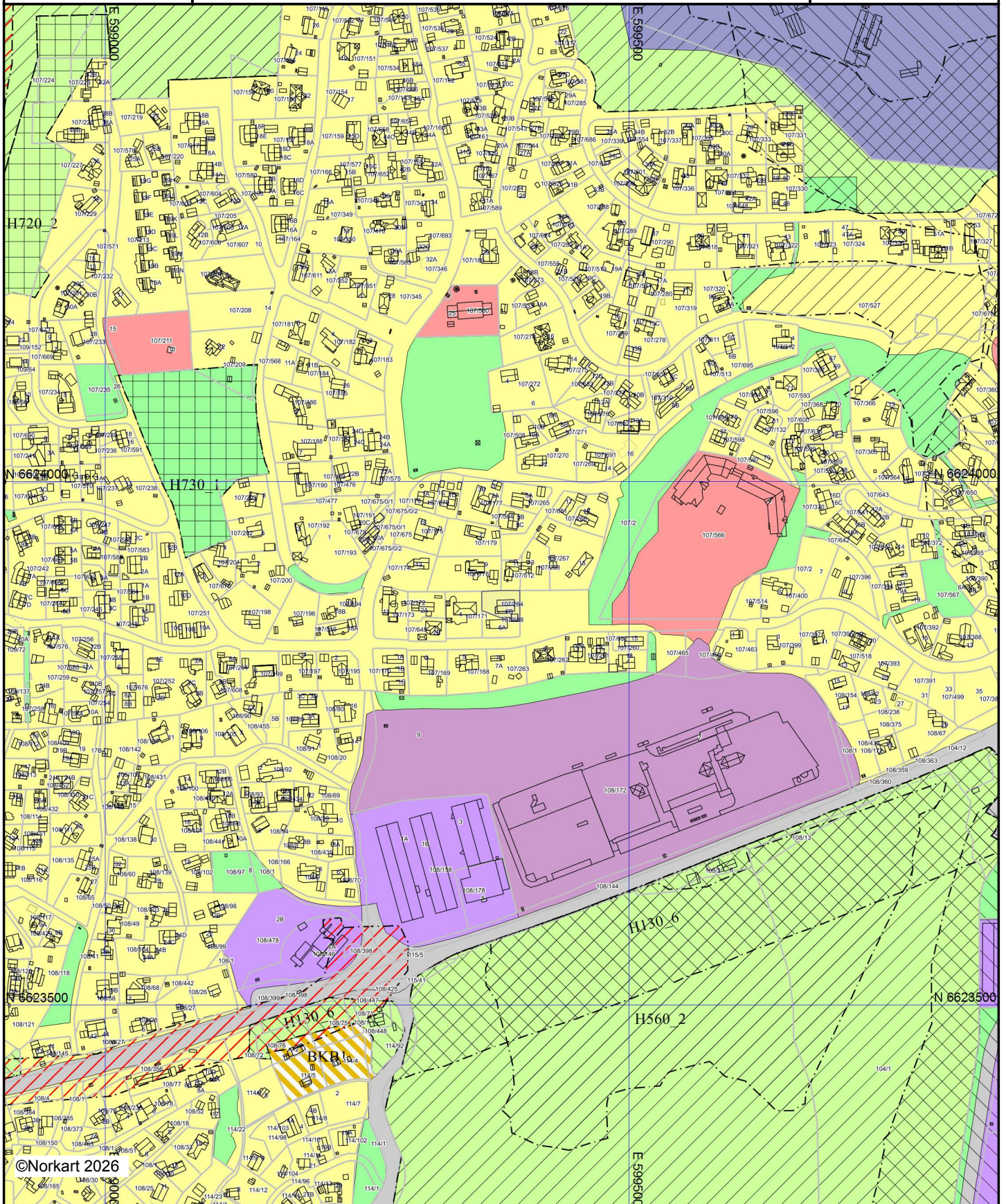
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/264
Adresse: Rørmyrveien 6B
Dato: 18.08.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Grense for arealformål
	Påskrift områdenavn



Ås kommune

Kommuneplanen 2022-2034

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av kommunestyret 08.02.2023

Innhold

Innledning	4
1. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og formåls-bestemmelser	1
§ 1 Forholdet til reguleringsplaner	1
2. Generelle bestemmelser	2
§ 2 Folkehelse	2
§ 3 Universell utforming.....	2
§ 4 Plankrav	3
§ 5 Utbyggingsavtaler.....	3
§ 6 Rekkefølgekrav for nye utbyggingsområder	4
§ 7 Krav til tekniske løsninger	5
§ 8 Parkering, sykkel og fremkommelighet.....	7
§ 9 Byggegrenser og avkjørsler.....	9
§ 10 Skilt, reklame og belysning	11
§ 11 Miljøkvalitet og klima.....	12
§ 12 Samfunnssikkerhet	13
§ 13 Masseforvaltning.....	14
§ 14 Leke-, ute og oppholdsarealer.....	14
§ 15 Estetikk.....	17
§ 16 Naturmangfold og landskap	18
§ 17 Kulturminner.....	19
§ 18 Boligbebyggelse	19
3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål	20
§ 19 Boligbebyggelse	20
§ 20 Fritidsbebyggelse.....	21
§ 21 Forretning	22
§ 22 Næringsbebyggelse.....	23
§ 23 Råstoffuttak.....	23
§ 24 Landbruks-, natur- og friluftsområder	23
§ 25 Bruk og vern av sjø og vassdrag	25
4. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner	25
§ 26 Sikringssoner	25
§ 27 Støysoner.....	26
§ 28 Faresoner	26

§ 29 Sone for infrastruktur	27
§ 30 Soner med særlige hensyn	28
§ 31 Båndleggingssoner	31
§ 32 Gjennomføringssoner	32
5. Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder	32
§ 33 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder Ås Sentralområde og Solberg	33
§ 34 Bestemmelsesområde for masseforvaltning #1, #2 og #3 for terrengregulering i LNF-område	33

Innledning

Kommuneplanens bestemmelser og kart er juridisk bindende og skal følge opp målsetninger og strategier for utviklingen og forvaltningen av arealene i Ås kommune.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser og retningslinjer samt en planbeskrivelse.

Retningslinjene er ikke selvstendig hjemmelsgrunnlag for vedtak men retningsgivende ved kommunens saksbehandling. Retningslinjene er angitt med grønn bakgrunn.

Planbeskrivelsen viser formålet med kommuneplanens arealdel, hvilke endringer som er gjort i planbestemmelsene for å følge opp dette formålet samt virkningene planen har for miljø og samfunn.

1. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og formålsbestemmelser

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner

(pbl. § 1-5)

§ 1.1 Motstrid og utfylling

Ved motstrid gjelder juridisk bindende reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel, foran denne planen. Dette gjelder ikke for reguleringsplanene listet opp i § 1.2. Der det ikke er motstrid skal bestemmelser og retningslinjer supplere gjeldende reguleringsplaner.

§ 1.2 Eldre reguleringsplaner

Kommuneplanens bestemmelser går foran bestemmelsene i reguleringsplanene listet opp nedenfor. Plankartet til disse bestemmelsene gjelder fortsatt.

R-1	Sentralholtet
R-2	Idrettsanlegg i Aschjemskogen
R-3	Kajaområdet
R-4	Leirofeltet
R-5	Dysterskogen
R-6	Søndre Moer og Brekke skog
R-8	Aschjemskogen 2
R-9	Vestnebb
R-10	Rustad skog
R-12	Del av Dysterskogen
R-14	Landås skog
R-15	Del av Kajajordet
R-17	Del av Rustad skog
R-18	Søråsteigen
R-22	Sporret
R-35	Nygårdsåsen
R-73	Dysterlia - endring

§ 1.3 Planer med brutto utnyttelsesgrad

Bestemmelser i gjeldende reguleringsplaner om brutto utnyttelsesgrad erstattes av kommuneplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad, jf. § 19.3.

2. Generelle bestemmelser

§ 2 Folkehelse

(pbl. § 1-1)

Reguleringsplaner og byggesaker skal bidra til å fremme god folkehelse. Forslag til reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet.

Retningslinje:

Virkemidler for å fremme folkehelsen kan blant annet være universell utforming, miljøfaktorer som støy og luftkvalitet, andre helsefremmende faktorer som tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet og solforhold, kriminalitets- og ulykkesforebyggende tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller som sosiale møteplasser.

§ 3 Universell utforming

(pbl. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5)

§ 3.1 Dokumentasjonskrav

I forslag til reguleringsplaner og i byggesøknader etter pbl. § 20-1 og 20-2 skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt.

§ 3.2 Bolig

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader der det er relevant skal

- minst 25 % av nye boenheter være tilgjengelige ved at alle hovedfunksjoner er på inngangsplanet.
- minst 25 % av nye boenheter bygges på en slik måte at de med enkle grep kan gjøres tilgjengelige hvis behovet oppstår.

Tilgjengelige boenheter fordeles likt på alle ulike boligtyper. Andelskravet skal oppfylles for hvert byggetrinn.

Ved feltutbygging med leilighetsbygg uten krav om heis og ved småhusbebyggelse skal gangatkomster til felles utearealer oppfylle krav til universell utforming.

Retningslinje:

Nye boliger bør planlegges med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

§ 3.3 Utearealer og friluftsanlegg

Gang- og sykkelveier skal ha slakest mulig stigning.

Universell utforming skal ivaretas ved etablering og oppgradering av fortau, gangveier og holdeplasser i boligområder.

Friluftsanlegg, løyper og turveier skal dersom mulig ha universell utforming.

Ved større friluftsanlegg skal det være HC-toaletter.

§ 3.4 Kulturbygg, idrettsanlegg, offentlig bygninger og kulturminner

Kulturbygg, idrettsanlegg og offentlige bygninger skal være universelt utformet og ha minst 5 % sitteplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne fordelt på flere steder i lokalet. HC-plassene skal ha kort og hensiktsmessig atkomst til HC-toalett.

Ved istandsetting av kulturminner som er tilgjengelig for publikum, skal kravene til universell utforming oppfylles uten å forringe verneverdien.

§ 4 Plankrav

(pbl. § 11-9 nr. 1)

§ 4.1 Krav om reguleringsplan

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gjennomføres tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1. Dette gjelder også for områder der det skal deponeres snø.

§ 5 Utbyggingsavtaler

(pbl. § 11-9 nr. 2, jf. kap. 17)

§ 5.1 Når avtale kan inngås

Utbyggingsavtaler kan inngås når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse er til stede.

§ 5.2 Geografisk virkeområde

Utbyggingsavtaler kan inngås i hele kommunen. Utbyggingsavtaler forutsettes inngått ved større utbygginger innenfor de prioriterte vekstområdene fastsatt i § 35 eller der det foreligger andre særlige grunner for at utbyggingsavtalen bør inngås, jf. § 5.3.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl. § 17-2 når dette gir bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.

§ 5.3 Avgrensning etter type tiltak

Ås kommune kan inngå utbyggingsavtale når utbygging forutsetter oppføring eller oppgradering av offentlige anlegg. Med offentlige anlegg menes teknisk og

blågrønn infrastruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og/eller som følge av reguleringsbestemmelser.

§ 5.4 Avtalens innhold

Innholdet i en utbyggingsavtale kan omfatte alle typer tiltak som loven gir adgang til etter pbl. § 17-3:

- a. Krav i plan, jf. pbl. § 17-3 første ledd.
En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Avtalen kan inneholde utfyllende presiseringer og suppleringer av forhold som er innenfor rammen av det planvedtaket omfatter.
- b. Boligpolitiske tiltak, jf. pbl. § 17-3 andre ledd.
Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.
- c. Nødvendige tiltak for gjennomføring av planen, jf. pbl. § 17-3 tredje ledd.
Videre kan avtalen gå ut på at grunneier eller utbygger skal sikre opparbeidelse eller opparbeide tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av reguleringsplaner. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

§ 5.5 Hovedprinsipp for kostnadsfordeling

Som hovedregel skal utbyggerne innenfor et utbyggingsområde selv bære alle kostnader med tilrettelegging av nødvendig teknisk og blågrønn infrastruktur.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av reguleringsplanen.

§ 5.6 Vilkår knyttet til klima og miljø

I forbindelse med feltutbygging kan det inntas klausuler om ivaretagelse av klima og miljø (klausulene er ikke uttømmende):

- a. Grønn mobilitet
- b. Ivaretagelse av stedegne arter og vegetasjon
- c. Energikilder og energisystemer

§ 6 Rekkefølgekrav for nye utbyggingsområder

(pbl. § 11-9 pkt. 4)

§ 6.1 Skolekapasitet

Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av nye boligfelt med flere enn 10 boenheter skal tilstrekkelig skolekapasitet være etablert. Boligprogrammet

legges til grunn for skolekapasiteten.

§ 6.2 Tilrettelegging for kollektivtransport

Ved utbygging av nye boligfelt med flere enn 10 boenheter eller publikumsrettet eller arbeidsintensiv næring, skal nødvendige kollektivholdeplasser være opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse gis.

§ 6.3 Samfunnsservice og teknisk infrastruktur

Ved ny bebyggelse skal nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur opparbeides eller sikres opparbeidet før igangsettingstillatelse gis.

§ 7 Krav til tekniske løsninger

(pbl. § 11-9 nr. 3)

§ 7.1 Vann og avløp (VA)

(pbl. §§ 11-9 nr. 3 og nr. 8, 18-1 annet ledd og 30-6)

Bygninger, konstruksjoner, anlegg og vesentlig terrenginngrep kan ikke plasseres eller gjennomføres nærmere enn 4 meter fra kommunale vann- og avløpsledninger.

Ny og eksisterende fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett etter reglene i plan- og bygningsloven § 27-1 annet ledd og § 27-2 annet ledd. Tilknytningsplikten gjelder for fritidsbebyggelse med innlagt vann.

Forslag til reguleringsplan skal inneholde rammeplan for vann og avløp. Rammeplanen skal vise prinsippløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.

§ 7.2 Overvann, bekker og flom

a. Overvann, urbanflom

Overvann skal håndteres lokalt og åpent. Tretrinnsstrategi for overvannshåndtering med klimapåslag 50 % benyttes.

Vannets naturlige kretsløp skal opprettholdes og naturens evne til selvrensing skal utnyttes. Det kan skje ved infiltrasjon og fordrøyning i grunnen, ved åpne vannveier, utslipp til resipient eller andre måter som utnytter vannet som ressurs.

Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Det skal avsettes areal for nye flomveier som berører eksisterende slike.

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for dette:

- a. Identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering.
- b. Hvordan håndteringen av overvann og flomveier er løst.

- c. Etablere blågrønne strukturer som vannspeil, regnbed, vegetasjon og parkanlegg o.l. (jf. § 14.6).

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det utføres ROS-analyse som redegjør for hvordan avrenning og avrenningshastighet ikke øker som følge av tiltaket.

b. Bekker og flom

Eksisterende bekkeløp skal holdes åpne, og ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal gjenåpning av lukkede bekkeløp vurderes.

I reguleringsplaner og byggesøknader der gjenåpning av lukkede bekker er aktuelt, skal det redegjøres for:

- a. konsekvensene ved gjenåpningen av lukkede bekker.
- b. utforming og gjennomføring av sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

Retningslinje:

Blå-grønn faktor eller tilsvarende metode tas i bruk som en del av arbeidet for å sikre tilstrekkelige arealer for overvannshåndtering.

§ 7.3 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal fortrinnsvis skje med nedgravde løsninger ved større utbygginger.

§ 7.4 Fjernvarme

(pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 27-5)

Nybygg, påbygg, tilbygg og hovedombygging med samlet areal over 1000 m² BRA innenfor konsesjonsområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Tilknytningsplikten gjelder også for arealer under 1000 m² hvis arealet er del av et fremtidig større utbyggingsområde.

Retningslinjer:

Fritak fra tilknytningsplikten kan vurderes der utbyggingen ikke utnytter fjernvarmen på en god måte gjennom hele året.

For områder som fritas fra tilknytningsplikt jf. pbl. § 27-5, vurderes nullutslippsløsninger.

§ 7.5 Nettstasjoner

Nettstasjoner

- tillates oppført ved fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse i LNF-områder og i areal avsatt til bebyggelse.

- kan tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser.
- kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense.

Byggegrensen rundt nettstasjoner er 5 meter.

§ 7.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veier og avkjørsler

Kommunale veier skal planlegges og bygges i henhold til den kommunale veinormen.

Fremkommelighet for renovasjonsskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres i reguleringsplan og byggesøknad.

I områder avsatt til utbyggingsformål tillates det kun én avkjørsel per grunneiendom med mindre noe annet fremgår av reguleringsplan.

§ 8 Parkering, sykkel og fremkommelighet

(pbl. § 11-9 nr. 5 og nr. 8)

§ 8.1 Parkering

Parkeringsdekning skal avklares i reguleringsplaner, og kommuneplanens retningslinjer under legges til grunn.

For byggesaker hvor parkering ikke er avklart i reguleringsplan, skal retningslinjene legges til grunn i vurdering av parkeringsdekning.

Retningslinjer:

- Det avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel etter tabellen under.
- Sone 1 omfatter områder 1 km fra Ås stasjon.
- Sone 2 omfatter områder mellom 1 og 2 km fra Ås stasjon og områder innenfor utbyggingsgrensen for Solberg.
- Sone 3 omfatter områder utenfor utbyggingsgrensen i Ås og på Solberg.

Bebyggelsestype		Bil			Sykkel
		Sone 1	Sone 2	Sone 3	Min
Blokkbebyggelse, per boenhet	1-roms	Maks 0,2 Min 0,1	Maks 0,3 Min 0,1	Maks 1 Min 0,3	1
	2-roms	Maks 0,6 Min 0,2	Maks 0,7 Min 0,2	Maks 1 Min 0,3	2
	3-roms og mer	Maks 1,0 Min 0,3	Maks 1,2 Min 0,4	Maks 1,5 Min 0,5	2,5
Småhusbebyggelse, per boenhet		Maks 1,1 Min 1	Maks 1,2 Min 1	2	
Sekundærleilighet		0,5	0,5	1	1
Studentboliger, per hybelenhet		Maks 0,1 Min 0,03	Maks 0,1 Min 0,03	Maks 0,1 Min 0,03	1
Omsorgsboliger/sykehjem,		Maks 0,8	Maks 0,9	Maks 1	Min 0,3

Bebyggelsestype	Bil			Sykkel
	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Min
per boenhet	Min 0,2	Min 0,3	Min 0,3	per ansatt
Kontor, forretning og service per 100 m2 BRA	Maks 0,7 Min 0,2	Maks 1,0 Min 0,3	Maks 1,0 Min 0,3	3
Kultur, per 100 m2 BRA	Maks 0,5 Min 0,2	Maks 0,5 Min 0,2	Maks 0,5 Min 0,2	2
Annen næringsbebyggelse, jf. § 21, per 100 m2 BRA	0	Maks 0,9 Min 0,3	Maks 1 Min 0,3	1
Hotell/overnatting, per 100 m2 BRA	Maks 0,2 Min 0,1	Maks 0,4 Min 0,1	Maks 0,4 Min 0,1	1,5
Skole, undervisning Barnehage	Bestemmes i r-plan	Bestemmes i r-plan	Bestemmes i r-plan	Bestemmes i r-plan

- *Det skal avsettes gjesteparkeringsplasser for boligbebyggelse i tillegg til parkeringsplassene angitt i tabellen over. Behov og endelig forslag til gjesteparkering skal fastsettes i reguleringsplan.*
- *5 % av parkeringsplassene og minimum 1 plass og maksimalt 10 plasser skal avsettes til personer med nedsatt funksjonsevne.*
- *Ved større nye boligutbygginger med felles parkeringsanlegg skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel for lading av elbil til samtlige plasser.*
- *Ved større nye boligutbygginger skal det opparbeides ladepunkt for el-biler på minst 50 % av parkeringsplassene. HC-plassene skal alltid opparbeides med lademulighet.*
- *Det tillates inntil 10 % økning av maksimal parkeringskapasitet forutsatt at disse plassene reserveres til former for bildelingssamarbeid.*
- *Parkeringsplasser for sykler og HC-kjøretøy skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, hovedsakelig i kortere avstand fra inngangspartier enn bilparkering.*
- *Minimum 10 % av plassene for sykkelparkering skal dimensjoneres for lastesykkel og familiesykkel. Det skal legges til rette for lading av elsykkel på 10 % av sykkelparkeringsplassene.*
- *Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak. Alle plassene skal ha mulighet for tyverisikring.*

§ 8.2 Fremkommelighet

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det legges vekt på god fremkommelighet for gående og syklende. Korte og trafikksikre gangforbindelser til blant annet skole, barnehage, lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplasser skal ivaretas eller opparbeides. Eksisterende stier skal bevares, og det skal spesielt legges vekt på tråkk og snarveier som brukes som skoleveier. Det skal også sikres atkomst til turområder.

I reguleringsplaner skal det legges til rette for fremkommelighet for kollektivtransport.

I reguleringsplaner og byggesøknader for etablering av næringsvirksomhet skal trafikksikker og effektiv varelevering sikres. Varelevering skal fortrinnsvis skje på egen grunn, og krysningspunkter med syklende og gående skal unngås.

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for:

- a. hvordan trafikksikkerhet og fremkommelighet ivaretas.
- b. hvordan transportbehovet håndteres og hvilke tiltak som gjør det mer attraktivt å gå, sykle og reise kollektivt.

§ 9 Byggegrenser og avkjørsler

(pbl. §§ 1-8, 11-9 nr. 5, veglova § 29)

§ 9.1 Byggegrenser mot vei

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innen angitte byggegrenser langs offentlig vei med mindre annet er oppgitt for sikringssoner (§ 26.2) eller fastsatt i reguleringsplan.

Veitype	Byggegrense (målt fra midtlinje)
E6 og E18	100 m
Fylkesvei 152, 154 og 156	50 m
Øvrige fylkesveier 1020, 1358, 1360, 1364, 1365, 1366, 1378, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386 og 1388	20 m
Kommunale veier	15 m
Fortau, gangveier, sykkelveier	15 m

§ 9.2 Holdningsklasser for avkjørsler

For tiltak etter pbl. § 20.1 langs offentlig vei gjelder følgende holdningsklasser for avkjørsler med unntak av når annet kommer fram av reguleringsplan:

Holdnings-klasse	Veinavn	Forklaring
Meget streng	Fv. 152 Fv. 154 Fv. 156 Fv. 1378 Nordbyveien	a) Veiene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også driftsavkjørsler. b) Hovedavkjørsler til gårdsbruk bør kunne tillates når den fyller tekniske krav. c) Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler, utenom til primærnæring som er bundet til arealene, tillates kun etter reguleringsplan.
Streng	Fv. 1358 Kroerveien Fv. 1358 Garderveien Fv. 1365 Klommesteinveien Fv. 1383 Askehaugveien Fv. 1384 Sundbyveien	a) Antall avkjørsler til veiene skal være meget begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler. b) Hovedavkjørsel til gårdsbruk bør kunne tillates når den fyller de tekniske krav. c) Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.

	Fv. 1385 Kongeveien Fv. 1386 Gamle Mossevei	d) Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.
Mindre streng	Fv. 1020 Kroerveien Fv. 1364 Holtveien Fv. 1366 Stønerudveien Fv. 1381 Klommesteinveien Fv. 1388 Helgestadveien	a) Antall direkte avkjørsler til veiene skal være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler b) Nye boligavkjørsler skal begrenses. Valg av avkjørselssted vurderes med tanke på framtidig utvikling. c) Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel bør normalt gis.
Lite streng	Fv. 1382 Hogstvetveien Fv. 1383 Kjærnesveien	Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis. Hvor forholdene ligger til rette for det kan atkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

§ 9.3 Byggegrenser mot vassdrag

Tiltak i pbl. § 1-6 er ikke tillatt innenfor byggegrensene for vassdrag. Dette gjelder

1. ikke tiltak som er fastsatt i reguleringsplan.
2. følgende tiltak forutsatt at det ikke er i strid med andre bestemmelser i lov, forskrift eller plan:
 - a. Vesentlige reparasjoner
 - b. Gjenoppbygging etter brann
 - c. Nødvendig ombygging av eksisterende driftsbygninger på gårdstun.
 - d. Fasadeendring
 - e. Tiltak for restaurering av historisk miljø i og ved vassdragene.
 - f. Bekkeåpning
 - g. Tiltak som er konsesjonspliktig etter vannressursloven og hvor det er gitt slik konsesjon
 - h. Andre nødvendige tiltak i landbruket etter en konkret vurdering av kommunen, jf. § 24.1

Der ikke annet framgår av vedtatt reguleringsplan, fastsettes følgende byggegrenser langs vassdrag:

- 100 meter fra følgende:
 - Gjersjøen
 - Årungen (ÅRU)
 - Bunnefjorden
 - Pollevann (POL)
 - Østensjøvann (ØST)

- 20 meter fra følgende vassdrag samt langs alle øvrige vann, bekker og sidebekker (der ikke annet framgår av byggegrensene til innsjøene):
 - Fåleslora (FÅL)
 - Bølstadbekken (BØL)
 - Norderåsbekken (NOR)
 - Vollebekken (VOL)
 - Brønnerudbekken (BRØ)
 - Smebølbekken (SME)
 - Kaksrudbekken (KAK)
 - Bonnbekken (BON)
 - Skuterudbekken (SKU)
 - Børsumbekken (BØR)
 - Kråkstadelva (KRÅ)

§ 9.4 Kantvegetasjon

(pbl. §11-11 nr. 5)

Sonen med kantvegetasjon på åtte meter mot vassdrag i landbruks-, natur – og friluftsområdene skal bevares.

§ 10 Skilt, reklame og belysning

(pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 10.1 Generelle regler

Det kan kreves utarbeidet samlet skiltplan for bygninger og områder.

Det tillates ett fasadeskilt og ett uthengsskilt per virksomhet.

Det utarbeides retningslinjer for idrettsanlegg.

Retningslinjer:

Skilt og reklame tilpasses bygningens arkitektur og underordner seg denne og omgivelsene.

- a. Det tilstrebes ensartet skilt og belysning på bygninger og i bygningsrekker.*
- b. Plateskilt eller lyskasser bør ikke framstå som sammenhengende horisontale bånd.*
- c. Folie på vinduer kan tillates ved transparente løsninger eller ved løsninger der mindre enn 1/3 av vindusflaten blir overdekket.*
- d. Blending av vinduer bør unngås. Der blending er helt nødvendig, benyttes denne ikke til reklame eller profilering av virksomheten.*
- e. Skilt og reklame bør ikke være blinkende.*
- f. Uthengsskilt plasseres minimum 2,65 meter over fortau/gate.*
- g. Skilting over gesims og møne unngås.*
- h. I boligområder unngås lyskasser helt.*

i. Løsfotskilt og reklame plasseres på egen grunn, tillates kun innenfor virksomhetens åpningstid og er ikke til ulempe eller hinder for ferdsel og tilgjengelighet.

§10.2 Belysning

Det kan kreves utarbeidet en lysplan for utendørsbelysning i forslag til reguleringsplan.

§ 11 Miljøkvalitet og klima

(pbl. 11-9 nr. 6 og nr. 8)

§ 11.1 Støy

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs tilfredsstiller kravene i T-1442 tabell 2. I anleggsperioden skal støyen ikke overstige grenseverdiene i T-1442 tabell 4 og 5.

For reguleringsplan og byggesøknader etter pbl. § 20-1 som innebærer etablering eller utvidelse av støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder, skal det utarbeides en støyfaglig utredning med avbøtende tiltak.

Innenfor BKB1 Vinterbrobakken skal:

- a. Minimum 50% av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet ha vindu mot stille side. Minst ett soverom skal vend mot stille side.
- b. Uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støyforhold.

I Ås sentrum langs fylkesvei 152 og jernbanen er det en avvikssone for støy. Her kan det vurderes å tillate bygging av nye bygninger med støyfølsom bruk på følgende vilkår:

- a. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Minst ett soverom skal vende mot stille side.
- b. Uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støyforhold.

§ 11.2 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Retningslinjer:

Klima- og miljødepartementets retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn i vurderingen for hva som er tilfredsstillende.

§ 11.3 Høyspent

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger ved elektromagnetisk stråling unngås.

Ved plassering av bebyggelse og anlegg beregnet for personopphold nær høyspenningsanlegg som medfører magnetfelt over 0,4 mikrottesla, skal det gjennomføres utredninger som grunnlag for vurdering av tiltakets plassering. Utredningen skal også identifisere forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

§ 11.4 Miljøoppfølgingsplan (MOP)

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader som innebærer store miljøutfordringer, skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan. Planen skal foreligge ved søknad om rammetillatelse og vise hvordan følgende forhold skal løses:

- a. Anleggstransport
- b. Parkering i anleggsperioden
- c. Trafikksikkerhet
- d. Grunnarbeider og håndtering av overskuddsmasser
- e. Krav til anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet
- f. Beskyttelse av bevaringsverdig vegetasjon og jordsmonn inkludert sikring av store trær jf. § 16.5
- g. Avrenningsforhold til vannforekomster

§ 11.5 Klima og energi

Forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal redegjøre for:

- a. tiltak som reduserer energibruk, klimagassutslipp og avfall i anleggsperioden.
- b. valg av energiløsninger og byggematerialer basert på et klimagassregnskap.
- c. mikroklimatiske forhold (sol, skygge, vind og snø).
- d. klimaeffekt av arealendring på byggegrunn basert på klimaregnskap for arealendring ved regulering av areal over 5 daa.

Retningslinje:

Fossilfrie eller utslippsfrie bygg- og anleggsplasser bør vurderes.

§ 12 Samfunnssikkerhet

(pbl. § 11-9 nr. 8)

§ 12.1 Kvikkleire

For reguleringsplaner og byggesøknader under marin grense skal faren for områdeskred vurderes.

Retningslinje:

Faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veiledere Sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019

og Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner.

§ 12.2 Flom

For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging skal det i forslag til reguleringsplan og byggesøknad nært vassdrag, dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom og erosjon.

Retningslinje:

Dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot flom og erosjon gjøres i henhold til krav i byggteknisk forskrift (TEK 17)

§ 13 Masseforvaltning

(pbl. § 11-9 nr. 5, nr. 6 og nr. 8)

I reguleringsplan og byggesøknader skal det:

- redegjøres for massebalanse.
- utredes for gjenbruk av masser.
- stilles krav om kvaliteten på tilførte masser.

I reguleringsplaner og byggesøknader som tillater omdisponering av dyrka og dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan.

Det skal ikke dumpes snø i vassdrag og overvannssystemer.

§ 14 Leke-, ute og oppholdsarealer

(pbl. §§ 1-1 og 11-9 pkt. 5)

§ 14.1 Utforming, plassering og kvaliteter

Områdene skal være egnet til variert lek og bruk gjennom ulike årstider og skal planlegges slik at mennesker i alle aldre med ulike behov kan bruke områdene.

Naturlig vegetasjon og terreng skal sikres som en del av anlegget.

Lekeplasser og friområder skal ha en sentral plassering og være lett og trafiksikkert tilgjengelig fra boligene rundt.

Uteområder skal ha best mulig mikroklima, herunder vind-, sol- og skyggeforhold.

Naturlig vegetasjon og terreng skal sikres som en del av anlegget. Hvis dette ikke er mulig eller tilstrekkelig, skal grønne tak og vegger eller vegeterte bakkearealer etableres for å sikre best mulig mikroklima.

Retningslinjer:

- a. Uteområde utformes med varige helse- og miljøvennlige materialer.*
- b. Det legges vekt på gode romlige sammenhenger og skjermede områder med*

både møte- og sitteplasser.

- c. Det er et tydelig skille mellom private og offentlige/felles arealer.*
- d. Lekearealene, lekeapparater og aktivitetsanlegg har variert utforming og innhold tilpasset et bredt alderssegment.*
- e. Minimum 20 % av uteoppholdsareal på bakken har direkte sol klokken 10.00 ved jevndøgn.*
- f. Minimum 60 % av uteoppholdsareal på bakken har direkte sol klokken 16.00 ved jevndøgn.*
- g. Private uteoppholdsarealer har direkte sol minimum to sammenhengende timer ved jevndøgn mellom kl. 08 og 18.*

§ 14.2 Uteoppholdsareal i tilknytning til boligformål

- a. Minste uteoppholdsareal (MUA) til bolig skal som hovedregel ikke ligge mer enn 50 meter fra boligen og forutsettes ivaretatt i egen hage eller på privat fellesareal.
- b. Uteareal som medregnes skal ha maksimum stigning på 1:3.
- c. Kjøreareal, areal til parkering og sykkelparkering og areal til avfallshåndtering medregnes ikke i uteoppholdsareal.
- d. Restareal mellom bygninger eller mellom bygninger og nabogrense kan ikke brukes som uteoppholdsareal. Arealet kan likevel medregnes dersom det er over to meter bredt.
- e. Reguleringsplan kan fastsette at inntil 20 % av det samlede MUA for eiendommen eller feltet kan dekkes på takterrasser.
- f. Reguleringsplan kan fastsette at balkong/veranda kan medregnes i privat uteoppholdsareal.

§ 14.3 Minimumskrav til størrelse på uteoppholdsareal

I utbyggingsområder avsatt til boligformål skal det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) iht. tabellen under.

Boligtype	Felles MUA ved bygging av 5 eller flere boenheter (kvm. MUA per 100 kvm. BRA)	Privat MUA kvm per boenhet
Enebolig		250
Tomannsbolig		200
Sekundærleilighet		100
Konsentrert småhusbebyggelse (kjede- og rekkehusløsninger o.l.)	50	100
Blokkbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde	50	10
Blokkbebyggelse i prioritert utbyggingsområde	30	10

§ 14.4 Krav til lekeplasser

Lekeplasser skal planlegges etter følgende grunnlag:

Grunnlag boenheter	Krav
4-25 boenheter	Nærlekeplasser/sandlekeplass: Minimum 200 m ² stor lekeplass innenfor en avstand på ca. 50 meter.
26-150 boenheter	Områdelekeplass: I tillegg krav om minimum 2000 m ² stort lekested innenfor en avstand på ca. 150-200 meter.
151-599 boenheter	Aktivitets/ballplass: I tillegg krav om minimum ca. 2500 m ² aktivitets/ballplass innenfor en avstand på ca. 400 meter.
Mer enn 600 boenheter	Nærmiljøpark: I tillegg krav om minimum 6000 m ² stort område innenfor en avstand på ca. 500 meter.

§ 14.5 Trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging opparbeides lekeplassene i henhold til kravene til lekeareal per boenhet (jf. § 14.4).

§ 14.6 Krav om utomhusplan

For reguleringsplaner og byggesøknader med mer enn 2 nye boenheter skal det utarbeides utomhusplan i egnet målestokk som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde. Planen skal vise atkomst, sammenheng med tilgrensende bebyggelse, interne veier, gangforbindelser, parkering for sykkel og bil, tiltak for lokal overvannshåndtering, terrengutforming, målsatte viktige høyder, materialvalg på underlag, beplantning, trær, belysning, forstøtningsmurer, lekearealer, plassering av avfallsbeholdere, oppstillingsplasser for renovasjons- og brannbil samt andre faste installasjoner.

§ 14.7 Barn og unge

Barn og unges behov for varierte leke- og oppholdsarealer skal ivaretas.

Ved omdisponering av arealer som brukes av barn og unge eller som i reguleringsplan er avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal eller fri- og uteområder, skal det skaffes erstatningsarealer. Erstatningsarealene skal ha minst tilsvarende kvalitet og tilgjengelighet som arealet som ønskes omdisponert.

Retningslinje:

Ved midlertidig omdisponering vurderes det å framskaffe erstatningsarealer. I vurderingen legges det vekt på omdisponeringens varighet, hvor viktig det omdisponerte arealet er for barn og unge, og hvilke andre arealer som ligger i nærheten.

§ 15 Estetikk

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 15.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

Reguleringsplaner og byggesøknader skal tilføre nye kvaliteter eller styrke eksisterende særpreg og visuell karakter i et område.

Bebyggelse og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsene som sentrumsstruktur eller annen bebyggelsesstruktur, eksisterende omkringliggende bebyggelse, landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, naturmangfold og blågrønn struktur.

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for tiltakets estetiske sider både i seg selv, forholdet til omgivelsene og til fjernvirkning. Illustrasjoner skal være realistiske.

Innenfor områder med småhusbebyggelse skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren. Der det ikke er klare strukturer, skal nye tomter og bygninger forbedre denne. Kommunen skal godkjenne plassering og utforming av ny bebyggelse og tomter.

Retningslinjer:

Ved plassering av byggverk på tomta tas det hensyn til god utnyttelse av lys og solinnstråling samt gode dagslysforhold i rom for varig opphold.

Det gjøres en helhetlig vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen inngår momenter som nær- og fjernvirkning, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, material- og fargebruk på fasadene og type og høyde på vegetasjon. I byggesøknaden kan det kreves at forholdet til nabobebyggelse vises på snitt- eller perspektivtegninger, 3D modell eller lignende.

Der tiltak bryter med eksisterende byggeskikk eller bebyggelsesstruktur redegjøres det for hvordan tiltaket tilfører nye kvaliteter og tilpasses området.

Retningslinjer til områder med småhusbebyggelse:

Flertallet av følgende formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk. Takform eller materialbruk skal alltid være et av elementene.

I nærområder med ensartet bebyggelse hentes alle ovennevnte formingsfaktorer fra eksisterende bebyggelse.

§ 15.2 Terrengtilpasning

Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget. Nødvendig uttak og forflytting av masser minimeres slik at eksisterende terreng

og vegetasjon ivaretas.

Ved tiltak i bratt terreng skal det gjøres landskapsanalyse for å klargjøre tiltakets fjernvirkning.

Retningslinjer:

Byggverk planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet.

Forstøtningsmurer bør ikke være mer enn 1,5 meter høye regnet fra ferdig planert terreng ved murens start. Ved plassering bør tas det tas hensyn til virkningene for naboeiendommene.

§ 16 Naturmangfold og landskap

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 16.1 Naturmangfold

Grønn infrastruktur som skoger, myrer, parker, parkbelter, le- og kantvegetasjon, åkerholmer og 100-meterskoger skal ivaretas.

For reguleringsplaner og byggesøknader etter pbl. § 1-6 skal det tas hensyn til grønn infrastruktur i tettsteder og bebygde områder. Nye tiltak skal styrke og videreutvikle den grønne infrastrukturen i kommunen.

§ 16.2 Landskap

Horisontallinjer som åsprofiler, høydedrag, landskapssilhuetter, annet eksisterende terreng og stedegen vegetasjon skal ivaretas.

§16.3 Naturtyper og arter

Naturtyper, arter og deres økologiske funksjonsområder, skal ivaretas og forvaltes på slik at kvaliteten bevares eller styrkes så langt mulig.

§ 16.4 Vegetasjon

Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal vegetasjonen

- være stedegen
- være pollinatorvennlig
- ikke utgjøre noen trussel mot det biologiske mangfoldet
- være allergivennlig
- være tilpasset lokale klimasoner

§16.5 Bevaring av store trær

Nye tiltak etter pbl. §1-6 skal som hovedregel plasseres slik at store trær bevares. Med store trær menes trær med diameter på 40 cm og stammeomkrets over 125 cm målt 130 cm over terreng. Unntak fra vern av store trær kan gis i forbindelse med tillatelse til tiltak på eiendommen. For øvrig gjelder pbl. kap. 19.

Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av treets krone og rotsystem. Store trær skal fysisk skjermes mot skader fra maskiner o.l. når anleggsarbeidet kan utgjøre fare for slik skade. Treets rotsone regnes lik som største omkrets av treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

I reguleringsplaner skal trær som skal bevares, merkes av på plankartet.

§ 17 Kulturminner

(pbl. § 11-9 nr. 7)

§ 17.1 Planlegging og utbygging

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljøer. Oppføring av nye bygninger og anlegg skal tilpasses de bebygde og naturgitte omgivelsene og strukturene.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det gjennomføres en registrering av kulturminner i området. Registreringen skal suppleres med en beskrivelse av hvilke verneverdier som skal bevares og hvordan dette skal skje. Registreringene skal omfatte hele planområdet.

§ 17.2 Historiske hovedveifar

Historiske hovedveifar skal bevares.

§ 18 Boligbebyggelse

(pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 18.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

Ved regulering av boligområder skal det stilles krav om bebyggelse med varierte boligtyper og størrelser.

Ved utbygging av blokker med mer enn 30 boenheter skal det bygges felles lokaler som kan benyttes til ulike typer aktiviteter som et supplement til boenhetene.

Det skal også klargjøres muligheter for sosial boligbygging og alternative sosiale boformer.

Det skal ikke bygges boenheter på mindre enn 36 m² BRA.

I sentrumsnære områder kan maksimum 40 % av leilighetene innenfor et delområde være under 45 m² BRA, og minimum 20 % av leilighetene skal være over 70 m².

§ 18.2 Hyblifisering

Boenheter kan ikke oppdeles til hybler.

Retningslinjer:

Kommunen legger til grunn at fellesnevneren for hyblifisering er at boliger bygges om eller på annen måte tilrettelegges for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning.

§ 18.3 Boligprogrammet

Det skal fastsettes boligantall i reguleringsplaner.

Retningslinjer:

*Boligprogrammet angir fordeling av boligantall i byggeområdene.
Boligprogrammet legges til grunn for vurdering av boligantall i reguleringsplanene.*

§18.4 Antall enheter per eiendom

Det er tillatt med én enebolig, én enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 m² eller én tomannsbolig per eiendom i områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

(pbl. § 11-7)

§ 19 Boligbebyggelse

(pbl. § 11-10 nr. 1, underformål boligbebyggelse)

§ 19.1 Unntak fra plankrav

For følgende tiltak kreves ikke plan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivarettatt:

- a. Oppføring av inntil to boenheter med tomtestørrelse på minimum 700 m² per enebolig eller minimum 1100 m² per tomannsbolig.
- b. Opprettelse av ny sekundærleilighet på maksimalt 70 m².
- c. Sammenslåing av boenheter.
- d. Innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring.
- e. Arealoverføring.
- f. Rivning og gjenoppbygging av bygninger og konstruksjoner bygget etter 1950 som ikke har kulturhistorisk verdi (jf. § 17).
- g. Fradeling av inntil to boligtomter som ikke er egnet til videre oppdeling.
- h. Oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus i eksisterende småhusbebyggelse. Det gjelder også tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5.

- i. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder.

§ 19.2 Utbyggingsvolum

Innenfor områdene tillattes oppført frittliggende småhusbebyggelse.

Det er tillatt med én enebolig, én enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 m² eller én tomannsbolig per eiendom.

§ 19.3 Utnyttelsesgrad og høyder

Eiendommene kan bebygges i henhold til følgende tabell:

Bygningshøyde (Gesims og møne)	Tillatt bebygd areal (%-BYA)
Gesims: Inntil 8 meter Møne: Inntil 9 meter	Inntil 25 %
Gesims: Inntil 4 meter Møne: Inntil 6 meter	Inntil 30 %

§ 19.4 Garasje, carport, uthus og parkering

Garasje, carport eller uthus kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset.

For øvrig gjelder dette:

- Tillatt gesimshøyde er inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter.
- Det tillates ikke ark eller takoppløft.
- Samlet maksimal tillatt størrelse er 50 m² BYA per hovedboenhet og 25 m² BYA per sekundærleilighet.
- Tiltak på maksimalt 50 m² BYA og BRA kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer.
- Ved innkjøring vinkelrett på vei skal avstand fra garasje til tomtegrense mot vei være minst 5 meter.
- Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 1,5 meter.
- Plasseringen skal være vist på situasjonsplan.
- Det skal opparbeides to parkeringsplasser for bil for hver boenhet og én parkeringsplass for hver sekundærleilighet, enten som åpne plasser eller i garasje eller carport. Hver parkeringsplass skal være på minst 18 m². Parkeringsplassene skal opparbeides på egen eiendom.

§ 19.5 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal avsettes og opparbeides i henhold til bestemmelsene i § 14.

§ 20 Fritidsbebyggelse

(pbl. § 11-7 nr. 1 underformål fritidsbebyggelse)

Det tillattes ikke oppført ny fritidsbebyggelse.

Eksisterende fritidsbebyggelse kan utvides til maksimalt 75 m² BRA.

Det tillates terrasse på maksimalt 30 m² BYA hvorav maksimalt 20 m² kan være overbygget.

Eksisterende garasje/carport/uthus kan utvides til maksimalt 30 m² BRA.

Uthus eller garasje kan ikke innredes med våtrom eller kjøkken.

§ 21 Forretning

(pbl. § 11-7 nr. 1, underformål forretning)

§ 21.1 Detaljhandel

Detaljhandel skal lokaliseres der det er god tilgang til kollektivtilbud og mange innbyggere som har gang- og sykkelavstand til detaljhandelen.

I forslag til reguleringsplan skal det tilrettelegges for forretningsformål i 1. etasje. Ved søknad om bruksendring skal forretning opprettholdes som bruksformål på gateplan.

Retningslinjer:

Nærbutikker med dagligvareprofil og et areal på inntil 1250 m² BRA kan etableres i tilknytning til boligområder eller kombinerte bolig/forretningsområder med god kollektivdekning på Solberg, Nordby, Vinterbro/Sjøskogen samt utenfor utbyggingsgrensen til Ås sentralområde.

Arealet til detaljhandel defineres som summen av salgsareal, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal. Areal til parkering og varelevering regnes ikke med i forretningsareal.

§ 21.2 Plasskrevende varehandel

Plasskrevende varehandel skal lokaliseres der hvor det er god biltilgjengelighet, god trafiksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på veinettet.

Plasskrevende varehandel kan kun etableres i henhold til reguleringsplan.

Plassering av plasskrevende varehandel skal basere seg på en handelsanalyse.

Retningslinje:

Kommunen definerer følgende varer som plasskrevende: Motorkjøretøy, landbruksmaskiner, byggevarer/trelast og hageartikler/planter.

§ 21.3 BF1

I område BF1 tillates det i tillegg til det som er definert som plasskrevende varehandel, hvitevarer, brunevarer og møbler.

§ 22 Næringsbebyggelse

(pbl. § 11-7 nr. 1, underformål næringsbebyggelse)

§ 22.1 Næringsbebyggelse

Næringsbebyggelse skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet til rett sted, ABC-prinsippet.

§ 22.2 BN1, BN2, BN3

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for BN1, BN2 og BN3 vil følgende retningslinjer legges til grunn:

Retningslinjer:

BN1 (gnr./bnr. 27/6, Gamle Mossevei 29) og BN2 (deler av gnr./bnr. 27/1, Gamle Mossevei 9): Lagervirksomhet og annen virksomhet som genererer lite trafikk og har få ansatte tillates. Tiltak etter pbl. § 1-6 kan kun gjennomføres i henhold til godkjent reguleringsplan

BN3 (gnr./bnr. 54/403, Askeveien): Etablering av virksomheter med middels arealbehov og middels tetthet av ansatte eller besøkende/kunder tillates. Bilverksteder, håndverksbedrifter og kombinasjoner av lager/kontor/verksteder/laboratorier er eksempler på virksomheter som tillates her. Virksomheter som genererer store mengder med tungtransport unngås.

§ 23 Råstoffuttak

(pbl. § 11-7 nr. 1 underformål råstoffutvinning)

Uttak av byggeråstoff som pukk og grus kan kun skje i henhold til reguleringsplan.

§ 24 Landbruks-, natur- og friluftsområder

(pbl. § 11-7 nr. 5)

24.1 LNF (underformål a)

For gårdstilknyttet bebyggelse som ikke er driftsbygninger i landbruket, gjelder øvrige relevante kommuneplanbestemmelser.

Tiltak for landbruket skal plasseres og utformes slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel eller skader viktig naturmangfold. Slike tiltak skal søkes plassert på ikke-dyrkbar jord.

Oppføring av kårbolig eller bolig for ansatte tillates kun når det kan dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til landbruksdrift på eiendommen eller annen gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Oppføring av kårbolig eller bolig for ansatte forutsetter at eiendommen kun er bebygd med én boenhet fra før.

På gårdstun kan følgende oppføres uten dispensasjon:

- a. Tilbygg og påbygg til bolighus dersom dette ikke fører til at antallet boenheter øker.
- b. Garasje/carport/uthus på inntil 50 m² per boenhet.
- c. Mindre søknadspliktige tiltak som levegger, forstøtningsmurer, svømmebasseng, mindre VA-anlegg (sanering/minirensanlegg) og lignende.

Retningslinjer for gårdstilknyttet næringsvirksomhet:

Det vises til veileder fra departementene (KMD og LMD) «Garden som ressurs».

Det er en forutsetning at gårdstilknyttet næringsvirksomhet kommer som et tillegg til en ellers igangværende landbruksdrift, og at landbruksdriften er hovedvirksomheten på eiendommen.

Tilleggsnæringen skal være basert på gårdens ordinære ressursgrunnlag, for eksempel videreforedling og/eller salg av råvarer fra gårdens produksjon.

Kriterier som videre vektlegges er bl.a. tiltakets virkning på jord- og skogbruk, eventuelt nedbygging av dyrka/dyrkbar jord, størrelse og volum av tiltaket, virkning for natur, kulturlandskap, naturmangfold, friluftsliv og trafikkforhold.

Lagervirksomhet og lignende i ledige rom i eksisterende driftsbygning overstiger ikke halve volumet av bygget, og det medfører ikke omfattende ombygging.

Økt trafikk ved avkjøring til og fra offentlig vei må godkjennes av veimyndigheten.

§ 24.2 LNF spredt bebyggelse (underformål b)

Eksisterende eiendommer med formål LNF spredt bebyggelse tillates ikke ytterligere oppdelt.

Det er kun tillat med én enebolig per eiendom.

For eiendommer med LNF spredt boligbebyggelse gjelder §§ 19.3, 19.4 og 19.5

På eiendommer med LNF spredt fritidsbebyggelse gjelder § 20.

Områdene hvor ny spredt boligbebyggelse kan oppføres er vist i arealkartet. Det kan tillates fradeling til eller oppføring av inntil fem nye boenheter i Kroer og ni nye boenheter i Brønnerud i planperioder fram til 2034.

Følgende vilkår må være oppfylt for å kunne fradele eller bebygge tomter innenfor områdene avsatt til framtidig LNF spredt bebyggelse:

- a. Boligen må tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett.
- b. Boligen skal ligge langs vei med holdningsklasse lite eller mindre streng i henhold til rammeplan for avkjørsler (jf. § 9.2).

- c. Område som skal fradeles eller bebygges kan ikke være klassifisert som dyrket eller dyrkbar mark. Fradeling til og oppføring av bolig kan ikke skje nærmere dyrket mark enn 20 meter.
- d. Fradeling til eller oppføring av bolig er ikke tillatt nærmere enn 20 meter fra turveier, stier og skiløyper og skal ikke føre til ulempe for friluftslivet.
- e. Boligen må ikke komme i konflikt med naturmangfold, viltkorridorer, kulturminner og kulturlandskap.
- f. Boligen må ligge i tilknytning til eksisterende husklynger eller tun.

§ 25 Bruk og vern av sjø og vassdrag

(pbl. § 11-7 nr. 6)

Tiltak som hinder padle- og ro-aktivitet på Årungen er ikke tillatt.

§ 26 Kombinert bebyggelse og anlegg

I området BKB1 Vinterbrobakken tillates bolig og forretning.

4. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

§ 27 Sikringssoner

(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 27.1 Nedslagsfelt drikkevann H110_1 (Gjersjøen)

Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. I tillegg gjelder følgende bestemmelser for enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevanskilden med tilhørende nedbørsfelt.

Transport og lagring av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør fare for forurensing. Det omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører tilsvarende fare.

I nedbørsfeltet er det forbudt å innføre levende organismer som kan innvirke negativt på vannkvaliteten eller økosystemet.

Det er forbudt å bruke motorfartøy og alle typer motorer på Gjersjøen.

For arrangementer som kan påvirke drikkevannskvaliteten, må det søkes om godkjenning.

Lagring av forurensede masser og deponering av snø kan ikke skje innenfor nedbørsfeltet.

§ 27.2 Tunelltraseer og byggeforbud mot vei (H130_1-11)

- a. Innenfor hensynssone H130_1 (eksisterende tunneltrasé for jernbane) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak, sprengningsarbeider eller boring for energi- og andre brønner uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
- b. Ved tunnelåpninger for jernbane skal det innenfor hensynssone H130_1 ikke settes i gang tiltak uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
- c. Innenfor hensynssone H130_2 E6 og H130_3 E18 kan det ikke settes i gang tiltak uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
- d. Innenfor hensynssonene H130_4 til H130_10 (byggeforbud langs vei) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak.
- e. Innenfor H130_11 (ny tunelltrasé for E18) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak, sprengningsarbeider eller boring for energi- og andre brønner uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.

§ 28 Støysoner

(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 28.1 Skytebane H290_1

Innenfor støysonen rundt Ålerudmyra skytebane H290_1 skal det ikke etableres ny boligbebyggelse.

§ 29 Faresoner

(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 29.1 Ras- og skredfare (H310_1)

Innenfor hensynssone H310_1 skal det tas særlig hensyn til geoteknisk stabilitet.

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknad innenfor hensynssonen skal det dokumenteres sikkerhet mot områdeskred.

Retningslinjer:

Faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVE sin veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE-veileder 1/2019)» og «Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner».

Alle tiltak, også ikke-søknadspliktige tiltak og ikke-søknadspliktig graving (drenering og graving av et visst omfang) skal meldes inn til kommunen. Det skal foreligge samtykke fra kommunen før arbeidet kan igangsettes. Ved tvil om tilstrekkelig sikkerhet kan oppnås, kan kommunen til enhver tid be om en geoteknisk vurdering/undersøkelse før det gis samtykke til at arbeid kan utføres.

§ 29.2 Aktsomhetsområde, flom (H320)

For reguleringsplaner og byggesøknader innenfor hensynssone for flom og erosjon skal sikkerhet dokumenteres.

Retningslinje:

Sikkerhet dokumenteres ivaretatt i henhold til krav i pbl. 28-a og TEK §17-2 med veiledning.

§ 29.3 Energianlegg/høyspenningsanlegg (H370-1)

H370_1 sone for energianlegg etablert i henhold til anleggskonsesjon (normalt regionalnett).

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger. Hensynsonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.). Jordkabler er ikke omfattet av hensynsonen og må hensyntas ved tiltak. Det må også tas hensyn til at høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felter utover hensynssonen.

Endring av terrenget i hensynssonen kan bare tillates dersom det foreligger skriftlig samtykke fra netteier.

§ 29.4 Forurensningsfare (H390_1)

Tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor sone H390_1 er ikke tillatt før faren for forurenset grunn er utredet og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt. For sonene er det krav om reguleringsplan.

§ 29.5 Virksomhetsbasert fare (H390_2)

Innenfor sonen H390_2 er det ikke tillatt med videre utvidelse av aktivitet, ny aktivitet og/eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 og § 20-4 uten at forurensningsfare og annen fare er utredet og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt. Utredning skal foreligge før byggesøknad godkjennes. Dersom tiltakene utløser krav om reguleringsplan, skal utredning følge med forslag til reguleringsplan.

§ 30 Sone for infrastruktur

(pbl. § 11-8 pkt. b)

§ 30.1 Hensettingsanlegg tog (H430-1)

Innenfor hensynssone H430_1 kreves det reguleringsplan for hensettingsanlegg og ny østre linje. Tiltak som kan hindre byggingen av disse anleggene er ikke tillatt.

§ 30.2 Reservevannledning (H430_2)

Innenfor hensynssone H430_2 reservevannledning er det ikke tillatt med tiltak som kan hindre bygging av reservevannledning.

§ 31 Soner med særlige hensyn

(pbl. §§ 11-8 tredje ledd bokstav c)

§ 31.1 Bevaring av friluftslivsområder (H530_1-5)

H530_1 gjelder kartlagte friluftslivsområder verdsatt til svært høy verdi. Friluftslivsområder som skiløyper som går over dyrka mark, er ikke inkludert i hensynssonen.

Retningslinjer:

Ved lokalisering og utforming av tiltak i disse områdene ivaretas hensynet til friluftsliv så lenge dette ikke er i konflikt med landbruks- og næringsinteresser.

I nye områder for bebyggelse og anlegg fastsatt i reguleringsplan skal det sikres sammenhengende grønnstrukturer, og hensynet til friluftsliv skal veie tungt.

Skjøtselen av områdene har som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og dyreliv. Bruken tar hensyn til dyrehold og beitedyr i aktuelle områder.

H530_2-5 gjelder de statlig sikrede friluftsområdene.

- Berg gård og Stranda, Årungen, H530_2
- Nordre Stuene, Nøstvedtmarka, H530_3
- Tangen, Gjersjøen, H530_4
- Breivoll, Bunnefjorden H530_5

Retningslinjer:

Statsforvalteren i Oslo og Viken har utarbeidet egne forvaltningsplaner (2020) for de fire områdene.

For Breivoll gjelder reguleringsplan (R-233). Hele planområdet ligger innenfor sonen for «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen»

For Berg gård gjelder reguleringsplan (R-033).

§ 31.2 Bevaring av naturmiljø (H560)

Interesser i hensynssonene: Bevaring av naturmiljø, naturmangfold, landskap og grønn infrastruktur. Hensynssonene skal ivareta viktige naturverdier og sammenhengen i naturområder på overordnet nivå og for å opprettholde trekk- og spredningskorridorer for vilt og rødlistearter.

Overordnede retningslinjer:

Dersom det tillates tiltak innenfor hensynssonene H560, dokumenteres det at hensynet bak sonen ivaretas på en tilfredsstillende måte.

For å bevare naturmangfold og sammenhengende leveområder for arter bør det innenfor områdene angitt som hensynssone H560, ikke tillates tilrettelegging for endret bruk eller nye tiltak før området er nærmere kartlagt og naturmangfold-verdiene i området sikret i reguleringsplan.

H560 1: Kjerneområder av svært stor betydning

Hensynssonen H560-1 omfatter de mest verdifulle kjerneområdene av svært stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er kommunens mest verdifulle naturområder på landskapsnivå med flere registrerte forekomster av truende og nær truende arter samt viktige naturtyper og områder vernet etter plan- og bygningsloven. Områdene er også viktige leveområder for vilt.

Retningslinjer:

Alle tiltak definert etter plan- og bygningsloven § 1.6 som kan forringe naturverdiene unngås.

Retningslinjer om hvilke hensyn som vektlegges ved praktisering av annen lovgivning: Skogbruksloven.

Ved planlegging av skogbrukstiltak tas det hensyn til naturverdier jf. skogbruksloven.

H560 2: Kjerneområder av stor betydning

Hensynssonen H560_2 omfatter kjerneområder av stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er viktige naturområder som omfatter et rikt og variert utvalg av nisjer og habitater for flere arter. Områdene har et høyt potensial for forekomster av truede- og nær truede arter og er viktige leveområder for vilt.

Retningslinje:

Alle tiltak etter pbl. § 1.6 som kan forringe naturverdiene, bør unngås.

H560 3: Korridorer av stor betydning

Hensynssonen omfatter korridorer av stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er viktige naturområder som opprettholder sesongtrekk for hjortevilt og spredningskorridorer for rødlistede arter. Korridorene er viktige for å binde sammen kjerneområdene H560 _1 og H560_2.

Retningslinje:

Alle tiltak etter pbl. § 1.6 som kan forringe naturverdiene eller medføre hindringer for villtrekk eller spredning av arter, bør unngås.

H560_4: Marine naturtyper

Bløtbunnsområder langs kysten mot Bunnefjorden er kartlagt med verdien viktig (B-verdi) eller lokalt viktig (C-verdi).

Mudring i bløtbunnsområder er ikke tillatt.

Retningslinje:

Alle tiltak definert etter pbl. § 1.6 som kan forringe naturverdiene, bør unngås.

§ 31.3 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-7)

H570_1 KULA Gamle Mossevei langs Gjersjøen

H570_2 KULA Heer, Fron, Norby i Ås

H570_3 Frogmorenen i Ås med Korsegården

H570_4 Kroer kirke med omgivelser

H570_5 Ås kirke med omgivelser

Retningslinjer:

Rivning av bebyggelse eller større bygge- og anleggstiltak som forringer verdiene og hindrer bevaring av historiske trekk i landskap og bebyggelse, bør unngås.

Ved oppføring av nye tiltak vurderes virkninger på kulturlandskapet.

Negative virkninger på kulturlandskapet bør unngås.

H570_6: Ås menighetshus

Retningslinjer:

Endring av hovedkonstruksjon, tilbygg eller fasadeendring og vindusutskifting unngås.

Tilbakeføring til dokumentert før-tilstand tillattes.

Skadde bygningsdeler byttes med tilsvarende materialer og teknikker.

Bygningen bør males i farger som er historisk belagt.

H570_7: Gammelt stallanlegg i Aschjemskogen

Retningslinjer

Verneobjektet er rester etter et tysk anlegg fra andre verdenskrig.

Innenfor hensynssonen unngås tiltak eller utbygging som kan ødelegge

kulturminner.

§ 31.4 Sikring av mineralressurser (H590-1)

(pbl. § 11-8, bokstav c)

Interesser i hensynssonen: Byggeråstoff grus og pukk. Forekomst på Vinterbro har nasjonal betydning som byggeråstoff.

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen unngås tiltak eller utbygging som kan vanskeliggjøre senere utvinning av mineralske ressurser.

§ 32 Båndleggingssoner

(pbl. §11-8, pkt. d)

§ 32.1 Båndlegging etter Lov om forvaltning av naturens mangfold (H720_1-6)

(Naturmangfoldloven)

- a. Nordre Pollen naturreservat (H720_1)
For Nordre Pollen naturreservat gjelder forskrift 10.06.2005 nr. 573 om verneplan for barskog, vedlegg 10, fredning av Nordre Pollen naturreservat, Ås kommune, Oslo og Akershus.
- b. Pollen naturreservat (H720_2)
For Pollen naturreservat gjelder forskrift 17.09.1982 nr. 1417 om fredning for Pollen naturreservat i Ås kommune, Akershus.
- c. Pollevann naturreservat (H720_3)
For Pollevann naturreservat gjelder forskrift 02.10.1992 nr. 751 om vern av Pollevann naturreservat, Ås kommune, Akershus.
- d. Tuskjær fuglefredningsområde (H720_4)
For Tuskjær fuglefredningsområde gjelder forskrift 19.06.2009 nr. 768 om Verneplan for Oslofjorden – delplan sjøfugl. Vedlegg 60. Fredning av Tuskjær fuglefredningsområde, Ås kommune, Akershus.
- e. Flatskjær fuglefredningsområde (H720_5)
For Flatskjær fuglefredningsområde gjelder forskrift 19.06.2009 nr. 769 om Verneplan for Oslofjorden – delplan sjøfugl. Vedlegg 61. Fredning av Flatskjær fuglefredningsområde, Ås kommune, Akershus.
- f. Østensjøvann naturreservat (H720_6)
For Østensjøvann naturreservat gjelder Forskrift 02.10.1992 nr. 752 om vern av Østensjøvann naturreservat, Ås kommune, Akershus.

§ 32.2 Båndlegging etter kulturminneloven (H730_1-6)

(Kulturminneloven)

- a. Kulturminneområdet på Sjøskogen (H730_1)

For kulturminneområdet på Sjøskogen vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredete kulturminner (kap. II) og kulturminnelovens bestemmelser om fredning ved enkeltvedtak (kap. V).

- b. Norges miljø- og biovitenskaplige universitet (H730_2)
For Norges miljø- og biovitenskaplige universitet gjelder forskrift 14.08.2015 nr. 962 om fredning av Statens kulturhistoriske eiendommer.
- c. Middelalderkirkestedene Ås (H730_3), Nordby (H730_4) og Kroer (H730_5)
De automatiske fredete middelalderkirkestedene Ås, Nordby og Kroer er båndlagt etter kulturminneloven. Den middelalderke kirkegården er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.
- d. Holstad østre: (H730_6) Arkeologisk gravminne.
- e. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 33 Gjennomføringssoner

(pbl. § 11-8, pkt. e)

§ 33.1 Krav om felles planlegging (H810_1-3)

- a. Tømrrernes feriehem og Askehaugåsen (H810_1)
For Tømrrernes feriehem og Askehaugåsen skal det foreligge en reguleringsplan for hele området før omgjøring av fritidsboliger til helårsboliger.
- b. Grenseveien (H810_2)
Det skal foreligge en reguleringsplan for hele området.
- c. Holstad stasjon (H810_3)
Det skal foreligge ny felles reguleringsplan for hele området før nye tiltak etter pbl. § 1-6 kan gjennomføres. I ny reguleringsplan må det tas særlig hensyn til Holstad stasjons kulturhistoriske verdier.

§ 33.2 Fornyelsesområde (H830_1)

- a. Sørhellinga (H830_1)
I fornyelsesområdet på Sørhellinga skal utbygging ha høy områdetetthet og større grad av flerfunksjonalitet. Det skal tas særlig hensyn til historisk bygningsmiljø og siktlinjer.

5. Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(pbl. § 11 - 8)

§ 34 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder Ås Sentralområde og Solberg

Ved regulering i områder avsatt som prioriterte utbyggingsområder skal det legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med høy kvalitet og miljøambisjoner.

Planleggingen skal styrke gange, sykkel- og kollektivtransport som fremkomstmiddel samt fremme universell utforming.

Grønnstrukturen skal sikres, og vassdrag skal opprettholdes.

Hensynet til bl.a. grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold og overvannshåndtering skal ivaretas

§ 35 Bestemmelsesområde for masseforvaltning #1, #2 og #3 for terrengregulering i LNF-område

Innenfor områdene #1 Kongeveien og #2 Østensjøveien tillates terrengregulering med rene, naturlige masser. Terrengregulering kan ikke finne sted før områdene er regulert. Forekomster av hule eiker skal bevares og funksjonsområde for vipe samt kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse skal hensyntas. Arealene skal tilbakeføres til dyrket mark når terrengreguleringen er gjennomført.

Området #3 Kvestad skal tilbakeføres til dyrket mark når terrengreguleringen er gjennomført.

Eiendom	3218 107/264		
Utskriftsdato	18.08.2026	Antall datasett	4

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.

1 Berørte datasett

- ❶ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☑ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☑ Kulturminner - SEFRAK
- ☑ Kulturminner - Fredete bygninger

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	17.08.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Tegnforklaring

Sikringssone
Sikringssone
Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
GI-	3218	3410-1	E-ARK	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/3410)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
GI-	3218	3410-1	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/3410)

Sikringssoner

Kulturminneld	Kommune
3410-1	3218



Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Utskriftsdato: 18.08.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ås kommune

Kommunenr.	3218	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	264	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rørmyrveien 6B, 1407 VINTERBRO								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
0001124392	2768	28.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	36	28.11.2025
54410293	1	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	36	-

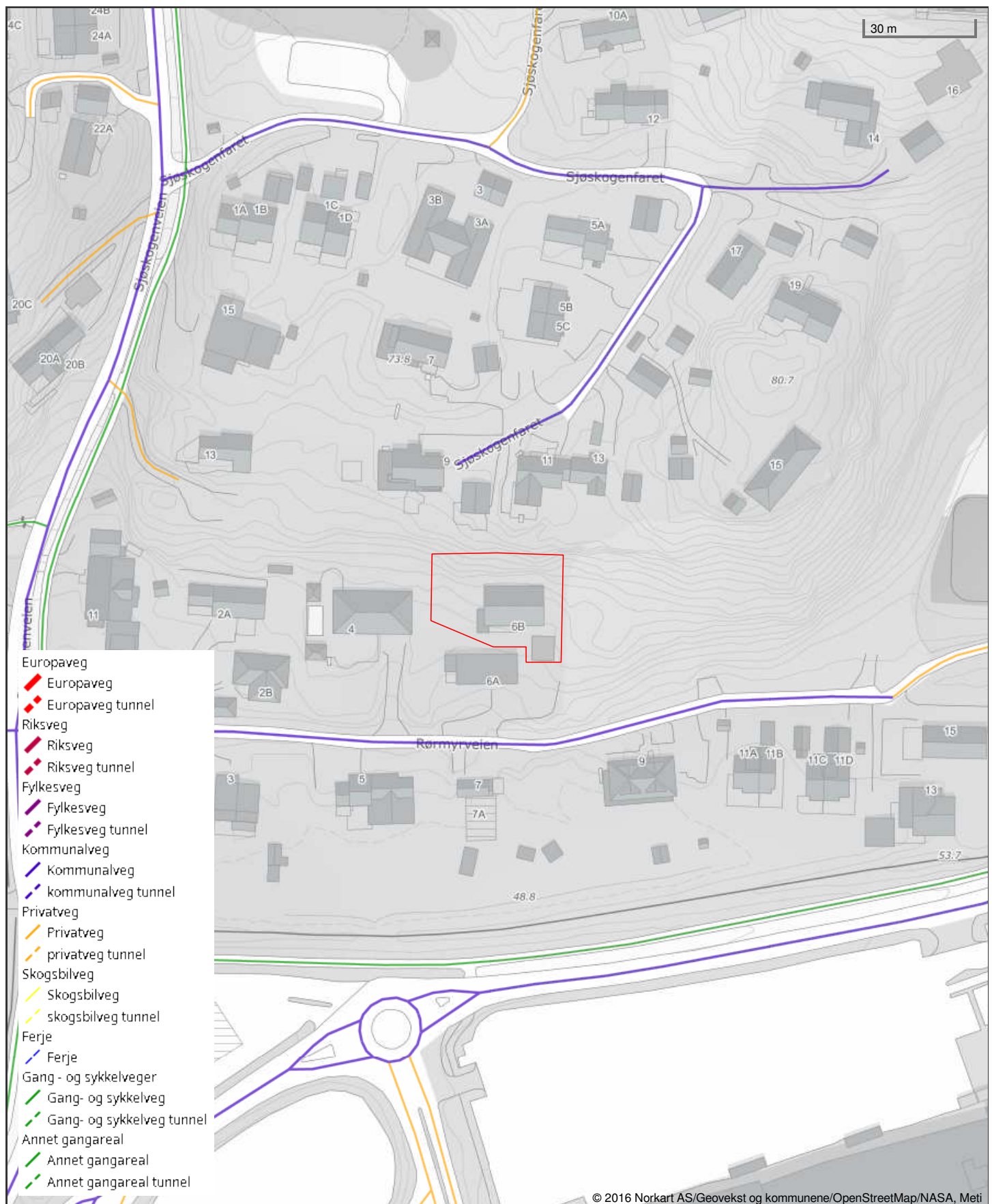
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3218 - 107/264//



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



Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Utskriftsdato: 18.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ås kommune

Kommunenr.	3218	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	264	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rørmyrveien 6B, 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.

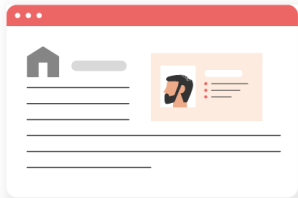
Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	25 341,25 kr
Eiendomsskatt	5 282,00 kr
Feiing	999,00 kr
Renovasjon	5 590,00 kr
Vann	22 726,68 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

SAMMENDRAG

Boligmappennummer: BAE6071
Matrikkel: 3218-107/264/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Helle Jørstad, Roy Robert Apalnes

Adresse:
Rørmyrveien 6 B,
1407 VINTERBRO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 38 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
5S Rapport fra sluttkontroll	PLUGGEN ELEKTRO AS	Elektriker	2021-11-15
5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering	PLUGGEN ELEKTRO AS	Elektriker	2021-11-15
5S Samsvarserklæring	PLUGGEN ELEKTRO AS	Elektriker	2021-11-15
1804224 Tec7 Hvit 310 ml	PLUGGEN ELEKTRO AS	Elektriker	2021-11-15
1804225 Tec7 Grå 310 ml	PLUGGEN ELEKTRO AS	Elektriker	2021-11-15
1357851 PLUGG TPH KORT M/72MM SKRUE	PLUGGEN ELEKTRO AS	Elektriker	2021-11-15
Utvedringer	LYSGLIMT ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-17
Utvedringer 59507	LYSGLIMT ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-17
Utvedringer 59508	LYSGLIMT ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-17
Risikovurd og sluttkontroll.pdf	LYSGLIMT ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-17
NELFO Samsvarserk bolig_.pdf	LYSGLIMT ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-17
5S Kursfortegnelse	PLUGGEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-21
5S Rapport fra sluttkontroll	PLUGGEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-21
5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering	PLUGGEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-21
5S Samsvarserklæring	PLUGGEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-21
Garantiskjema varmekabel	PLUGGEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-21
Garantiskjema varmekabel	PLUGGEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-21
Garantiskjema varmekabel	PLUGGEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-21



Boligmappa

Post og besøk:

Postboks 2100
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 90 11 100
kundeservice@boligmappa.no

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Garantiskjema varmekabel	PLUGGEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-21
Garantiskjema varmekabel	PLUGGEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-21
1035308 DEVIMAT DTIF-100 250W 0,5X5,0	PLUGGEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-21
1035319 DEVIMAT DTIF-100 700W 0.5X14.0	PLUGGEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-21
1036608 TKXP/2R 840/17 M/J 2-L. 49,7M	PLUGGEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-21
1036605 TKXP/2R 700/17 M/J 2-L. 41.0M	PLUGGEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-21
1405909 LED Dimmer 265W KDT 1-Pol Univ	PLUGGEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-21
5491000 MTC3 HVIT THERMOSTAT+REGULATOR+	PLUGGEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-21
3201874 JUNISTAR ECO HVIT 2700K 8-PACK	PLUGGEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-21
1418050 Komfyrvakt MicroSense sølv	PLUGGEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-21
1405905 UniDim Universaldim KUD-500EV	PLUGGEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-21
3000504 DISC 480 HVIT 2700K	PLUGGEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-21
1611925 NdRBM-15/2/C/003-F-OL Jordfeil	PLUGGEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-21
1476450 ASTRO NOVA CITY 2 - 16A 230V 4	PLUGGEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-21
NELFO Samsvarserk bolig_.pdf (1)	LYSGLIMT ELEKTRO AS	Elektriker	2024-01-10
Risikovurd og sluttkontroll.pdf (1)	LYSGLIMT ELEKTRO AS	Elektriker	2024-01-10
Godkjente bygningstegninger.pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-11-19
Godkjente bygningstegninger.pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-11-19
Godkjente bygningstegninger.pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-11-19
Godkjente bygningstegninger.pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-11-19

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Dokumentsamling til salgsoppgave

Rørmyrveien 6B, 1407 Vinterbro

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling. Alle skadedokumenter/tekniske vurderinger er fremlagt her, dersom det er ønskelig med kopi av ytterligere dokumenter knyttet til rettstvisten, ta kontakt med megler.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Boligen har stått tom siden Selskapene overtok i februar 2025. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig. Det anbefales gjennomgang av byggesak.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil *ikke* bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Eiendommen har førsterisiko bygningsforsikring inntil kr 6 600 000.

Boligen deler oppkjørsel med naboeiendommen. Oppkjørselen er på naboeiendommen, og rettighetene til 6B er tinglyst på 6A. 6B har egen dobbeltgarasje. Det er to hjulspor med varmekabler i oppkjørselen. Det er tilgjengelig en bryter for 6B, slik at man kan skru de på ved behov. Strømmen går i dag på 6A, på en egen måler. Kostnad deles med 6B.

Dokumentliste:

1. Tilstandsrapport – innhentet i forbindelse med salg i 2023
2. Kvittering/Faktura/Dokumentasjon på arbeider utført i tidligere selgers eiertid
3. Elkontroll, Lysglimt Elektro AS, 03.01.2024
4. Reklamasjonsrapport, takstmann Tor-Gunnar Brandshaug, 03.03.2024
5. Reklamasjonsrapport, takstmann Magnus Hem, 05.05.2024
6. Forhåndsvarsel, Ås kommune, 30.04.2024
7. Skaaret Landskap, 06.05.2024
8. Kunderapport, Airon AS, 05.08.2024
9. Varsel om pålegg, Ås kommune, 26.04.2024
10. Forhåndsvarsel, Ås kommune, 30.04.2024
11. Pristilbud, Son Bygg og Vedlikehold AS, 30.04.2024
12. Notat fra ansvarlig søker vedr BYA, Fjeldstad Prosjektering AS
13. Oversendelse av protokoll fra oppmålingsforretning, 19.09.2024
14. Avvisning av søknad, Ås kommune 17.10.2024
15. Notat vedr BYA, takstmann Olav Solholm, 29.09.2024
16. Redegjørelse for BYA, Buildable AS, 12.11.2024
17. Vedtak om dispensasjon og tillatelse til tiltak – Utnyttelsesgrad og støttemurer, 19.12.2025
18. Ferdigattest, Ås kommune, 29.01.2026

E-post fra Ås kommune:

Fra: Mats Andreassen <Mats.Andreassen@as.kommune.no>
Dato: 14. mai 2024 kl. 08:41:48 CEST
Til: Monika Solemsjø <msolemsj@gmail.com>
Emne: SV: Mangler på Rørmyrveien 6 b Vinterbro

Hei

Terrassen er ikke lengre en del av de ulovlighetene som er utført på Gnr 107 bnr 264 - Rørmyrveien 6B.

Legger ved forhåndsvarsel om pålegg om retting og mulkt sendt til hjemmelshaver. Dato for uttalelse er utsatt til 03.06.2024. Varslet belyser ulovlighetene som er avdekket til nå.

Mats

Utklipp av relevant informasjon fra tidligere salgsoppgave:

Dagens selger har ikke kvalitetssjekket informasjonen, og er den viktig for interessenten må det verifiseres på eiendommen. Igjen – det oppfordres til grundig undersøkelse, helst sammen med fagkyndig.

Arbeider som nåværende eiere har utført i sin eiertid:

I deler av sokkeletasje på ca 70kvm:

- Nymalte overflater
- Nytt kjøkken og nyoppusset bad
- Etablert ny inngang.

Hoveddelen:

- lagt varmekabler og nye fliser i gang, samt i TV-stue.
- det er også pusset opp gjestewc med varmekabler og flis.
- det er satt inn ny elkjele som varmer gulvet i eksisterende bad hovedetg. i 2021
- Nytt bad i tilknytning til hovedsoverom 2021.
- Nye vinduer på 2 stk soverom mot sør 2022.

Arbeider utført utomhus 2022:

- Ny terrasse med bod under i Møre royal.
- Ny støpt isolert dobbel garasje med uteareal på taket med gjerde i Møre royal.
- Støpt trapp, samt murer støpt.
- Kantsteiner og belegningsstein ved hovedinngang.
- Etablert ny hage med gress.

Oppussing av tidligere eier mellom 2019-2020:

- Etterisolert kaldloft 15 cm
- Montert balansert ventilasjon med loftsaggregat med roterende varmeveksler.
- Isolert innevegger mellom stue og soverom og mellom to av soverommene.
- Skiftet ut alle innerdører i hoveddel
- Totaloppgradert elektrisk hoveddel, Montert ny inntakskabel

fra utvendig stolpe og inn til nytt sikringskap. Søkt om og fått oppgradert til 3x80 amp hovedsikring. Økt antall kurser og montert nye automatsikringer med jordfeilbryter på alle kurser. Trukket om alt elektrisk, inkludert innvendig i alle vegger. Økt antall stikkontakter rundt om, f.eks stort antall samlede kontakter på diverse potensielle tv-vegger og data/kontorplass. Montert trefas lyssskinne i stue med ledspottere som kan lyssettes og dimmes i flere kombinasjoner. Alle lys er led. Montert dimmere på alle rom bortsett fra vaskerom. Utført av godkjent firma. Samsvarserklæring og øvrig dokumentasjon foreligger.

- Oppgradert elektrisk sokkeldel delvis. Montert nytt eget sikringskap med egen strømmåler. Montert nye automatsikringer med jordfeilbryter på alle kurser. Økt antall stikkontakter på ett soverom. Utført samtidig med øvrig elektrisk oppgradering av samme firma og dokumentasjon.

- Internett og data; Lagt inn fiber internett og tv. Kapasitet opp til 1000/1000 Mbps opp og ned. Vikenfiber/Altibox tv og internett. Installert dataskap med switch på loft og kablet data/tv sprednett med cat6 kabler til alle rom i 2 etg, noen rom flere steder. Totalt 22 punkter.

i sokkeletg.

- Pusset opp det ene soverommet i sokkeletg med utskifting vindu, maling overflater
- Montert ny kjøkkeninnredning i hovedetasje type Luna fra Sentrum Bygg med benkeplate fra Silestone i steinkompositt. Stor kapasitet med kjølehjørne fra Røros Metall. Integrerte hvitevarer fra Electrolux, 80 cm induksjon platetopp, kombidamp stekeovn og kombiovn med micro.

Det er noe avvik på rom/planløsning i forhold til originale byggetegninger: Soverommene i sokkeletasjen er iht original plantegning definert som disponibelt rom og redskapsrom. Hos kommunen er vaskerommet registrert som hobbyrom, fyr/sport og mat. Det krever dermed godkjent bruksendring for at det skal tilfredsstillende rom for varig opphold. Det er gjort fasadeendringer ved innsettelse av vinduer, samt endret plassering av inngangsdør. Dette er ikke byggesøkt.

(Selger har ikke søkt dette godkjent, og det må forventes at ulovlig bruk fortsatt er gjeldende. Ny eier må søke bruksendring til kommunen, og overtar risiko for om det gis tillatelse, og evt om en tillatelse kommer med vilkår / krav om byggetekniske endringer)

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Enebolig

ADRESSE

Rørmyrveien 6 B
1407 Vinterbro

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Vannmannen AS
Pål Morten Pedersen

Heggelibakken 4 375
OSLO

pmp@taksthuset.no
90844088

TG0	Tilstandsgrad 0: 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.
TG1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.
TG2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik 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
TG3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TGIU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller • bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapport sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

DRENERING

Totalvurdering:
Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak:
Topplist anbefales etablert for optimal fuktsikring.

ORIGINALE VINDUER/DØRER

Totalvurdering:
Noen vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak:
Det må påregnes å skifte ut de originale vinduene på sikt.

RENNER OG NEDLØP

Totalvurdering:
Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd på noen renner og nedløp. Det er noen nyere renner og nedløp. TG 2

Anbefalte tiltak:
Det må påregnes å skifte ut noen takrenner og nedløp på sikt.

TAKTEKKING OG BESLAG

Totalvurdering:
Det var mye snø på befaringsdagen, og var derfor ikke mulig å foreta kontroll av utvendig taktekkning og beslag. Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak:
Utskifting av taktekkning må påregnes på sikt.

ILDSTED

Totalvurdering:
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Det mangler ildfast plate på gulvet foran peisen på kjøkken. TG 2 er satt pga at kun en side av pipen er synlig i underetasjen.

Anbefalte tiltak:
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Pipemur må gjøres tilgjengelig for kontroll på 2/4 sider for å ha tilstrekkelig vilkår for å vurdere tilstand.

TOALETTROM

Totalvurdering:

Det er fliser på gulv med varmekabler, malte vegger. Servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult susterne. Speil med lys. Toalettrommet er bygget i 2021. TG 2 er satt pga manglende ventilasjon. Det vil bli etablert lufting i toalettrommet ifølge eier.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere ventilasjon i toalettrommet.

TRAPP

Totalvurdering:

Tretrapp med åpne opptrinn. Trappen er godt vedlikeholdt. Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider. Det bemerkes stor avstand mellom trinn i henhold til referansenivå 10cm.

Anbefalte tiltak:

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

AVLØPSRØR

Totalvurdering:

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak:

Avløpsanlegg bør pga alder oppgraderes på sikt.

BAD 1 I 1. ETASJE.

Totalvurdering overflater:

Flisene er lagt noe ujevnt, og virket ikke fagmessig utført. Det mangler fugemasse mellom noen fliser under servantskapet. TG 2 er satt pga at flisene er lagt ujevnt.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet. Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Fuktmåling:

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. TG 2 settes pga alder på tettesjiktet.

BAD I UNDERETASJEN.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Noe dårlig avtrekk ventilasjons kanalen.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Bedre ventilering av rommet anbefales. Det anbefales å lage drepsåpning under toalettet.

VASKEROM

Totalvurdering overflater:

Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk. Noen riss murgulvet.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Sanitær utstyret er godt vedlikeholdt. Noe dårlig trekk i ventilasjons kanalen.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:
Bedre ventilering av rommet anbefales.

Fuktmåling:
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. TG 2 er satt pga alder på tettesjiktet.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

DAGENS BRUK AV BOLIGEN ER IKKE I SAMSVAR MED BYGGEGODKJENTE TEGNINGER

Noe avvik på rom/ planløsning i forhold til opprinnelig innsendte tegninger: Soverommene i sokkeletasjen er iht original plantegning definert som disponibelt rom og redskapsrom. Hos kommunen er vaskerommet registrert som hobbyrom, tyr/sport og mat. Det krever dermed godkjent bruksendring for at det skal tilfredsstillende rom for varig opphold. Det er gjort fasadeendringer ved innsettelse av vinduer samt endret plassering av inngangsdør. Dette er ikke byggesøkt.

DET ER SKADER PÅ BRANNSLUKKINGSUTSTYR, RØYKVARSLER, ELLER APPARAT ER ELDRE ENN 10 ÅR

Brannslukkingsapparat er over 10 år.

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, radon, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

TAKSTRAPPORTEN

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/63b56deaf960a4682a6143dd>

DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3	INFORMASJON OM OPPDRAGET		
Oppdrag opprettet: 04.01.2023		Befaringsdato: 05.01.2023	Rapportdato: 25.01.2023
Bestiller/revirent av rapport: Eiere			
HJEMMELSHAVERE			
Navn: [REDACTED]		Tilstede ved inspeksjon: Ja	
Selgers egenekrøring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja			
4	INFORMASJON OM TAKSTMANNEN		
Navn: Pål Morten Pedersen		Firma: Vannmannen AS	
Adresse: Heggelibakken 4, 375 OSLO			
Telefon: 90844088		E-post: pmp@taksthuset.no	
Dato: 25.01.2023		Sted: OSLO	
5	BOLIGINFORMASJON		
Adresse: Rørmyrveien 6 B, 1407 Vinterbro			
Gårdsnummer: 107	Bruksnummer: 264	Seksjonsnummer:	
Kommunennummer: 3021	Festenummer:		
Boligtype: Enebolig	Byggeår: 1974		
Generell beskrivelse av boligen En lys og flott bolig beliggende i ett populært boligområde. Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr. Underetasje: Varme i baderomsgulv. Varmekabler i hall, wc. Elektriske panelovner. 1. etg.: Vedovner i stuen og på kjøkkenet. Elektriske panelovner. Luft til luft varmepumpe i spisestuen. Arbeider som nåværende eiere har utført: Kjeller: Leilighet på ca.70kvm er total renoveret. Hoveddelen er lagt varmekabel med flis i gang, samt alt nytt i kjellerstue. Det er også lagd nytt wc med varmekabel og flis. Eiere har også satt inn ny elkjele som varmer gulvet i eksisterende bad 1.etg. Dette er gjort i 2021. 1.etg: Nytt bad i tilknytning til hovedsoverom 2021. Nye vinduer på 2 stk soverom mot sør 2022. Arbeider utført utomhus 2022: Ny balkong med bod under i møre royal. Ny støpt isolert dobbel garasje med uteareal på taket med gjerde i møre royal. Støpt trapp, samt murer støpt. Kantsteiner og belegningsstein ved hovedinngang. Etablert ny hage med gress. Parkering i ny dobbel garasje med lader for elbil.			

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

UNDERETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 131	Primærrom 131	Sekundærrom 0
Beskrivelse primærrom Hall, vaskerom, wc rom, innredet rom, stue med utgang til terreng, bad/wc, kjøkken, bi entre, 2 soverom.		Beskrivelse sekundærrom Bod
1.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 138	Primærrom 138	Sekundærrom 0
Beskrivelse primærrom Trapperom, stue med utgang til balkong, kjøkken med spise plass, gang, 3 soverom, omkleddingsrom, 2 bad/wc.		Beskrivelse sekundærrom
LOFT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 0	Primærrom 0	Sekundærrom 0
Beskrivelse primærrom Råloft med nedfellbar trapp. Ikke måleverdig pga lav takhøyde.		Beskrivelse sekundærrom
TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 269	Primærrom 269	Sekundærrom 0
Beskrivelse av areal Det er en bod utenfor bygningskroppen (under terrassen). Arealet i boden er ca. 14 kvm. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.		

7	DRENERING	TG-2
---	-----------	------

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Nei

Synlig grunnmursplast og topplist? Ja

Kommentarer

Drenering fra byggeår. På langsiden bak huset er det montert beslag som er slisset og fuget inn i grunnmuren. På kortsidene av huset er det synlig knotteplast. Det er klemlist på den ene siden. På den andre kortsiden mangler klemlist.

Terrengfall fra grunnmur Nei

Kommentarer

Det er fall mot grunnmuren på den ene kort siden. Terrengtet omkring boligen er relativt flatt.

Takvann ledet bort fra bygning? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Totalvurdering av drenering

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.
TG 2 settes på grunn av alder.

Tiltak Ja

Kommentarer

Topplist anbefales etablert for optimal fuktsikring.

8	GRUNN / FUNDAMENT	TG-1
---	-------------------	------

Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/underetasje

Kommentarer

Antatt fundamentert på drenert og stabil grunn etter gjeldende byggeskikk fra byggeår. Det er ikke kjent om fundamentet er fjell eller faste masser. Støpt plate på grunn.

Hvis grunnmur med kjeller Lecamur

Kommentarer

Grunnmur i Leca i underetasjen.

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Nei

Totalvurdering av grunn/fundament

Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader .

9	KRYPKJELLER
---	-------------

Finnes ikke/ikke relevant

10	FORSTØTNINGSMURER
----	-------------------

Finnes ikke/ikke relevant

11	RADONSIKRING	TG-1
----	--------------	------

Radon forekommer først og fremst i boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over dette. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.

Er det foretatt radonmåling i boligen? Nei

Totalvurdering

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

12	ROM UNDER TERRENG	TG-1
----	-------------------	------

Her vurderes: (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Er det foretatt innredning/innkledning etter byggeår? Nei

Er det påforede yttervegger? Ja

Kommentarer

Underetasje er innredet og kledd med utforede vegger.

Er det oppforede gulv? Nei

Er det foretatt hulltaking? Ja

Kommentarer

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i vaskerommet.

Er det symptomer på fuktskade? (Se etter skader og foreta fuktmåling) Nei

Er rommene (rom for varig opphold) ventilert? Ja

Totalvurdering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

13	TERRASSE	TG-1
----	----------	------

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringsstidspunktet.

Type Terrasse**Kommentarer**

Terrasse i trekonstruksjon på ca. 27 m2. med utgang fra stuen.
Det er markise, utelys og dobbel stikkontakt på terrassen.

Terrasse over garasjen på ca. 33 m2.

Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom? Nei

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Vurdering og beskrivelse

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Ja

Vurdering og beskrivelse

Rekkverk i trekonstruksjon. Høyden på rekkverket er 102 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet? Ja

Type tekkemateriale Annet

Kommentarer

Det er stålplater på undersiden av terrassen over boden.

Har tettesjikt oppkant mot vegg og dør? Nei

Er det registrert skade i tettesjiktet? Nei

Er det fare for skadefølgeskade pga alder? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering

Terrassen ble bygget i 2022.

14**ORIGINALE VINDUER/DØRER****TG-2**

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type

Underetasje: Vinduer fra 1973 i stuen, og i hallen.

1. etg.: Vinduer fra 1973 på det soverommet som ligger mot baksiden av huset.

Underetasje: Ytterdør med glassfelt og sidefelt i glass fra byggeår i hallen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Noen vinduer er skiftet i nyere tid.

Punkterte glass Nei

Totalvurdering

Noen vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det må påregnes å skifte ut de originale vinduene på sikt.

15

NYERE VINDUER/DØRER

TG-1

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type

Underetasje: Vindu på det ene soverommet som vender ut mot forsiden er fra 2014. Nyere og større vindu i det andre soverommet produsert i 2020.

1. etg.: Vinduer fra 1973, men med glass fra 2003 i stuen, spisestuen, kjøkkenet og de to soverommene som ligger mot forsiden av huset.

Underetasje, vindfang: Inngangsdør med glassfelt.

1. etasje: Skyvedør til terrassen med glass fra 2003, original ramme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Noen vinduer og dører er skiftet

Punkterte glass Nei

Totalvurdering

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

16

YTTERVEGGER

TG-1

Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Ny panel på sydveggen i 2022. Utvendige fasader ble malt i 2021 og 2022.

Fasade Liggende kledning, Leca

Kommentarer

Det er antatt Leca mur i underetasjen som er pusset og malt. Liggende panel i første etasje.

Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Nei

Musetetting Nei

Lufting av kledning Ja

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

17

LOFT

TG-1

Her vurderes: (innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvcondens, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Etablert isolering vurderes dersom dette er synlig. Forhold vedrørende lufting av takkonstruksjonen kommenteres.

Type loft Uinnredet

Er loftet innsisert? Ja

Er det funnet avvik ved inspeksjon (f.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)? Nei

Er konstruksjonen isolert? Nei

Kommentarer

Taket er uisolert. Det er isolasjon i gulvet.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Totalvurdering

Det er ikke registrert vesentlig avvik.

18

RENNER OG NEDLØP

TG-2

Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.

Er det tegn til skader på renner og nedløp? Nei

Totalvurdering av renner og nedløp

Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd på noen renner og nedløp. Det er noen nyere renner og nedløp. TG 2

Tiltak Ja

Kommentarer

Det må påregnes å skifte ut noen takrenner og nedløp på sikt.

19

TAKKONSTRUKSJON

TG-1

Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Inspisert fra Fra bakken

Kommentarer

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og fra terrassen.

Takkonstruksjon Saltak

Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt Nei

Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Det er ikke registrert symptom på svekkelser.

20

TAKTEKKING OG BESLAG

TG-2

Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Inspisert fra Fra bakken

Kommentarer

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og fra terrassen.

Type tekking Takstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Ukjent

Kommentarer

Ikke inspisert pga snø.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Totalvurdering av taktekking og beslag

Det var mye snø på befaringsdagen, og var derfor ikke mulig å foreta kontroll av utvendig taktekking og beslag. Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

Tiltak Ja

Kommentarer

Utskifting av taktekking må påregnes på sikt.

21

ETASJESKILLE

TG-1

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Tre/bjelkelag

Kommentarer

Etasjeskiller er av antatt trebjelkelag.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Nei

Kommentarer

Ved enkel nivellering registreres det et avvik på 1 cm i hele stuens bredde.

Totalvurdering

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

22**ILDSTED****TG-2****Type pipe Element****Kommentarer**

Klebersteins peisovn i stuen. Peis med innsats på kjøkken.
Det er antatt pusset og malt elementpipe.

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen? Nei

Dersom elementpipe - er 2 av sidene synlig? Nei

Kommentarer

I underetasjen er kun en side av pipen synlig, resten av pipen er bygget inn og kledd med gipsplater.

Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig? Ja

Skorstein over tak er innsisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ja

Totalvurdering

Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det mangler ildfast plate på gulvet foran peisen på kjøkken.
TG 2 er satt pga at kun en side av pipen er synlig i underetasjen.

Tiltak Ja**Kommentarer**

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.
Pipemur må gjøres tilgjengelig for kontroll på 2/4 sider for å ha tilstrekkelig vilkår for å vurdere tilstand.

23**KJØKKEN 1. ETASJE****TG-1**

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Totalvurdering av kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Luna (Sentrum Bygg) med profilerte fronter. Oppvaskkum med ett greps blandebatteri nedfelt i kompositt benkeplate. Induksjon koketopp med komfyrvakt integrert i ventilatoren. Innebygget mikro- og stekeovn i høyskap. Integrert kjølehjørne og oppvaskmaskin.
Det er montert lekkasje stopper til oppvaskmaskinen.
Kjøkkenet er nytt i 2020, og er godt vedlikeholdt.

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Totalvurdering av kjøkken

Hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp. stål vaskerom nedfelt i laminat benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal. Komfyrvakt. Ny kjøkken innredning i 2021.

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Nei

Kommentarer

Noe avvik på rom/ planløsning i forhold til opprinnelig innsendte tegninger:

Soverommene i sokkeletasjen er iht original plantegning definert som disponibelt rom og redskapsrom. Hos kommunen er vaskerommet registrert som hobbyrom, fyr/sport og mat. Det krever dermed godkjent bruksendring for at det skal tilfredsstille rom for varig opphold. Det er gjort fasadeendringer ved innsettelse av vinduer samt endret plassering av inngangsdør. Dette er ikke byggesøkt.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Kommentarer

Det foreligger innflytningstillatelse datert 27.03.1974. Boligen anses derfor med brukstillatelse iht registrering i eiendomsregisteret som "tatt i bruk".

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Er det etablert brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja

Kommentarer

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Ja

Kommentarer

Brannslukningsapparat er over 10 år.

26

TOALETTROM

TG-2

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer

Er det symptom på fuktskader i området rundt klosett? Nei

Er våtrommet ventilert? Nei

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sistene? Ja

Totalvurdering av toalettrom

Det er fliser på gulv med varmekabler, malte vegger. Servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sistene. Speil med lys. Toalettrommet er bygget i 2021. TG 2 er satt pga manglende ventilasjon. Det vil bli etablert lufting i toalettrommet ifølge eier.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales å etablere ventilasjon i toalettrommet.

27

TRAPP

TG-2

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp i mot referansenivå 90cm.

Totalvurdering

Tretrapp med åpne opptrinn. Trappen er godt vedlikeholdt. Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider. Det bemerkes stor avstand mellom trinn i henhold til referansenivå 10cm.

Tiltak Ja

Kommentarer

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

28

AVLØPSRØR

TG-2

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Ja

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja

Er stakeluke tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Det er stakeluker i det ene soverommet og i entre i underetasjen.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Kommentarer

Deler av innvendige avløpsrør er fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Totalvurdering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Tiltak Ja

Kommentarer

Avløpsanlegg bør pga alder oppgraderes på sikt.

29

ELEKTRISK

TG-1

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

El smart frakopling av nett for tilkopling i skap.

17.06.2020. Montert ny kurs til vvb.,montert 2x stikk punkt og 2x lyspunkt + bryter på lager/bod, festet rør, montert overgangsboks fra PN til PR, montert 2x på vegg stikk, montert 2x boks med tilførsel til el.varmeovn. 16 og 25 A en fas.

Laget kursfortegnelse underskap utg., demontert kabler og rør ikke i bruk.

18.06.2020. Montert reserve kurs for v.k.gang, gjort klar for varmekabel, montert 2x trappelys, omgjort i sikringsskap, målt isotest og continiteter i hele anlegget, sjekket og merket data uttaker.

Ny 3/16a kurs for vvb i 2018.

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Kommentarer

Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i 2018 og 2020.

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Skjult

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Underetasje: Sikringsskap i stuen med automatsikringer og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Hovedsikring på 40 A.

1. etg.: Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbryter. 31 kurser. Hovedsikring på 80 A

Tiltak Ja

Kommentarer

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

30

VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

31

VANNLEDNINGER

TG-1

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og badene.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Hovedstoppekranen er plassert i vaskerommet.

Er stoppekran funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Type Kobberrør, Rør i rør system

Er fordelerskap tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Fordelerne er i vaskerommet. Det er ikke fordelerskap.

Vil lekkasjevann fra fordelerskap ledes til sluk? Ja

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

32

VARMESENTRAL

Finnes ikke/ikke relevant

33

VARMTVANNSBEREDER

TG-1

Her vurderes: Varmtvannsbereider

Plassering og fundament Berederen er plassert i vaskerommet.

Årstall 2013

Størrelse 200 liter.

Er varmtvannsbereider tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Er berederen plassert i rom med sluk? Ja

Er plugg på varmtvannsbereider brunsvidd? Nei

Er berederen over 20 år? Nei

34

VENTILASJON

TG-1

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Kommentarer

Det er naturlig ventilasjon, og mekanisk avtrekk.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Totalvurdering

Underetasje: Avtrekksventil på badet og på kjøkkenet. Ventilator koblet til kanal på kjøkkenet. Ventiler i ytterveggene i innredet rom og soverommene. Avtrekksventiler koblet til vifte på badet, vaskerommet og kjøkkenet. Tilluftsventiler i kanal i himling i stuen.

1. etg.: Overstrømmingsspalter mellom soverommene, garderobe og gang. Avtrekksventil koblet til vifte på badet og kjøkkenet. Tilluft i gulvet i garderoben, soverommene og i stuen. Luft til luft varmepumpe i spisesstuen.

Styringen til aggregatet er plassert i sikringsskapet i 1. etg. Aggregatet er plassert på loftet.

Anlegg er etterinstallert. Ventilasjonsaggregat fra Systemair med varmeveksler.

35

BAD 1 I 1. ETASJE.

TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-2

OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Badet er pusset opp av tidligere eier, usikkert når.

Beskrivelse av overflate

Fliser på vegger og gulv med vannbåren gulvvarme. Hel servant plate med servantskap, høyskap og overskap med speil, veggfestet toalett med skjult sisterner, dusjkabinett med glass vegger og dører. Elektrisk håndkle tørker.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Kommentarer

Det er en høydeforskjell på 2,5 cm. fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Ja

Kommentarer

Vindu er plassert i våtsone.

Er materialer egnet? Ja

Kommentarer

Vindusrammene er antatt malt med våtromsmaling.

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Flisene er lagt noe ujevnt, og virket ikke fagmessig utført. Det mangler fugemasse mellom noen fliser under servantskapet. TG 2 er satt pga at flisene er lagt ujevnt.

TG-2**MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK**

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Nei

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved beleg? Nei

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Det er rørgjennomføringer i vegger til sanitærutstyret.

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ikke kontrollerbart

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Kommentarer

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet. Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

TG-1**SANITÆR OG VENTILASJON**

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde systemer er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk. Det er tilluft under døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sistene? Nei

Kommentarer

Det er Sealingbag på sisternen. Sealingbag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Det anbefales å fortsette å dusje i dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

TG-2

FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
TG 2 settes pga alder på tettesjiktet.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

36

BAD VED HOVEDSOVEROMMET I 1. ETASJE.

TG-1

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-1

OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Badet er bygget i 2021.

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler. Hel servant plate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterner, dusj med en glassvegg, nedsenket gulv i dusjen.

Det er fordelerskap i veggen under servanten. Døren til fordelerskapet kan ikke åpnes på grunn av at servanten er i veien.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Kommentarer

Det er en høydeforskjell på 3 cm. fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Overflatene er godt vedlikeholdt.

TG-1 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Rustfritt stål

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegget? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Det er rørgjennomføringer i vegger til sanitær utstyret.

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ikke kontrollerbart

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen avvik registreres.

TG-1 SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk. Det er tilluft under døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sistene? Ja

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Sanitær utstyret er godt vedlikeholdt.

TG-1

FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Badet er nytt, bygget i 2021. Dusjen vender mot kjøkken innredningen.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

37

BAD I UNDERETASJEN.

TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-1

OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Badet ble rehabilitert/pusset opp i 2021.

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler. Hel servant plate med servantskap, speil med lys, veggfestet toalett med skjult systerne, hjørne dusj med innfellbare glassdører, nedsenket gulv i dusjen. Opplegg for vaskemaskin.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Kommentarer

Det er en høydeforskjell på 6 cm. fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Overflatene er godt vedlikeholdt.

TG-1

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Det er rørgjennomføringer i vegger til sanitær utstyret.

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ikke kontrollerbart

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen avvik registreres.

TG-2

SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk. Det er tilluft under døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres noe dårlig sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sistene? Nei

Kommentarer

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Noe dårlig avtrekk ventilasjons kanalen.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Bedre ventilering av rommet anbefales. Det anbefales å lage drensåpning under toalettet.

TG-1

FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Badet er rehabilitert/pusset opp i 2021.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

38

VASKEROM

TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Beskrivelse av overflate

Det er malt murgulv, hvite panelplater på veggene. Stål skyllekum. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. To høyskap.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer

Gulvet er relativt flatt.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja

Kommentarer

Det er noen riss murgulvet.

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk. Noen riss murgulvet.

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Nei

Kommentarer

Det er ikke membran i gulvet som er festet til klemringen i sluket.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Kommentarer

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

TG-2

SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk. Det er tilluft under døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres noe dårlig sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Sanitær utstyret er godt vedlikeholdt. Noe dårlig trekk i ventilasjons kanalen.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Bedre ventilering av rommet anbefales.

TG-2

FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
TG 2 er satt pga alder på tettesjiktet.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Det er ikke dusj eller badekar i vaskerommet.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

39

GULV

TG-1

Beskriv

Undereletasje: Det er laminat på store deler av gulvene. Fliser i hall og entre. Malt betong gulv i vaskerommet.

1. etg.: Fliser på badet. Laminat på øvrige flater. Det er lagt Alloc laminat på alle flater.

Totalvurdering Gulvene er godt vedlikeholdt. Ny laminat og fliser i underetasjen i 2021.		
40	VEGGER	TG-1
Beskriv Det er malte slette veggoverflater. Panelplater på vaskerommet.		
Totalvurdering Veggene er pusset opp og malt i nyere tid, og er godt vedlikeholdt.		
41	TAK	TG-1
Beskriv Underetasje: Malte takflater. Takessplater i vaskerommet. 1. etg.: Malt panel i stuen. Malte glatte flater på soverommene, gangen, og badene. Takhøyden i underetasjen og deler av 1. etasje er 236 cm. Skråtak i stue og kjøkken med takhøyde fra 241 cm til 388 cm.		
Totalvurdering Takoverflatene er pusset opp og malt i 2019 og 2021 og er godt vedlikeholdt.		
42	INNERDØRER	TG-1
Beskriv Hvite trefyllingsdører og formpressede dører med dempelister. Skyvedør mellom stuen og gangen i første etasje. Lyd og Brann klassifisert dør mellom innredet rom og stuen i underetasjen. Nye innerdører i 2019 og 2021 som er godt vedlikeholdt.		
43	GARASJE	TG-1
Beskriv Garasje oppført i Jakon konstruksjon på 33,5 m2. Støpt gulv og tak. Det er lagt membran på taket av garasjen. Elektrisk garasjeport med fjernkontroll. Lader for elbil.		
Totalvurdering Garasjen ble bygget i 2022.		

Dato	Uke	Pr	Klukkenslett	Timer	Kommentar
01.09.22	35	40	07:00 - 16:00	8,5	Terrasse
01.09.22	35	40	07:00 - 16:00	8,5	Maling av panel og oppbygging av terrasse
02.09.22	35	40	07:00 - 15:30	8	Oppbygging av terrasse
02.09.22	35	40	07:00 - 15:00	7,5	Terrasse
05.09.22	36	40	07:00 - 16:00	8,5	Terrasse
06.09.22	36	40	07:00 - 16:00	8,5	Terrasse
06.09.22	36	40	07:00 - 16:00	8,5	Konstruksjon av terrasse, festet terrasse bord
07.09.22	36	40	07:00 - 16:00	8,5	Terrasse
07.09.22	36	40	07:00 - 16:00	8,5	Konstruksjon av terrasse, festet terrasse bord
08.09.22	36	40	07:00 - 16:00	8,5	Konstruksjon av terrasse, festet rekkverk
08.09.22	36	40	07:00 - 16:00	8,5	Terrasse
09.09.22	36	40	07:00 - 15:00	7,5	Terrasse
09.09.22	36	40	07:00 - 15:00	7,5	Terrasse arbeid, lagde ny rekkverk
12.09.22	37	40	07:00 - 16:00	8,5	Vegger for bod under terrassen
12.09.22	37	40	07:00 - 16:00	8,5	Terrasse
13.09.22	37	40	07:00 - 16:00	8,5	Vegger for bod under terrasse
13.09.22	37	40	07:00 - 16:00	8,5	Terrasse
				141	

40009

MURERTJENESTEN AS

Toppåsveien 99, Toppåsveien 99, 1454 Fagerstrand, Norge

Telefon: 41063639

E-postadresse: Bp@murertjenesten.com

Foretaksregisteret: NO 828 604 112 MVA

Sundgata 3
2080 EIDSVOLL

FAKTURA

Fakturanr.: 66

Fakturadato: 2022-09-12

Kundenr.: 10018

Betalingsinformasjon

Forfallsdato: 2022-09-26

Kontonummer: 3606.12.25476

Ordrenummer: 51
Vår kontakt: Bjørn-Ketil Pedersen
Leveransedato: 2022-09-12

Ordredato: 2022-09-12
Prosjekt: 20042 Rørmyrveien 6
Leveransested: Rørmyrveien 6
1407 Vinterbro, Norge

Slutfaktura

Beskrivelse	Antall	Enh.pris (ekskl. mva)	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25 %)	Beløp (inkl. mva)
Innbygging, og flislegging av susternekkasse	1	5 000,00	5 000,00	1 250,00	6 250,00
Betales til bankkonto 3606.12.25476				NOK 6 250,00	

Adresse: Kjærnesveien 19
Postnr/sted 1407 VINTERBRO
Tlf.: 64964550
E-post: post@vinmas.no
Org.nr.: 989941240MVA
Foretaksregisteret
www.vinmas.no

Faktnr.: 140096 Side: 1/1
Fakt.dato: 09.09.22
Forf.dato: 23.09.22
KID: 0021400960521075
Bankgiro: 10203043932

Kundenr. 52107
GUSTERUD BYGG AS
SUNDGATA 3

2080 EIDSVOLL

40009

Leveringsadresse:
GUSTERUD BYGG AS
SUNDGATA 3

2080 EIDSVOLL

Faktura

Artikkelnr.	Artikkelnavn	Enhet	Enh.pris	Rab.I	Lever	Rest	Beløp
Selger: TADAS KORNITENKO	Ordredato: 05.09.22	Deres ref: EUGENIJUS	Lev.måte: Hentet				
Ordrenr: 348343	Lev.dato: 05.09.22	Merket: 40009					
Prosjekt:							
553813	FISCHER TERRASSESkrue 4,2X56 A4 TX20 A1500	BØTTE	1 100,00		1,00		1 100,00
506441	TERRASSESkrue 4,2 X 45 A4 (250)	ESKE	280,00	20,00	1,00		224,00
Eksp. gebyr:	Porto:	Sum ordre:					1 324,00
Selger: Dagfinn Galland	Ordredato: 07.09.22	Deres ref: Eugenius	Lev.måte: Hentet				
Ordrenr: 348371	Lev.dato: 07.09.22	Merket: 40004					
Prosjekt:							
670713	FISCHER TRESkrue UTV SENK 6,0X90 A600	BØTTE	1 050,00	20,00	1,00		840,00
Eksp. gebyr:	Porto:	Sum ordre:					840,00

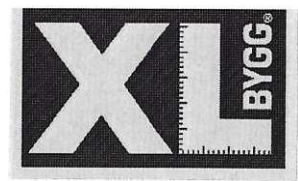
Vi har nytt kontonummer fra 01.03.17. Nytt kontonummer er 1020 30 43932

Kontantrabatt: Mva grunnlag: 2164,00
Ordretrabatt: Sum mva: 541,00

Fakturabeløp: 2 705,00

FAKTURA

40009



GUSTERUD BYGG AS
SUNDGATA 3

2083 EIDSVOLL
NORGE



Ski Bygg as

Postboks 3070, 1402 Ski
Kjeppestadvn. 44, 1400 Ski
Tlf: 64 85 46 00 - Fax: 64 85 47 50
Internett: xl-bygg-ski.no
Org.nr.: NO 956 239 605 MVA
Foretaksregistrert
Bankkonto: 8101.55.59276

Fakturanr	Kunde	Betalingsbetingelse	Side
009987257	200009247	30 dager netto	1(1)
Fakturadato	Forfallsdato	A betale	
10.09.22	10.10.22		291,24

Artikkelnr	Beskrivelse	Fakt ant	Enh	Salgspris	Rabatt	Beløp
Ordrenr	0034692015	Ordredato	09.09.22	Deres ordrenr.	40009	Selger Simon Angel
Lev Address	GUSTERUD BYGG AS	Lev.dato	09.09.22	Lev.måte		Hentes av kunde i butikk
Mottaker	200009247 - GUSTERUD BYGG AS	Lev betingelse	FOB	Deres ref:	Eugenijus	
55805521	QUICK B UNIVERSAL SORT BLANK 0.75L	1,00	BOX	219,52	15 %	186,59
21667191	STREKPENSEL 19MM JORDAN	1,00	STK	58,00	20 %	46,40

Mva-spesifikasjon:

Sats %	Grunnlag	Mva
25,00	232,99	58,25

Sum faktura:

Total eks. mva	232,99
MVA	58,25
Fakturatotal	291,24
Å BETALE	291,24

Betalingsinformasjon

Bankkonto : 8101.55.59276
Bank : Danske Bank
IBAN : NO0681015559276
SWIFT : DABANO22

Forfallsdato : 101022
KID : 0200009247090821228
Beløp å betale : 291,24

VI HAR NYTT KONTONUMMER.

Vi har byttet bank til Danske Bank, vårt nye kontonummer er 8101.55.59276

Gebyr på papirfaktura

Som et ledd i vårt miljøarbeid innfører vi i 2019 et ekspedisjonsgebyr på kr 40 eks. mva på alle papirfakturaer. Kontakt oss på regnskap.ski@xl-bygg.no for å motta elektronisk faktura (mail, efaktura eller EHF) og unngå dette gebyret.

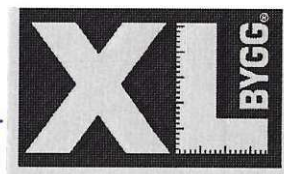


Miljøfyrtårn®

Ordrebekreftelsen omfatter kun varene som er beskrevet i denne ordrebekreftelsen. Varene er solgt i medhold av Byggevarehusets Standard Salgs- og leveringsbetingelser slik de til enhver tid lyder på xl-bygg-ski.no. Ved mottak av ordrebekreftelsen skal Kunden umiddelbart kontrollere at ordren er korrekt. Byggevarehuset har salgspant i solgte varer inntil kjøpesum med tillegg av renter og omkostninger i sin helhet er betalt. Dersom kunden ikke betaler på forfall, påløper renter i henhold til forsinkelsesrenteloven. Reklamasjon må skje skriftlig.

FAKTURA

40009



GUSTERUD BYGG AS
SUNDGATA 3

2083 EIDSVOLL
NORGE



Ski Bygg as
Postboks 3070, 1402 Ski
Kjeppestadvn. 44, 1400 Ski
Tlf: 64 85 46 00 - Fax: 64 85 47 50
Internett: xl-bygg-ski.no
Org.nr.: NO 956 239 605 MVA
Foretaksregistrert
Bankkonto: 8101.55.59276

Fakturanr 009986368	Kunde 200009247	Betalingsbetingelse 30 dager netto	Side 1(1)
Fakturadato 10.09.22	Forfallsdato 10.10.22	Å betale	614,17

Artikkelnr	Beskrivelse	Fakt ant	Enh	Salgspris	Rabatt	Beløp
Ordrenr	0034690810	Ordredato	07.09.22	Deres ordrenr.	40009	Selger Øivind Andreas Bodal Holm
Lev Address	GUSTERUD BYGG AS	Lev.dato	07.09.22	Lev.måte		Hentes av kunde i butikk
Mottaker	200009247 - GUSTERUD BYGG AS	Lev betingelse	FOB	Deres ref:		Martinez
54230612	GRAN 36X148 K-VIRKE C24	12,56	LM	32,00	20 %	321,54
00565990	BOLTER SKRUE MUTTERE LØS VEKT	0,52	KG	319,20	38 %	102,91
51574600	PIPENØKKEL IMPACT 1/4T M13	1,00	STK	74,32	10 %	66,89

Mva-spesifikasjon:

Sats %	Grunnlag	Mva
25,00	491,34	122,83

Sum faktura:

Total eks. mva	491,34
MVA	122,83
Fakturatotal	614,17
Å BETALE	614,17

Betalingsinformasjon

Bankkonto	: 8101.55.59276	Forfallsdato	: 101022
Bank	: Danske Bank	KID	: 0200009247090820220
IBAN	: NO0681015559276		
SWIFT	: DABANO22	Beløp å betale	: 614,17

VI HAR NYTT KONTONUMMER.

Vi har byttet bank til Danske Bank, vårt nye kontonummer er **8101.55.59276**

Gebyr på papirfaktura

Som et ledd i vårt miljøarbeid innfører vi i 2019 et ekspedisjonsgebyr på kr 40 eks. mva på alle papirfakturaer. Kontakt oss på regnskap.ski@xl-bygg.no for å motta elektronisk faktura (mail, efaktura eller EHF) og unngå dette gebyret.



Ordrebekreftelsen omfatter kun varene som er beskrevet i denne ordrebekreftelsen. Varene er solgt i medhold av Byggevarehusets Standard Salgs- og leveringsbetingelser slik de til enhver tid lyder på xl-bygg-ski.no. Ved mottak av ordrebekreftelsen skal Kunden umiddelbart kontrollere at ordren er korrekt. Byggevarehuset har salgspant i solgte varer inntil kjøpesum med tillegg av renter og omkostninger i sin helhet er betalt. Dersom kunden ikke betaler på forfall, påløper renter i henhold til forsinkelsesrenteloven. Reklamasjon må skje skriftlig.

Lars Lesteberg

Jeksrudveien 42

1544 VESTBY

Vår ref: Lars Lesteberg

Deres ref:

Leveringsdato: 16.12.2022

Levert til: Rørmyrveien 6, 1407 VINTERBRO

Fakturadato: 16.12.2022 Fakturanr.: 373

Forfallsdato: **30.12.2022**

Rørmyrveien 6
1407 VINTERBRO

Rørmyrveien 6, utgraving trapp, belegningsstein etc

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL	RABATT	MVA	BELØP
singel 4-16	190	24	0	25 %	4 560,00
stein 0-16	140	23	0	25 %	3 220,00
stein 2-5	260	5	0	25 %	1 300,00
stein 0-8	90	5	0	25 %	450,00
rør deler kabelgrøft	7 850	1	0	25 %	7 850,00
betong	5 150	1	0	25 %	5 150,00
fugesand	1 025	1	0	25 %	1 025,00
isolering 8 pakker	970	8	0	25 %	7 760,00
stål sluk	4 800	1	0	25 %	4 800,00
håndarbeid	560	32,5	0	25 %	18 200,00
Maskintimer	980	20	0	25 %	19 600,00
MVA-sats	Grunnlag	MVA	Nettobeløp		73 915,00
Høy 25 %	73 915,00	18 478,75	Merverdiavgift		18 478,75
Å BETALE					92 393,75

Ved betaling etter forfall kan det påløpe renter og gebyr etter statens satser.
Ved innsigelse vil kravet kunne bli sendt til forliksrådet, jf. tvistelovens § 5-2.

Laget med **conta****BETALINGSINFORMASJON**

Fakturanummer: 373

Husk å merke betalingen med fakturanummer!

Beløp: 92 393,75

Bankkonto: 10803500954

**WISLAN RØR AS****Wislan Rør AS**Nygårdsveien 55 B
1406 SKI

Telefon 40 55 41 00

E-post post@wislan.no

Foretaksreg. NO 999 104 355 MVA

[Redacted]
Rørmyrveien 6
1407 VinterbroLeveringsadresse
Rørmyrveien 6
1407 Vinterbro

Faktura

Faktura nr. 19268
Kundenr 10755
Fakturadato 22.06.21
Forfall 02.07.21
Ordre nr. 8479
Levert dato 04.03.21
Deres ref. [Redacted]
Saksbehandler Martin Andersen**FAKTURA GJELDER**Rehab av bad U.Etg
Rehab av kjøkken U.Etg
Etablere toalettrom U.Etg

Etablere bad 1.Etg

Tilleggsarbeid:

Bytte termostat i dusjkabinett, bad 1.etg.
Justere servantinnredning
Bytte servant armatur

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
Fastpris arbeid: Rehab U.Etg ihht pristilbud datert 12.03	1,0	stk	106 560,00	106 560,00

Fastpris arbeid: Etablere bad 1.Etg ihht pristilbud datert 12.03	1,0	stk	74 560,00	74 560,00
--	-----	-----	-----------	-----------

Tilleggs arbeid:

MEDGÅTT MATERIELL

SAFIRA 1010F SERVANTBATTERI	1,0	STK	726,61	726,61
ORAS KASETT FOR VENTURA DUSJPA	1,0	STK	566,75	566,75

MEDGÅTT ARBEID

ARBEID - ORD. TID	4,0	TIM	850,00	3 400,00
-------------------	-----	-----	--------	----------

Totalt eks. mva	185 813,00
-----------------	------------

Administrasjonsgebyr	36,00
----------------------	-------

Øreavrundning	-0,20
---------------	-------

Merverdiavgift 25.0%	46 462,20
----------------------	-----------

Totalt ink. mva	232 311,00
------------------------	-------------------

Faktura nr. 19268
Fakturadato 22.06.21
Kundenr 10755



Betalingsinformasjon

Faktura nr.	19268	Kontonr	9852.05.89813
Fakturadato	22.06.21	KID nr	19268107554
Forfall	02.07.21	Å betale	232311,00
Kundenr	10755		
Trond Wennevold			

██████████
Rørmyrveien 6
1407 Vinterbro

Ski 12.03.21

Vår ref.: Martin Andersen

Deres ref.: ██████████

TILBUD PÅ RØRLEGGERARBEID

Vi takker for forespørselen og har herved fornøyelsen av å kunne tilby utført ovennevnte anlegg til en samlet pris av

Bad 2.Etg

Sum.Eks.mva	Kr.	74.560,00
+ 25% MVA	Kr.	<u>18.640,00</u>
SUM	Kr.	93.200,00

Vår leveranse inneholder:

1	stk	Vikingbad fastfelt, Liam 100, krom, klar
1	stk	Vikingbad Mie 120 servantskap, Lys Eik, Fingergrep
1	stk	Vikingbad Ada 120 THIN.
1	stk	Vikingbad Una 120 speil.
1	stk	Vikingbad Tiril Rainshower.
1	stk	Vannlås og pop-up, krom.
1	stk	Oras Safira 1010f.
1	stk	O.Novo inkl sc/qr.
1	stk	Tece ramme.
1	stk	TeceNow hvit.
1	stk	Sanipex fordelerskap.
1	stk	900mm Purus Line, Twist
1	stk	Div tilkoblingsmateriel

Beskrivelse rørlegger arbeid:

Etablere bad i 2.etg

Legge opp vann og avløp til planlagt utstyr.

Plassere eget fordelerskap på bad.

Montere beskrevet utstyr i tilbudstekst.

Presisering:

Arbeider utenom den opprinnelige avtale som foran beskrevet blir å betrakte som ekstraoppdrag.

I prisen er medtatt all frakt og transport av materiell samt reise for montør.

Forutsetter at avløpsrør ikke behøver kasser i u.etc.

Forutsetter at eksisterende hoved stoppekran fungerer.

Forutsetter at eksisterende røranlegg er forskriftmessig utført.

Forutsetter at eksisterende anlegg er i normal god stand.

Prisen er basert på de senest noterte priser for materiell og arbeidslønn, og gis med forbehold om eventuelle senere prisstigninger - som blir beregnet ifølge statistisk sentralbyrå.

Unntatt i prisen er eventuell graving, bygningsmessige arbeider, elektriske montasjer, peiling av kabler og annen teknisk installasjon som ligger i anleggsområdet.

Vi garanterer et solid og håndverksmessig utført arbeid og håper å motta Deres ordre.

Tilbudet er gyldig i 60 dager.

Betaling: netto pr 20 dager.

Med hilsen

WISLAN RØR AS

Martin Andersen
martin@wislan.no
40554500

Ski 12.03.21

████████████████████
Rørmyrveien 6
1407 Vinterbro

Vår ref.: Martin Andersen

Deres ref: ██████████

TILBUD PÅ RØRLEGGERARBEID

Vi takker for forespørselen og har herved fornøyelsen av å kunne tilby utført ovennevnte anlegg til en samlet pris av

Wc-rom, hybelkjøkken og hybel bad

Sum.Eks.mva	Kr.	106.560,00
+ 25% MVA	Kr.	<u>26.640,00</u>
SUM	Kr.	133.200,00

Vår leveranse inneholder:

1	stk	Oras Safira 1038F m/høy tut og avstenging.
1	stk	¾" Waterguard smartstop inkl en sensor
3	stk	Sensor Waterguard.
1	stk	Vikingbad Eva 90 speil m/ led
2	stk	Pop up ventil, krom
1	stk	Vikingbad Mie 90, hvit høyglans.
1	stk	Vikingbad Ada 90 thin, servanttopp.
1	stk	Vikingbad Mie 70, eik, Fingergrep
1	stk	Vikingbad Ada 70 thin, servant topp
1	stk	Vikingbad Eva 70 speil m/led
1	stk	Vikingbad 90X90 dusjhjørne, krom
2	stk	Oras Safira 1010F servantarmatur.
1	stk	Oras Oramix dusjarmatur.
1	stk	Oras Apollo dusjgarnityr, krom.
2	stk	V&B O.Novo toalettstål med softclose sete
2	stk	Tece Ramme
2	stk	Tecenow Hvit betjeningsplate.
1	stk	sluk
1	stk	Sanipex Miniskap
1	stk	Div tilkoblingsmateriell.

Beskrivelse rørlegger arbeid:

Nygårdsveien 55b, 1423 Ski
Org.nr 999 104 355
Tlf 405 54 100
post@wislan.no

Plugge ut kjøkken og bad.
Tilkoble kjøkken og oppvaskmaskin.
Legge opp nytt rør i rør system på bad i kjeller.
Legge opp nye rør i rør til hybelkjøkken
Legge opp nye rør i rør fra vaskerom i hoveddel til gang i hybel.
Legge opp nytt vannrør fra gang i hybel til utekran.
Montere og tilkoble utstyr på hybelbad.
Tilkoble vann og avløp på utstyr hybelbad
Montere Waterguard på vanninntak i boligen.
Plassere waterguard sensor på toalettrom, hybelkjøkken, luke i gang, utekran.
Legge frem vann og avløp til nytt toalettrom.
Montere og tilkoble utstyr på toalettrom.
Montere wc sistene på hybelbad og toalettrom.
Plugge ut vann og avløp i fremtidig gang til vaskemaskin.

Presisering:

Arbeider utenom den opprinnelige avtale som foran beskrevet blir å betrakte som ekstraoppdrag.

I prisen er medtatt all frakt og transport av materiell samt reise for montør.

Forutsetter at eksisterende utvendig hoved stoppekran fungerer.

Forutsetter at eksisterende røranlegg er forskriftmessig utført.

Forutsetter at eksisterende anlegg er i normal god stand.

Prisen er basert på de senest noterte priser for materiell og arbeidslønn, og gis med forbehold om eventuelle senere prisstigninger - som blir beregnet ifølge statistisk sentralbyrå.

Unntatt i prisen er eventuell graving, bygningsmessige arbeider, elektriske montasjer, kjerneboring, peiling av kabler og annen teknisk installasjon som ligger i anleggsområdet.

Vi garanterer et solid og håndverksmessig utført arbeid og håper å motta Deres ordre.

Tilbudet er gyldig i 60 dager.

Betaling: netto pr 20 dager.

Med hilsen

WISLAN RØR AS

Martin Andersen
martin@wislan.no
40554500

Nygårdsveien 55b, 1423 Ski
Org.nr 999 104 355
Tlf 405 54 100
post@wislan.no

Rørmyrveien 6
1407 Vinterbro

FAKTURA

Fakturanr.: 4938
Fakturadato: 2023-03-31
Kundenr.: 10800

Betalingsinformasjon

Forfallsdato: 2023-04-10
Kontonummer: 1503.61.70600
KID: 0493817

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Prosjekt: 1317: Garasje rørmyravn

Vår kontakt: Martin Hansen
Referanse: garasje rørmyravn
Leveransestед: Rørmyrveien 6
1407 Vinterbro, Norge

Beskrivelse	Antall	Enh.pris (ekskl. mva)	Rabatt	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25 %)	Beløp (inkl. mva)
A konto				-20 000,00	-5 000,00	-25 000,00
Utebod						
<i>Opplegg for 1 lampepunkt og 1 stikk i bod. 1 utestikk. Tilførsel tas fra utestikk på terrasse</i>						
Lampepunkt komplett (armatur og montering ikke medtatt)	1 Stk	1 220,00	15,0%	1 037,00	259,25	1 296,25
Stikk komplett	1 Stk	1 220,00	15,0%	1 037,00	259,25	1 296,25
ENØK HVIT 10W LED E27 230V	1 Stk	477,08	15,0%	405,52	101,38	506,90
Delsum:				2 479,52		3 099,40

Garasje

Opplegg for 2 lampepunkt i tak, flytting av el.billader, 2 utelys, stikk for garasjeport, 1 stikk i garasje og 1 utestikk. Tilførsel til el.billader skjøtes med eksisterende kurs 25A, kurs for tidligere garasje benyttes videre - skjøtes ved husvegg.

Stikk komplett. i garasje	2 Stk	1 220,00	15,0%	2 074,00	518,50	2 592,50
Lampepunkt komplett (armatur og montering ikke medtatt)	2 Stk	1 220,00	15,0%	2 074,00	518,50	2 592,50
Opplegg for utelys	3 Stk	1 380,00	15,0%	3 519,00	879,75	4 398,75
Fremlegg ny kurs 15A. skjøtes på husvegg	1 Stk	2 800,00	15,0%	2 380,00	595,00	2 975,00
Fremlegg/skjøt/flytting av el.billader (ca 20 meter 10m2)	1	6 500,00	15,0%	5 525,00	1 381,25	6 906,25
Case 4W 2xStikk 3000K Sort Veg. Nemesis LC4 10,5w Led IP65 (utelamper)	2 Stk	1 536,00	15,0%	2 611,20	652,80	3 264,00
Stockholm 281 sort	1 Stk	5 574,10	15,0%	4 737,99	1 184,50	5 922,49
NORLYS FESTEJERN 405 UTELYS	1 Stk	335,68	15,0%	285,33	71,33	356,66
Støp/fundament	1	1 500,00	15,0%	1 275,00	318,75	1 593,75
WAVE 1200 HVIT 42W LED 3000K	2 Stk	2 466,27	15,0%	4 192,66	1 048,17	5 240,83
Delsum:				28 674,18		35 842,73
Sum				11 153,70	2 788,43	13 942,13

Øreavrunding

-0,13

Betales til bankkonto 1503.61.70600 , KID: 0493817

NOK 13 942,00

Installasjon

Firma/Navn:	Lysaker Elektriske AS
Kontaktperson:	Thor- Erik Messel
Adresse:	Lilleakerveien 48
Postnr/Sted:	0284 OSLO
Telefon:	22 73 08 50
E-post:	messel@lysakerelektriske.no

Anleggsnummer:	
Målnummer:	
Dato nyinstallasjon / sist endret:	/

Viktig: Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.

Ordre

Ordrenummer:	11904
--------------	-------

Kunde

Kundennummer:	17261
---------------	-------

Anleggsadresse

Anleggssted:	Rørmyrveien 6		
Adresse	Rørmyrveien 6		
Postnr/Sted	1407	VINTERBRO	Boligmappe nr:

Kortsluttningsverdier

Fordeling:				
Forsynt fra:		Målt	Oppgitt	Beregnet
Ik Maks:	[kA]			
Ik Min:	[kA]			
Ij Maks	[kA]			
Ij Min:	[kA]			

Anleggsdata

Systemspenning / frekvens:	230	[V]	50 [hz]
Tilførselskabel:	3x16 cu	[mm2]	
Fordelingssystem:	IT		
Forankoblet vern:	40		
Jordelektrode (type):	Bånd/Tråd + Fundament		
Tilkoblingssted jordelektrode:			

[illegible]

[illegible]

Elektroinstallatør

Firma/Navn:	Lysaker Elektriske AS
Kontaktperson:	Thor- Erik Messel
Adresse:	Lilleakerveien 48
Postnr/Sted:	0284 OSLO
Telefon:	22 73 08 50
E-post:	messel@lysakerelektriske.no

Ordre

Ordrenummer:	11904
--------------	-------

Anleggsadresse

Anleggssted:	Rørmyrveien 6		
Adresse	Rørmyrveien 6		
Postnr/Sted	1407	VINTERBRO	Boligmappe nr:

Kortsluttningsverdier

Fordeling:				
Forsynt fra:		Målt	Oppgitt	Beregnet
Ik Maks:	[kA]	☐	☐	☐
Ik Min:	[kA]	☐	☐	☐
Ij Maks:	[kA]	☐	☐	☐
Ij Min:	[kA]	☐	☐	☐

Installasjon

Anleggsnummer:	
Målnummer:	7359992904818749
Dato nyinstallasjon / sist endret:	/

Viktig: Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.

Kunde

Kundenummer:	17261
--------------	-------

Anleggsdata

Systemspenning / frekvens:	230 [V] 50 [hz]
Tilførselskabel:	3x16 cu [mm2]
Fordelingssystem:	IT
Forankoblet vern:	80A
Jordelektrode (type):	Bånd/Tråd + Fundament
Tilkoblingssted jordelektrode:	Kjeller

Kurs nr.	Lastbeskrivelse/utstyr	Vern			Kabel		Ref. Inst. Met.	Rekke-kl. nr.	JFB [mA]
		Type	In [A]	Kar.	S[mm2]	L[M]			
1	Platetopp	Eaton	25	C	2x6,0+J				30
2	Vaskemaskin	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
3	Lys ,stikk løft og ventilasjon.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
4	Sov.,garderobe.gang stikk mot sør.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
5	Lys og stikk kjøkken.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
6	Gjeste rom ,stikk stue mot gjesterom.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
7	Stikk stue.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
8	Kontor stikk mot gjesterom.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
9	Spisestue,kjøkken 2x stikk under tak.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
10	Kurs for panelovner.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
11	JFB type B billader.	Chint	63						
12	Billader.	Eaton	32	C	3x10+J				
13	Ute stikk ved billader.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
14	Garasje.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
15	Stikkontakter ved TV.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
16	Lys kjøkken ,kjøleskap.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
17	Damp ovn.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
18	Microbolgen.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
19	Varmtvannstank	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
20	Oppvaskmaskin	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
21	Ventilator kjøkken.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
22	Stikk sykkel hjørne skap.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
23	Kurs for ny bad.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30
24	Varmepumpe.	Eaton	15	C	2x2,5+J				30

55

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Lysaker Elektriske AS	Firma/Navn:	[REDACTED]
Kontaktperson:	Thor- Erik Messel	Kontaktperson:	
Adresse:	Lilleakerveien 48	Adresse:	Rørmyrveien 6
Postnr/Sted:	0284 OSLO	Postnr/Sted:	1407 VINTERBRO
Telefon:	22 73 08 50	Telefon:	
E-post:	messel@lysakerelektriske.no	E-post:	

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	11904	Kundenummer:	17261

Anleggsadresse			
Firma/Navn:	[REDACTED]		
Adresse:	Rørmyrveien 6		
Postnr/Sted	1407	VINTERBRO	Boligmappe nr:

Anlegg - Kontaktperson			
☒ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:
Navn:			E-post:

Anleggsbeskrivelse					
☒ Nyanlegg	☒ Utvidelse	☒ Endring	Måler nr:	7359992904818749	
Utført iht:	☒ NEK 400	Utg:	2014	Type anlegg:	Bolighus
	☐ Annet	Beskr:			
Arb. beskrivelse:	El smart frakopling av nett for tilkopling i skap samt ny inntaks kabel. Lagt nye kurser i 2 etg til alle rom. Ikke noe skjult varme. Nytt sikringskap 1 og 2 etg. Montert ny kurs til vvb.,montert 2x stikk punkt og 2x lyspunkt + bryter på lager/bod,festet rør ,montert overgangsboks fra PN til PR,montert 2x på veg stikk,montert 2x boks med tilfelse til el.varmeovn. 16 og 25 A en fas. Laget kursfortegnelse underskap utg.,demontert kabler og rør ikke i bruk Det er lagt egne kurser til rommene og montert flere stikkontakter. Montert reserve kurs for v,k.gang gjort klar for varmekabel, montert 2x traplys , omgjort i sikringskap,målt isotest og continiteter i helle anlegget,sjekket og merket data uttak. Meldt til Hafslund og økt hoved sirking. Nytt sikringskap i 1 og 2 etg .				

Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anlegges levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person:	
Navn:	Thor-Erik Messel
Dato:	22.06.2020

Signatur:

Ansvarlig Montør: Marek Krol

Elektroinstallatør

Firma/Navn:	Lysaker Elektriske AS
Kontaktperson:	Thor- Erik Messel
Adresse:	Lilleakerveien 48
Postnr/Sted	0284 OSLO
Telefon:	22 73 08 50
E-post:	messel@lysakerelektriske.no

Oppdragsgiver (Kunde)

Firma/Navn:	
Kontaktperson:	
Adresse:	Rørmøyveien 6
Postnr/Sted	1407 VINTERBRO
Telefon:	
E-post:	

Ordre

Ordrenummer:	11904
--------------	-------

Kunde

Kundenummer:	17261
--------------	-------

Anleggsadresse

Firma/Navn	
Adresse:	Rørmøyveien 6
Postnr/Sted	1407 VINTERBRO
Boligmappe nr:	

Rapportens omfang

☒ Hele anlegget	☐ Anleggsdel:
---	--------------------------------------

Besvarelser: ☒=Ja ☒=Nei ☒=Ikke aktuelt ☐=Ikke besvart**Sjekkpunkt**

Risikovurdering	Kommentar
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒
Visuell kontroll	Kommentar
Er utstyret montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☒
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☒
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☒
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☒
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☒
Er effektbrytere/motorvern-brytere riktig justert?	☐
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstop?	☒
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☒
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☒
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☐
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	☒
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☒

Sjekkpunkt			
Måling/prøving		Kommentar	Verdi
Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	Kurs nr 4	0,41
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	Hoved iso.	1,3
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☒		
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☒		
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☒		
Er det kontrollert spenningsfall?	☒		
Er anlegget funksjonstestet?	☒		
Er det foretatt polaritetskontroll?	☒		
Generelt		Kommentar	
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	☒		
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	☒		
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	☒		

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

El smart frakopling av nett for tilkopling i skap.

PÅ forhånd takk.

[17.06.2020, 101 Marek Krol] Montert ny kurs til vvb.,montert 2x stikk punkt og 2x lyspunkt + bryter på lager/bod,festet rør ,montert overgangsboks fra PN til PR,montert 2x på veg stikk,montert 2x boks med tilførsel til el.varmeovn. 16 og 25 A en fas. Laget kursfortegnelse underskap utg.,demontert kabler og rør ikke i bruk.

[18.06.2020, 101 Marek Krol] Montert reserve kurs for v.k.gang gjort klar for varmekabel, montert 2x traplys , omgjort i sikringskap,målt isotest og continiteter i helle anlegget,sjekket og merket data uttaker.

Kontrollert av:

Navn:	Marek Krol
Dato:	22.06.2020
Signatur:	

ELKONTROLL

Kundenavn:

Dato: 03.01.2024

Rev.: 03.01.2024

Elkontroll

MEMBER AV ELEKTRIKERKJEDEN

EL-PROFFEN

LYSGLIMT
elektro as



Elkontroll

Dato: 03.01.2024
Rev.: 03.01.2024

Kontrolladresse: Rørmyrveien 6B, 1407 Vinterbro
Internkontrollansvarlig: Thomas Brannseter

Innholdsfortegnelse

Side	Innhold
3	Oppsummering Internkontroll
4	Firmainformasjon
5	Risikovurdering
6	Generell rapport
7	Informasjon om internkontrollen
8	Instruks for elanlegg
9	Organisering av internkontrollen
10	Informasjon om el. Anlegget
11	001 Måling/Prøving
12	002 Sikringsskap
13	003 Jording
14	004 Installasjon
15	005 Brannvern
16	006 Elbillading
17	Avvikslogg og tiltaksplan
30	Historikk innværende kontroll



Elkontroll

Dato: 03.01.2024
Rev.: 03.01.2024

Kontrolladresse: Rørmyrveien 6B, 1407 Vinterbro
Internkontrollansvarlig: Thomas Brannsæter

Oppsummering Internkontroll

Roy Robert Apalnes

Firma:	
Org.nr.:	
Gnr.:	
Fakturaadr.:	Rørmyrveien 6B 1407 Vinterbro
Telefonnr.:	
E-post:	
Kontaktperson:	
IK Ansvarlig:	

Oppsummering		Dato	OK	Avvik			
				0	1	2	3
001-	Måling/Prøving	05.01.2024	X				
002-	Sikringsskap	03.01.2024			11	3	1
003-	Lørding	03.01.2024			1		2
004-	Installasjon	03.01.2024			10	2	1
005-	Brannvern	03.01.2024			1		
006-	Elbillading	03.01.2024			2		1



Elkontroll [REDACTED]

Dato: 03.01.2024
Rev.: 03.01.2024

Kontrolladresse: Rørmyrveien 6B, 1407 Vinterbro
Internkontrollansvarlig: Thomas Brannsæter

Firmainformasjon

Roy Robert Apalnes	
Firma:	[REDACTED]
Org.nr.:	
Gnr.:	
Fakturaadr.:	Rørmyrveien 6B 1407 Vinterbro
Kontrolladr.:	Rørmyrveien 6B 1407 Vinterbro
Telefonnr.:	
E-post:	[REDACTED]
Kontaktperson:	
IK Ansvarlig:	

Lysglimt Elektro AS	
Adresse.:	Sofiemyrveien 6 1412 Sofiemyr
Telefonnr.:	99528949
Internett:	www.lysglimtelektro.no
Kontaktperson:	Christer Løken
Tlf.:	99528949
E-post:	christer@lysglimtelektro.no
IK ansvarlig:	Thomas Brannsæter
Tlf.:	94808099
E-post:	thomas@lysglimtelektro.no
IK Kontrollør:	Thomas Brannsæter
Tlf.:	94808099
E-post:	thomas@lysglimtelektro.no

Risikovurdering

Virksomheten har vurdert faremomenter i det elektriske anlegget. Det er to områder som har spesiell fokus. Det ene er faren for strømgjennomgang, og det andre er brannfare.

For det første punktet sin del er det spesielt lagt vekt på at Jordingsanlegget og utjæmningsforbindelser er i orden. Det er viktig å utføre isolasjons- og kontinuitetsmålinger.

For brannfaren sin del er det innført rutine på termografering/temperaturmåling av fordelingstavler i høylastperioder. Ved nyinstallasjon skal momentverktøy benyttes på alle koblinger i fordelingsskap og tavler jfr. FEL § 36. Momentskjema finnes i IK systemet til IK Installatør, og bør arkiveres sammen med annen relevant dokumentasjon under kapittelet med anleggsdokumentasjon.

For å vurdere hyppigheten av behovet for kontrollen bør vurderes konsekvensen og sannsynligheten for at et uhell skal skje. I den forbindelse kan statistikk for den aktuelle bransje vedrørende uhell vedrørende elektro, være aktuell, eventuelt statistikk fra Produkt og Elektrisitetstilsynets årsrapporter eller forsikringsbransjen. Eventuelt annet.

Generell rapport

Det er utført el-kontroll av bolig ihht retningslinjer gitt i NEK405.2.

Bolig bygget i 1974.

Det aller meste av el-anlegget er oppgradert i nyere tid.
Det foreligger dokumentasjon på arbeider utført av:

Lysglimt elektro AS:

- Montering av Vifte på vaskerom.
- Koblet om fra fastmontert panelovn til stikk for panelovn.
- Ny kurs vvb for hybel.
- Direkte koblet eks vvb for hovedhus.
- Flyttet overspenningsvern i sikringsskap grunnet tverrsnitt og klemmer på OV.
- Festet løs jord til overspenningsvern.
- Montert jordstrømpe på jordledere.

Pluggen elektro AS:

- Rehab av hybel og nytt bad 2. etg.
- Gammelt bad 2. etg, levering og montering av håndkledtørker.
- Varmekabel entre.
- Varmekabel bad hybel.
- Varmekabel gang hybel.
- Varmekabel wc 1. etg.
- Varmekabel bad 2. etg.
- Ny 3/16A kurs for vvb.

Lysaker Elektriske AS

- Ny kurs til vv, montert 2x stikk og 2 x lyspunkt + bryter på lager/bod, montert overgangsboks fra pn til pr, monter 2x påvegg stikk, montert 2x boks med tilførsel til el. varmeovn. 16 og 25A en fas.
- Laget kursfortegnelse underskap utg., demontert kabler og rør ikke i bruk.
- Montert reserve kurs for vk gang gjort klart for varmekabel, montert 2x trappelys, imgjort sikringsskap, målt isotest og kontinuitet på hele anlegget, sjekket om merket data uttak.

Utenom dette foreligger det ingen annen dokumentasjon på elektriske arbeider. Det har tydelig blitt utført større arbeider vedr det elektriske anlegget i boligen, noe som også er nevnt i salgsrapporten. Krav om dokumentasjon kom i 1999.

Lysglimt elektro AS har tidligere vært inne i boligen og utbedret feil som ikke fremstår i rapporten:

- Omkobling av overspenningsvern grunnet forskjelling tverrsnitt ut fra hovedsikring.
- Jord til overspenningsvern var løs, dette ble rettet opp i samtidig som overspenningsvernet ble koblet om.
- Ny kurs for vvb utført i 2020 var montert med stikkontakt, det ble krav om direkte kobling av vvb i 2010. Så dette ble rettet opp i.
- Montert jordstrømpe på jordledere.

Generell betraktning så el-anlegget ryddig og fint ut foruten feil påpekt i rapporten.

Anbefalinger om økt sikkerhet vedr det elektriske anlegget i boligen kommer frem under "Historikk inneværende kontroll" i slutten av rapporten.

Vi tar forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke kommer frem i rapporten da kontrollen er en stikkprøvekontroll med tilhørende målinger angitt i NEK405.2.

Informasjon om internkontrollen

Internkontrollen omhandler følgende som er viktig å merke seg:

1. Innholdsfortegnelse

Oversikt over alt innholdet i Internkontroll permen.

2. Kundeopplysninger

Adresseinformasjon om kunden og utførende kontrollinstans.

3. Generell rapport

Generell rapport inneholder viktig informasjon til kunden etter utført Internkontroll.

4. Instruks for elanlegg

Instruks for betjening av elektriske komponenter.

5. Opplæringsplan/Ansvarsfordeling

Oversikt over avtalt opplæring og evt. delegert myndighet.

6. Organisering av Internkontrollen

Informasjon om hvordan internkontrollen organiseres.

7. Risikovurdering

Risikovurdering av det elektriske anlegget.

8. Sjekklistor

Brukes av utøvende kontrollinstans for å avdekke eventuelle avvik på det elektriske anlegget. Sjekklistene er spesielt utvalgt for det konkrete elektriske anlegget og inneholder lovplagte sjekkpunkter.

9. Avvikslogg

Avviksloggen lister opp avvik som er funnet på kontrollen. Avviksloggen inneholder avviksnummer, avvikskode, anleggsdel med avvik, beskrivelse av avviket, prioritet, dato avvik registrert og referanse til lovverk.

10. Tiltaksplan

Tiltaksplan angir hvilke tiltak som må gjøres for å utbedre avviket. Tiltaksplanen inneholder avviksnummer, avvikskode, anleggsdel med avvik, beskrivelse av avviket, hva bør gjøres, prioritet, dato avvik registrert og frist for utbedring av avviket.

11. Egenkontroll

Kontrollen kan inneholde eget egenkontrollskjema med sjekkpunkter hvis dette er avtalt mellom partene.

12. Avvikslogg bilder

Kontrollen kan inneholde bilder av avvikene hvis dette er avtalt mellom partene.

13. Historikk

Etter hvert som avvik utbedres, genereres et historikk skjema med oversikt over tidligere registrerte avvik på anlegget. Historikk skjema inneholder avviksnummer, avvikskode, beskrivelse av avviket, anleggsdel med avvik, dato når avviket ble utbedret og hva som ble gjort.

14. Historikk bilder

Kontrollen kan inneholde bilder av tidligere avvik hvis dette er avtalt mellom partene.

Instruks for elanlegg

Alt arbeid med elektriske anlegg er underlagt:

FORSKRIFT OM SIKKERHET VED ARBEID I OG DRIFT AV LAVSPENNINGSANLEGG.

Denne må være tilgjengelig for alt instruert personell. Her ser man også hvilke krav som settes til verneutstyr. Det er et krav at tavler som er bygget etter NEK EN 60439-1 kun kan betjenes av instruert personell. Dette gjelder hele tavlen, ikke bare de store bryterne. Tavlene skal være låst.

Kortslutningsstrømmen i hovedtavlen kan være svært høy, opptil 10 ganger mer enn i et normalt sikringskap. Dette medfører at det i HELE anlegget må utvises ekstra forsiktighet og varsomhet. Feil bruk vil kunne få store konsekvenser, både på den som betjener anlegget og utstyr som er tilkoblet.

Effektbrytere:

Disse bryterne skal ikke betjenes med stor belastning. Før utkobling / gjeninnkobling er det viktig at strømmen igjennom bryteren helst er lik null. Skulle dette ikke være mulig, er det en stor påkjenning for bryteren hvis lasten er stor i koblingsøyeblikket. Dette øker størrelsen på lysbuen.

Effektbryterne blir primært brukt til å sikre kabler og utstyr. Men det kan skje at de løser ut som følge av overbelastning, kortslutning eller jordfeil.

Hvis en effektbryter løser ut og man ikke er sikker på hva som er årsaken til utkoblingen, tenk nøye igjennom avgjørelsen om å koble den inn igjen. Selv en instruert person skal ikke ta sjanser.

Automatsikringer:

Disse betjenes på vanlig måte. Det som er viktig å merke seg før betjening er om det står B, C eller D. Dette indikerer hvor treg automaten er ved kortslutning eller startstrøm. Dette i kombinasjon med merkestrømmen er viktige momenter å vite før betjening.

Jordfeilautomater:

Dette er en kombinasjon av en konvensjonell automatsikring og jordfeilbryter. De har ofte en liten testknapp i front og skiller seg litt ut fra en vanlig automatsikring. Disse løser ut enten ved overbelastning, kortslutning eller jordfeil. Ved feilsøking benyttes metoden for vanlig jordfeilbryter.

Jordfeilbrytere:

Denne reagerer kun på jordfeil, ikke overbelastning/kortslutning. De monteres som beskyttelse ved jordfeil. En jordfeilbryter dekker ofte flere kurser.

Organisering av internkontrollen

Det skal gjennomføres opplæring av IK-ansvarlig og ansvarlig for egenkontroll i bedriften i samsvar med punktene Ansvarsfordeling og opplæring.

Det skal gjennomføres en egen visuell kontroll av anlegget i samsvar med punktene i sjekklistene. Kontrollen utføres av:

Feil og mangler som angis med FEIL overføres automatisk til arvikslogg og behandles iht. tiltaksplan.

Sjekkliste oppbevares tilgjengelig hos IK-ansvarlig, daglig leder eller et annet egnet sted hos kunden.

Representant for bedriften kontrollerer at alle skjemaer er signert og at noterte avvik er utført. Kontrollen utføres 1 gang per år og IK-mappen utstyr også med evt. reviderte sjekklister. Kontrollen utføres i samsvar med skjema for årlig gjennomgang.

Sikkerhetskopi av IK-mappen oppbevares hos bedriften på en brannsikker måte.

Det påhviler alle bedriftens ansatte å ha sin oppmerksomhet kontinuerlig rettet mot forhold som kan medføre fare for skade på helse og eiendom. Alle feil eller mangler som oppdages utenom normale rutinekontroller, skal meldes omgående til bedriftens IK-ansvarlig.

Informasjon om el. Anlegget

Virksomheten har vurdert faremomenter i det elektriske anlegget. Det er to områder som har spesiell fokus. Det ene er faren for strømgjennomgang, og det andre er brannfare.

For det første punktet sin del er det spesielt lagt vekt på at Jordingsanlegget og utjæmningsforbindelser er i orden. Det er viktig å utføre isolasjons- og kontinuitetsmålinger.

For brannfaren sin del er det innført rutine på termografering/temperaturmåling av fordelingstavler i høylastperioder. Ved nyinstallasjon skal momentverktøy benyttes på alle koblinger i fordelingsskap og tavler jfr. FEL § 36. Momentskjema finnes i IK systemet til IK Installatør, og bør arkiveres sammen med annen relevant dokumentasjon under kapittelet med anleggsdokumentasjon.

For å vurdere hyppigheten av behovet for kontrollen bør vurderes konsekvensen og sannsynligheten for at et uhell skal skje. I den forbindelse kan statistikk for den aktuelle bransje vedrørende uhell vedrørende elektro, være aktuell, eventuelt statistikk fra Produkt og Elektrisitetstilsynets årsrapporter eller forsikringsbransjen. Eventuelt annet.



Elkontroll [REDACTED]

Dato: 03.01.2024
Rev.: 03.01.2024

Kontrolladresse: Rørmyrveien 6B, 1407 Vinterbro
Internkontrollansvarlig: Thomas Brannseter

001 Måling/Prøving

	Kontrollpunkt		Utldr.
00-01	Isolasjonsresitsans på installasjon	03.01.2024 TB OK	
00-02	Temperatur/Varmgang i fordeling	03.01.2024 TB IA	
00-03	Kontinuitet i jordledninger og utjevninger	03.01.2024 TB IA	
00-04	Jordfeilbryter/jordfeilmåler/utkobling/lyd	03.01.2024 TB OK	
00-05	Overgangsmotstand til jord	03.01.2024 TB IA	
00-06	Automatisk utkobling	03.01.2024 TB IA	
00-07	Gulv- og veggresistans	03.01.2024 TB IA	
00-08	Andre målinger	03.01.2024 TB IA	
00-09	SELV, PELV og elektrisk adskillelse	03.01.2024 TB IA	



Elkontro

Dato: 03.01.2024
Rev.: 03.01.2024

Kontrolladresse: Rørmyrveien 6B, 1407 Vinterbro
Internkontrollansvarlig: Thomas Brannseter

002 Sikringsskap

	Kontrollpunkt		Utldr.
00-01	Tilgjengelig for ettersyn	03.01.2024 TB IA	
00-02	Merking av kurser og utstyr	03.01.2024 TB Feil	
00-03	Defekt utstyr, bunnskruer, sikringsautomater/elementer og rengjøring	03.01.2024 TB IA	
00-04	Forhold mellom kabler og vern	03.01.2024 TB Feil	
00-05	Utstyrets kapslingsgrad	03.01.2024 TB Feil	
00-06	Kabelinnføringer	03.01.2024 TB Feil	
00-07	Tilkoblinger og varmgang	03.01.2024 TB IA	
00-08	Overspenningsvern	03.01.2024 TB OK	



Elkontroll [REDACTED]

Dato: 03.01.2024
Rev.: 03.01.2024

Kontrolladresse: Rørmyrveien 6B, 1407 Vinterbro
Internkontrollansvarlig: Thomas Brannseter

003 Jording

	Kontrollpunkt		Utldr.
00-01	Hovedjord tilkoblet	03.01.2024 TB OK	
00-02	Tilleggsutjevningsforbindelser	03.01.2024 TB Feil	
00-03	Jording av stikkontakter og utstyr	03.01.2024 TB Feil	



Elkontroll [REDACTED]

Dato: 03.01.2024
Rev.: 03.01.2024

Kontrolladresse: Rørmyrveien 6B, 1407 Vinterbro
Internkontrollansvarlig: Thomas Brannseter

004 Installasjon

	Kontrollpunkt		Utldr.
00-01	Bruksendring	03.01.2024 TB OK	
00-02	Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger, motorer med mer	03.01.2024 TB IA	
00-03	Ustyrets kapslingsgrad	03.01.2024 TB Feil	
00-04	Ustyr montert i/hht monteringsanvisninger	03.01.2024 TB Feil	
00-05	Vedlikehold av utstyr	03.01.2024 TB IA	
00-06	Kabler, ledninger og bevegelige ledninger	03.01.2024 TB Feil	
00-07	Brannetting	03.01.2024 TB IA	
00-08	Belysningsanlegg	03.01.2024 TB Feil	
00-09	Varmeanlegg	03.01.2024 TB IA	
00-10	Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999	03.01.2024 TB Feil	
00-11	Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand	03.01.2024 TB IA	
00-12	Eventuelt	03.01.2024 TB IA	



Elkontroll

Dato: 03.01.2024
Rev.: 03.01.2024

Kontrolladresse: Rørmyrveien 6B, 1407 Vinterbro
Internkontrollansvarlig: Thomas Brannsæter

005 Brannvern

	Kontrollpunkt		Utldr.
00-01	Brannslukningsutstyr og rømningsveier	03.01.2024 TB Feil	
00-02	Brannvarsklingsanlegg	03.01.2024 TB OK	

006 Elbillading

	Kontrollpunkt		Utldr.
00-01	Kontroll av uttak	03.01.2024 TB IA	
00-02	Sjekk status av elbilladere med lysindikering	03.01.2024 TB IA	
00-03	Jordtreibryter type B er montert og testet	03.01.2024 TB OK	
00-04	Kontroll av stikk Schuko/Rundstift iht effekt	03.01.2024 TB IA	
00-05	Schuko – max 10A sikring	03.01.2024 TB IA	
00-06	Lever t underlag/brukerveiledning	03.01.2024 TB IA	
00-07	Annet	03.01.2024 TB Feil	
00-08	Mode 1 - vanlig kabel uten noen form for styringsboks. Gjelder i hovedsak eldre elbiler.	03.01.2024 TB IA	
00-09	Mode 2 - ladekabel her styringsboks og kan brukes med vanlige stikkontakter (Schuko).	03.01.2024 TB IA	
00-10	Mode 3 - fastmontert ladeboks med enten fastmontert eller avtagbar ledning til bilen. Vær oppmerksom på at de finnes tre forskjellige ladekontakter for Mode 3 (type 1, type 2 og Tesla).	03.01.2024 TB OK	
00-11	Mode 4 - hurtiglading med likestrøm (DC). Laderen sitter i ladepunktet og elbilens ladesystem kommuniserer med laderen om tilkobling og ladestatus. Ladepluggen låses automatisk fast, slik at det ikke er mulig å trekke ut pluggen mens bilen lades. Dette er svært viktig da det her lades med store strømmer, som kan føre til livsfarlige situasjoner hvis pluggen kunne fjernes under lading. Også her finnes forskjellige kontakter og ladestandarder.	03.01.2024 TB IA	

Avvikslogg og tiltaksplan

Dersom avvik oppdages skal det straks rapporteres til ansvarlig leder. Ansvarlig leder er ansvarlig for å vurdere nødvendige tiltak og gjennomføre disse for å hindre gjentakelse av avviket.

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| ■ TG 3 = Alvorlig avvik | - Umgående utbedring er nødvendig |
| ■ TG 2 = Viktig avvik registrert | - Må utredes snarest mulig |
| ■ TG 1 = Mindre avvik til orientering | - Ny kontroll må avtales |
| ■ TG 0 = Ingen kommentar | - Ikke noe behov for tiltak |

002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 02 - Merking av kurser og utstyr

Avvik: 02 - Kursfortegnelse er ikke 100% i samsvar med merking.

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 04 - Forhold mellom kabler og vern

Avvik: 01 - Benyttet forskjellig tverrsnitt ut fra sikring.

Tiltak: Må kobles om da bruk av forskjellig tverrsnitt på samme klemme kan gi dårlig kontakt på det minste tverrsnittet som igjen kan forårsake varmegang.

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 2 - Viktig avvik registrert

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



Avvikslogg og tiltaksplan

002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 04 - Forhold mellom kabler og vern

Avvik: 02 - Uisoleret leder

Tiltak: Må isoleres

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 2 - Viktig avvik registrert

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 04 - Forhold mellom kabler og vern

Avvik: 03 - Hybel

Benyttet wago for splitting av jord da hovedjordskinne var full.

Tiltak: Må montere en ekstra hovedjordskinne da alle jordledere skal ha hver sin jordklemme.

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 04 - Forhold mellom kabler og vern

Avvik: 04 - Hybel

Dobbelt sett med rø og hylser ut fra lastbryter.

Dette er ikke en god løsning da man ikke kan garantere mot varmegang grunnet dårlig kontakt.

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 2 - Viktig avvik registrert

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



Avvikslogg og tiltaksplan

002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 05 - Utstyrets kapslingsgrad
Avvik: 01 - Manglende endekappe på samleskinner. Benyttet teip
Tiltak: Må montere endekappe.
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering
Forskrift: FEL:1998
Kontrolldato: 03.01.2024
Utbedret av:
Kontroll:
Merknad:

Norm: Annet
Utbedres innen:
Utbedret dato:



002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 05 - Utstyrets kapslingsgrad
Avvik: 02 - Manglende avdekking i hynn av sikringsskap
Tiltak:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering
Forskrift: FEL:1998
Kontrolldato: 03.01.2024
Utbedret av:
Kontroll:
Merknad:

Norm: Annet
Utbedres innen:
Utbedret dato:



002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 05 - Utstyrets kapslingsgrad
Avvik: 03 - Manglende avdekking i sikringsskap
Tiltak:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering
Forskrift: FEL:1998
Kontrolldato: 03.01.2024
Utbedret av:
Kontroll:
Merknad:

Norm: Annet
Utbedres innen:
Utbedret dato:



Avvikslogg og tiltaksplan

002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 06 - Kabelinnføringer

Avvik: 01 - Manglende skapmuffe på rør / strekkavlastning

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 06 - Kabelinnføringer

Avvik: 02 - Skapmuffe låser ikke utgående rør

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 06 - Kabelinnføringer

Avvik: 03 - Skapmuffe dekker ikke hullet den er montert i

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



Kontrolladresse: Rørmyrveien 6B, 1407 Vinterbro
Internkontrollansvarlig: Thomas Brannseter

Avvikslogg og tiltaksplan

002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 06 - Kabelinnføringer

Avvik: 04 - Rør montert i membran nippel fremfor skapmuffe

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 06 - Kabelinnføringer

Avvik: 05 - Skapmuffe ikke benyttet, fri luft. Må tettes.

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 06 - Kabelinnføringer

Avvik: 06 - 20mm skapmuffe benyttet på 16mm rør

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



Avvikslogg og tiltaksplan

002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 06 - Kabelinnføringer

Avvik: 07 - Helt bunn av sikringsskapet står åpent mot brennbart materiale. Her skulle det ha vært montert bunnplate med kabel / rørinnføring slik produsentens anvisning tilsier.

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 3 - Alvorlig avvik

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



003- Jording

Sjekkpunkt: 02 - Tilleggsutjevnringsforbindelser

Avvik: 04 - Manglende jord i sluk på bad ?

Fant heller ikke tjememuffe på soil. Dette er krav iht Feb91.

Her må utbygger dokumentere.

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 3 - Alvorlig avvik

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



003- Jording

Sjekkpunkt: 02 - Tilleggsutjevnringsforbindelser

Avvik: 05 - Hybel:

Manglende jord i sluk på bad. Fant heller ikke tjememuffe på soil. Dette er krav iht Feb91.

Her må utbygger dokumentere.

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 3 - Alvorlig avvik

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:

Avvikslogg og tiltaksplan

003- Jording

Sjekkpunkt: 03 - Jording av stikkontakter og utstyr

Avvik: 01 - Fikk ikke resultater ved måling av chassis på kjøleskapet, uvisst hvor stikk er plassert

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



004- Installasjon

Sjekkpunkt: 03 - Utstyrets kapslingsgrad

Avvik: 01 - Manglende utføringsringer i bryterpanel og stikk på bad tilstøtende soverom 2. etg

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 2 - Viktig avvik registrert

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



Avvikslogg og tiltaksplan

004- Installasjon

Sjekkpunkt: 03 - Utstyrets kapslingsgrad

Avvik: 02 - Hybel

Manglende utføringsringer på stikk og bryterpanel bad

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 2 - Viktig avvik registrert

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



004- Installasjon

Sjekkpunkt: 04 - Utstyr montert iht monteringsanvisninger

Avvik: 01 - Pop-up stikk på kjøkken er løs. Ikke iht produsentens anvisning

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



Kontrolladresse: Rørmyrveien 6B, 1407 Vinterbro
Internkontrollansvarlig: Thomas Brannseter

Avvikslogg og tiltaksplan

004- Installasjon

Sjekkpunkt: 04 - Utstyr montert iht monteringsanvisninger**Avvik:** 02 - Røyterpanel had 2 - etg er ikke forsvarlig festet**Tiltak:****Anleggsdel:****Tilstandsgrad:** 1 - Mindre avvik til orientering**Forskrift:** FEL:1998**Kontrolldato:** 03.01.2024**Utbedret av:****Kontroll:****Merknad:****Norm:** Annet**Utbedres innen:****Utbedret dato:**

004- Installasjon

Sjekkpunkt: 04 - Utstyr montert iht monteringsanvisninger**Avvik:** 03 - Komfyrvald / sensor er ikke montert iht produsentens anvisning. Modifisert intergrert sensor fra tidligere vifte hette over til ny hette som ikke er tiltenkt intergrert sensor. Sensor har i dette tilfelle øsnet fra vifte hetten.**Tiltak:****Anleggsdel:****Tilstandsgrad:** 3 - Alvorlig avvik**Forskrift:** FEL:1998**Kontrolldato:** 03.01.2024**Utbedret av:****Kontroll:****Merknad:****Norm:** Annet**Utbedres innen:****Utbedret dato:**

Avvikslogg og tiltaksplan

004- Installasjon

Sjekkpunkt: 06 - Kabler, ledninger og bevegelige ledninger

Avvik: 02 - Rør til panelovn er kappet utenfor kohlingshøks og er ikke festet forsvarlig. Hovedsoverrom

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



004- Installasjon

Sjekkpunkt: 06 - Kabler, ledninger og bevegelige ledninger

Avvik: 03 - Rør til panelovn er ikke forsvarlig festet. Soverom 1 2 etg

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



Avvikslogg og tiltaksplan

004- Installasjon

Sjekkpunkt: 06 - Kabler, ledninger og bevegelige ledninger

Avvik: 04 - Ruk av skjoteledning til dataskap på loft

Ikke lagt opp til forutsatt bruk.

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



004- Installasjon

Sjekkpunkt: 06 - Kabler, ledninger og bevegelige ledninger

Avvik: 05 - Hovedjordleder er ikke forsvarlig festet

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



004- Installasjon

Sjekkpunkt: 08 - Belysningsanlegg

Avvik: 01 - Downlight bad, kabel er avmantlet utenfor strekkavlastningen på koblingsboksen. Ikke iht til produsentens anvisning om dobbetisolert utstyr.

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



Avvikslogg og tiltaksplan

004- Installasjon

Sjekkpunkt: 08 - Belysningsanlegg

Avvik: 02 - Hybel

Downlight bad, kabel er avmantlet utenfor strekkavlastningen på koblingsboksen. Ikke iht produsentens anvisning om dobbeltisolert utstyr.

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



004- Installasjon

Sjekkpunkt: 10 - Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999

Avvik: 03 - Ellers foreligger det ingen dokumentasjon på arbeider utført i boligen. Dette ble et krav i 1999 og det er tydelig at det er utført større arbeider i boligen i nyere tid

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:

004- Installasjon

Sjekkpunkt: 10 - Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999

Avvik: 05 - Det har blitt montert xComfort smart styring i store deler av boligen, kunden kan i dag ikke fremlegge dokumentasjon på dette. Heller ikke MRF-fil (programmerings-fil), noe som gjør at ved service eller utvidelse av anlegget må neste elektriker nullstille hele anlegget og programmere alt på nytt da dette er passordbeskyttet.

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:

Avvikslogg og tiltaksplan

005- Brannvern

Sjekkpunkt: 01 - Brannslukningsutstyr og rømningsveier

Avvik: 01 - Hybel

Brannslukningsapparat plassert i stuehjørne, uåpnet.

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbetret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbetret innen:

Utbetret dato:



006- Elbillading

Sjekkpunkt: 07 - Annet

Avvik: 01 - Lødestasjon har løsnet fra veggen.

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 3 - Alvorlig avvik

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbetret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: NEK 400:2014

Utbetret innen:

Utbetret dato:



006- Elbillading

Sjekkpunkt: 07 - Annet

Avvik: 02 - Gammel nippel for tilførsel er ikke tettst.

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbetret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: NEK 400:2014

Utbetret innen:

Utbetret dato:



006- Elbillading

Sjekkpunkt: 07 - Annet

Avvik: 03 - Lødestasjonen har en lettere skade i front.

Tiltak:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbetret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: NEK 400:2014

Utbetret innen:

Utbetret dato:



Historikk inneværende kontroll

001- Måling/Prøving

Sjekkpunkt: 01 - Isolasjonsrestisens på installasjon
Avvik: 01 - Isolasjonstest på 2,80 mohm på hele anlegget
Hva er gjort:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar
Forskrift: FEL:1998
Kontrolldato: 03.01.2024
Utbedret av:
Kontroll:
Merknad:

Norm: Annet
Utbedres innen:
Utbedret dato:



001- Måling/Prøving

Sjekkpunkt: 04 - Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd
Avvik: 01 - Jordfeilbryter på alle kurser
Hva er gjort:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar
Forskrift: FEL:1998
Kontrolldato: 03.01.2024
Utbedret av:
Kontroll:
Merknad:

Norm: Annet
Utbedres innen:
Utbedret dato:



001- Måling/Prøving

Sjekkpunkt: 04 - Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd
Avvik: 02 - Hybel:
Jordfeilbryter på alle kurser.
Hva er gjort:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar
Forskrift: FEL:1998
Kontrolldato: 03.01.2024
Utbedret av:
Kontroll:
Merknad:

Norm: Annet
Utbedres innen:
Utbedret dato:



Historikk inneværende kontroll

002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 02 - Merking av kurser og utstyr

Avvik: 01 - Hybel

Kursfortegnelse og merking av kurser ser tilsynelatende ut til å være i samsvar.

Hva er gjort:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Arnet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 08 - Overspenningsvern

Avvik: 01 - Overspenningsvern er montert

Hva er gjort:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: NEK 400:2006

Utbedres innen:

Utbedret dato:



002- Sikringsskap

Sjekkpunkt: 08 - Overspenningsvern

Avvik: 02 - Hybel

Overspenningsvern montert.

Hva er gjort:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: NEK 400:2006

Utbedres innen:

Utbedret dato:



Historikk inneværende kontroll

003- Jording

Sjekkpunkt: 01 - Hovedjord tilkoblet
Avvik: 01 - Cøhber weld hentyttet som hovedjord
Hva er gjort:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar
Forskrift: FEL:1998
Kontrolldato: 03.01.2024
Utbedret av:
Kontroll:
Merknad:

Norm: Annet
Utbedres innen:
Utbedret dato:



003- Jording

Sjekkpunkt: 02 - Tilleggsutjevningforbindelser
Avvik: 01 - Hovedjord tilkoblet jordklemme til vannrør og videre til sikringskapet. Der var tillat da huset ble bygget, men anbefalt å montere en Hovedjordklemme og fordele utjevning derfra.
Hva er gjort:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar
Forskrift: FEL:1998
Kontrolldato: 03.01.2024
Utbedret av:
Kontroll:
Merknad:

Norm: Annet
Utbedres innen:
Utbedret dato:



003- Jording

Sjekkpunkt: 02 - Tilleggsutjevningforbindelser
Avvik: 02 - Manglende jord i sluk på vaskerom. Ikke krav her da rommet er eldre enn 91.
Hva er gjort:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar
Forskrift: FEL:1998
Kontrolldato: 03.01.2024
Utbedret av:
Kontroll:
Merknad:

Norm: Annet
Utbedres innen:
Utbedret dato:



003- Jording

Sjekkpunkt: 02 - Tilleggsutjevningforbindelser
Avvik: 03 - Dusjkabinett montert på bad, sluk ikke tilgjengelig.
Hva er gjort:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar
Forskrift: FEL:1998
Kontrolldato: 03.01.2024
Utbedret av:
Kontroll:
Merknad:

Norm: Annet
Utbedres innen:
Utbedret dato:



Kontrolladresse: Rørmyrveien 6B, 1407 Vinterbro
Internkontrollansvarlig: Thomas Brannseter

Historikk inneværende kontroll

003- Jording

Sjekkpunkt: 02 - Tilleggsutjevningforbindelser

Avvik: 06 - Det er tilsynelatende ikke montert tjememuffe i huset

Hva er gjort:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



004- Installasjon

Sjekkpunkt: 01 - Bruksendring

Avvik: 01 - Strøm til wc og kontor 1. etg er forsynt fra sikringskap / seriemåler tilhørende hybel

Hva er gjort:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



004- Installasjon

Sjekkpunkt: 06 - Kabler, ledninger og bevegelige ledninger

Avvik: 01 - Hovedjordleder fra vannrør / kobberwelder ser ut til å være loddet sammen. Dette var vanlig praksis rundt boligens byggeår. Men det er anbefalt og skjøte denne på nytt, evt trekke om til hel ledning.

Hva er gjort:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



Historikk inneværende kontroll

004- Installasjon

Sjekkpunkt: 10 - Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999

Avvik: 01 - Det foreligger dokumentasjon fra Lysglimt elektro AS

- Montering av Vifte på vaskerom.
- Koblet om fra fastmontert panelovn til stikk for panelovn.
- Ny kurs vvb for hybel.
- Direkte koblet eks vvb for hovedhus.
- Flyttet overspenningsvern i sikringsskap grunnet tverrsnitt og klemmer på OV.
- Festet løs jord til overspenningsvern.
- Montert jordstrømpe på jordledere.

Hva er gjort:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:

004- Installasjon

Sjekkpunkt: 10 - Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999

Avvik: 02 - Det foreligger dokumentasjon fra Pluggen elektro AS

- Rehab av hybel og nytt bad 2. etg.
- Gamlelt bad 2. etg. levering og montering av håndkletrøker.
- Varmekabel entre.
- Varmekabel bad hybel.
- Varmekabel gang hybel.
- Varmekabel wc 1. etg.
- Varmekabel bad 2. etg.
- Ny 3/16A kurs for vvb.

Hva er gjort:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:

004- Installasjon

Sjekkpunkt: 10 - Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999

Avvik: 04 - Lysaker Elektriske AS

- Ny kurs til vv, montert 2x stikk og 2 x lyspunkt + bryter på lager/bod, montert overgangsboks fra pn til pr, monter 2x påvegg stikk, montert 2x boks med til tilførsel til el. varmeovn. 16 og 25A en fas.
- Laget kursfortegnelse underskap utg., demontert kabler og rør ikke i bruk.
- Montert reserve kurs for vk gang gjort klart for varmekabel, montert 2x trappelys, imgjort sikringsskap, målt isotest og kontinuitet på hele anlegget, sjekket om merket data uttak.

Hva er gjort:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:

Historikk inneværende kontroll

005- Brannvern

Sjekkpunkt: 01 - Brannslukningsutstyr og renningsveier
Avvik: 02 - Brannslukningsapparat plassert i gang 2. etg.
Anbefalt å ha et nær trapp i 1. etg.
Hva er gjort:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar
Forskrift: FEL:1998
Kontrolldato: 03.01.2024
Utbedret av:
Kontroll:
Merknad:

Norm: Annet
Utbedres innen:
Utbedret dato:



005- Brannvern

Sjekkpunkt: 02 - Brannvarsklingsanlegg
Avvik: 01 - Hybel:
Røykvarsler plassert i stue og soverom. Tilkoblet S24.
Hva er gjort:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar
Forskrift: FEL:1998
Kontrolldato: 03.01.2024
Utbedret av:
Kontroll:
Merknad:

Norm: Annet
Utbedres innen:
Utbedret dato:



Kontrolladresse: Rørmyrveien 6B, 1407 Vinterbro
Internkontrollansvarlig: Thomas Brannseter

Historikk inneværende kontroll

005- Brannvern

Sjekkpunkt: 02 - Brannvarsklingsanlegg

Avvik: 02 - Røykvarslere montert i alle soverom, oppholdsrom, tekniskrom/vaskerom. Tilkoblet S24

Hva er gjort:

Anleggsdel:

Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar

Forskrift: FEL:1998

Kontrolldato: 03.01.2024

Utbedret av:

Kontroll:

Merknad:

Norm: Annet

Utbedres innen:

Utbedret dato:



Reklamasjonsrapport



Skadested
Rørmyrveien 6B
1407 VINTERBRO

Bygningstype
Byggeår

Enebolig
1974

Oppdragsgiver



Skadenummer
Oppdrag mottatt 22.12.2023
Besiktiget 11.12.2023
Rapportdato 03.03.2024

Rapportansvarlig Komplette Taksering AS
Takstmann: Tor-Gunnar Brandshaug
Olaf Helsetsvei 5, 0694 OSLO
Tlf.: 95 86 87 18
E-post: tgb@ktaksering.no

 **KOMPLETT**
TAKSERING

Reklamasjonsrapport

Opplysninger om oppdraget

Adresse	Rørmyrveien 6B	Skadenummer	
		Reklamasjonsdato	Ukjent
Postnr./sted	1407 VINTERBRO	Oppdrag mottatt	22.12.2023
Kommune	3021 Ås kommune	Bygningstype	Enebolig
Oppdragsgiver		Byggeår	1974
Besiktiget	11.12.2023		
Tilstede			

Beskrivelse av oppdraget

Bakgrunn

Rekvirentene ble kontaktet undertegnede for å utføre en uavhengi kontroll av boligen opp mot hva de kunne forvente av feil og mangler etter avhendingsloven og forskrift til avhendingsloven. Befaringer ble utført 11. og 14. Desember 2023 og 15. Januar 2024.

Påberopte forhold

Rapporten er utarbeidet uten hensyn til ansvarsspørsmålet.

Undertegnede har i denne rapporten vurdert følgende forhold

1. Elektrisk anlegg.
2. Manglende varmekabler.
3. Terrasse.
4. Etasjeskille og laminatgulv
5. Toalettrommet
6. Ventilasjon.
7. Manglende isolasjon i yttevegger.
8. Støttemurer.
9. Manglende tetting av gamle ventilasjonsluker
10. Loft
11. Baldakin over ytterdør kjeller.
12. Nytt bad ved hovedsoverom.
13. Vinduer
14. Kjøkken hoveddel.

1. Elektrisk anlegg.

1.1 Beskrivelse av skaden

Det elektriske anlegget er ikke i den stand kjøper kunne forvente etter avhendingsloven. Det registreres manglende dokumentasjon og feil beskrivelse av anlegges stand i salgsoppgaven/tilstandsrapporten.

Reklamasjonsrapport

1.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Jeg henviser til Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

§ 3-7. Manglende opplysning om eiendommen

Eiendommen har ein mangel dersom kjøparen ikkje har fått opplysning om omstende ved eiendommen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt.

§ 3-8. Uriktig opplysning om eiendommen

(1) Eiendommen har ein mangel dersom omstende ved eiendommen ikkje svarer til opplysning som seljaren har gitt kjøparen. Det same gjeld dersom eiendommen ikkje svarer til opplysning som er gitt i annonse, i salssprospekt eller ved anna marknadsføring på vegner av seljaren.

(2) Fyrste ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtala, og opplysningane ikkje i tide er retta på ein tydeleg måte.

§ 3-9. Eiendom selt «som han er» eller liknande

(1) Endå om eiendommen er selt «som han er» eller med liknande allment atterhald, har eiendommen ein mangel der dette følgjer av §§ 3-7 eller 3-8. Eiendommen har også ein mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.

§ 4-8. Innleiande føresegn

(1) Ligg det føre ein mangel ved eiendommen, utan at dette står på kjøparen eller omstende kjøparen har vågnaden for, kan kjøparen

a. krevje retting etter § 4-10,

b. krevje prisavslag etter § 4-12,

c. heve etter § 4-13,

d. krevje skadebot etter § 4-14,

e. halde tilbake kjøpesummen etter § 4-15.

(2) Føresegnene om manglar gjeld tilsvarende så langt dei høver for andre feil ved seljarens oppfylling.

§ 4-10. Retting av manglar

(1) Tilbyr seljaren seg å rette ein mangel ved eiendommen, må kjøparen godta dette dersom rettinga ikkje vil føre med seg urimeleg ulempe for kjøparen, og kjøparen ikkje har særleg grunn til å motsetje seg rettinga.

(2) Har seljaren ført opp hus eller anna innretning for sal, kan kjøparen krevje at seljaren rettar mangelen dersom retting kan skje utan urimeleg kostnad eller ulempe for seljaren. Det same gjeld ved forbrukarkjøp av nyoppført eigarbusad som ikkje har vore brukt som bustad i meir enn eitt år på avtaletida, dersom seljaren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd.

(3) Rettinga skal skje innan rimeleg tid etter at kjøparen har gjort mangelen gjeldande og gjort det mogeleg for seljaren å rette. Rettinga skal skje for seljarens rekning.

(4) Vert mangelen ikkje retta, kan kjøparen krevje prisavslag etter § 4-12 eller heve etter § 4-13. Dette gjeld likevel ikkje dersom kjøparen avviser retting som seljaren har rett til å utføre etter fyrste ledd. Krenking av retten etter fyrste ledd hindrar ikkje eit krav frå kjøparen om skadebot, men kjøparen kan måtte bere delar av tapet etter § 7-2 fyrste ledd. Dersom seljaren har plikt til å rette mangelen, og dette ikkje vert gjort, kan kjøparen krevje skadebot for forsvarelege kostnader ved å få mangelen retta.

§ 4-12. Prisavslag

(1) Har eiendommen ein mangel, kan kjøparen krevje eit forholdsmessig prisavslag.

(2) Med mindre noko anna vert godtgjort, skal prisavslaget fastsetjast til kostnadene ved å få mangelen retta.

§ 4-15. Tilbakehaldsrett

Har kjøparen krav som følgje av mangelen, kan kjøparen halde tilbake så mykje av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

Jeg viser til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

§ 1-4. Klart språk

Den bygningssakkyndige skal formidle resultatet av sine observasjoner og undersøkelser på en tydelig og forbrukervennlig måte.

§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Den bygningssakkyndige skal i tilfelle spørre eieren

a. når det elektriske anlegget ble installert eller siste gang totalt rehabilitert

b. om sikringene ofte løses ut

c. om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget

d. om det finnes kursfortegnelse, og om antallet sikringer er i samsvar med denne.

Når eieren har besvart spørsmålene i andre ledd andre punktum, skal den bygningssakkyndige se etter

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd

b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet

c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Jeg henviser videre til NS3600 elektrisk anlegg:

Reklamasjonsrapport

TG-2 Det er registrert avvik, og det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utførte arbeider. Tiltak: Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

TG-3 Det er registrert alvorlige avvik, og det er fare for liv og helse. Det må gjøres strakstiltak. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Jeg henviser videre til Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12.Kontroll. Erklæring om samsvar. Dokumentasjon

Før nytt anlegg tas i bruk og etter hver endring skal den som er ansvarlig for utførelsen eller endringen av anlegget sørge for at det er kontrollert og prøvet for å sikre at det tilfredsstiller forskriftens krav.

Enhver som er ansvarlig for prosjektering, utførelse eller endring av anlegg skal utstede erklæring om samsvar med sikkerhetskravene i kapittel V. Som underlag for slik erklæring skal det være utarbeidet dokumentasjon som gjør det mulig å vurdere om anlegget er i samsvar med forskriftens krav.

Erklæring om samsvar og dokumentasjon skal overleveres eier av anlegget.

Dersom det har vært nødvendig å ta spesielle forholdsregler i anlegget for å oppfylle kravene om elektromagnetisk kompatibilitet, skal den som prosjekterer eller utfører anlegget utarbeide instruksjon for bruk og vedlikehold av disse tiltakene.

og

§ 13.Oppbevaring av dokumentasjon

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12.

Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

1.3 Teknisk vurdering

Tilstandsrapporten som er utført av Pål Morten Pedersen 05.01.2023 mangler klart språk. Det er gitt TG-1 på det elektriske anlegget med kommentaren "Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes."

På spørsmål om det er tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, er det svart "Nei" som er direkte feil da det er helt klart hull/åpninger i sikringsskap. Det registreres også løse kabler, bruk av skjoteledninger, løse installasjoner og hull/åpninger i sikringsskap fører til direkte TG-3.

For at det elektriske anlegget skal kunne få TG-1 må alle arbeider utført etter 1.1.1999 være tilstrekkelig dokumentert med samsvarserklæring. Det er i tilstandsrapporten kun henvist til en samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er datert 22.06.2020.

1.4 Konklusjon

Det er gitt feil Tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Anlegget har fått TG-1 og manglende klart språk etter §1-4. Det er feil ved opplysning i tilstandsrapporten og manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget. Feilen fører til at TG-3 skulle vært gitt og kjøper skulle vært informert om et kostnadsestimat for en ytterligere elkontroll NEK 405-2.

1.5 Utbedring

For utbedringer henviser jeg til elektrisk kontroll utført av lysglimt.

Jeg setter derfor ingen kostnadsestimat på denne delen, men det blir selvfølgelig en kostnad, men retting av avvik grunnet feil opplysninger og avvik på elektrisk anlegg.

2. Manglende varmekabler.

2.1 Beskrivelse av skaden

Under nøkkelinformasjon i salgsoppgaven står det beskrevet at det er "lagt varmekabler og nye fliser i gang, samt i TV-stue." Det er ikke beskrevet TV-stue i tilstandsrapport eller på planskisse, men om man ser på bilder fra salgsoppgaven er det rommet som er beskrevet som innredet rom som er illustrert som TV-stue på bilder. Her eksistere ikke gulvvarme.



TV-stue Rom i underetasje som er illustrert som TV-stue. Rommet er ellers beskrevet som "innredet rom".



TV-stue Dette er rommet i underetasjen som er stilet opp som TV-stue som beskrives med gulvvarme.

Reklamasjonsrapport

2.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Jeg henviser til Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)
§ 3-7.Manglende opplysning om eiendommen
Jeg henviser til Avhendingsloven
§ 3-8.Uriktig opplysning om eiendommen:
§ 4-8.Innleiende føresegn
§ 4-10.Retting av manglar
§ 4-12.Prisavslag
§ 4-15.Tilbakeholdsrett

2.3 Teknisk vurdering

På befaringsdagen registreres ingen tegn til gulvvarme i innredet rom/ TV-stue. varmekabler i hall og stue i utleiedel og på wc er på. Det er ingen varme i gulv eller brytepanel til varmekabler på dette rommet.

2.4 Konklusjon

Det er gitt uriktige/villedende opplysninger i salgsoppgaven som har ført til en mangel. Gulvet i "tv-stue" har ikke varmekabler som beskrevet på side 49. Under nøkkelinformasjon og arbeider som nåværende eiere har utført i sin eiertid.

2.5 Utbedring

Listverk rundt gulv må fjernes.
Laminatgulv må fjernes.
Mulig slissing i støpt plate for varmekabler
isolerende underlag må legges.
Varmekabler må legges og kurs må trekkes.
støp over varmekabler.
Laminatgulv må legges.
Listverk må monteres.

Utbedringskostnad, eks. mva

Kr. 90 000,-

3. Terrasse.

3.1 Beskrivelse av skaden

Terrasse med tilkomst fra stue og hage har avvik etter salgsoppgave.

3.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Jeg henviser til Avhendingsloven
§ 3-8.Uriktig opplysning om eiendommen:
§ 4-8.Innleiende føresegn
§ 4-10.Retting av manglar
§ 4-12.Prisavslag
§ 4-15.Tilbakeholdsrett
Jeg henviser videre til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):
§ 1-4.Klart språk
Den bygningssakkyndige skal formidle resultatet av sine observasjoner og undersøkelser på en tydelig og forbrukervennlig måte.

§ 2-13.Balkonger, verandaer og lignende
På utkragede eller understøttede konstruksjoner, slik som balkonger og verandaer, og på rekkverk, skal den bygningssakkyndige se etter
a.om konstruksjonen er forsvarlig festet
b.om det er sveikelser i forankring eller understøtting
c.om det er skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.
Den bygningssakkyndige skal undersøke
a.om det er tilstrekkelig vannavrenning
b.om tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør
c.om tettesjiktet har skader.

Jeg viser videre til NS3600 18 Balkonger, terrasser veranda og lignende TG-2:
Mangelfull fagmessig utførelse. Symptom på eller registrerte skader som tilsier behov for tiltak.
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Reklamasjonsrapport

3.3 Teknisk vurdering

På befaringsdagen var terrassebord dekket med snø som hindret en fullverdig vurdering av terrassen.

I salgsoppgave og tilstandsrapport beskrives terrassen som bygget ny i 2022. Informasjonen er misvisende da deler av terrassen er av eldre dato, og i beste fall er terrassen påbygget. Selv om deler av terrassen ser nybygget ut, registrerer jeg eldre terrasse og tekking av stål i område ved inngangspartiet.

Tekkingen på eldre del har en alder som etter NS3600 tilsier at tilstandsgraden skulle vært satt til TG-2 grunnet alder og ikke mulig å kontrollere. Dette fordi tekkingen er skjult og har levd over halve forventet levetid. I egenerklæringsskjema til forrige selger informeres det om at tekkingen har hatt lekkasjer, men at dette er utbedret. Ved visuell kontroll ser det ut som utbedringene kun var lokalt, da tettingen har en høy alder.

Jeg registrerer også manglende faglig god utførelse på stålplater mellom bjelkelaget over utvendig bod, som fører til at vann ikke renner ned til takrenne, men lekker inn i boden. Avviket fører til at gjenstander som står plassert tørt under terrassen blir utsatt for lekkasje. Det er ikke laget hull i takrenne der nedløp er koblet på. Avviket fører til større fuktbelastning ved terrassen da overvann som ledes til sluk ikke får kontrollert avrenning fra terrassen, men at vannet først renner bort når takrennene fylles og vannet renner over takrenne.

Rekvirent beskriver også sverting fra terrassebord som ikke kan bli undersøkt grunnet snø.

3.4 Konklusjon

Terrassen har avvik, alder og mangler som kvalifiserer til TG-2.

Terrassen er i dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å forvente ut fra informasjon i salgsoppgaven og tilstandsrapporten der det er gitt misvisende informasjon og feil tilstandsgrad.

3.5 Utbedring

For at terrassen skal leve opp til TG-1 etter tilstandsrapporten og for at terrassen skal kunne beskrives som ny må følgende rettes:

Eldre deler av terrassen som bæring, terrassebord og tekking må fjernes og ny bæring, tekking og terrassebord legges i lik høyde som eksisterende.

Avvik på stålplater mellom bjelkelag som fører til lekkasje ned til bod må utbedres.

Utbedringskostnad, eks. mva	Kr.	180 000,-
-----------------------------	-----	-----------

4. Etasjeskille og laminatgulv

4.1 Beskrivelse av skaden

Jeg registrerer høydeavvik på etasjeskiller, og laminat gulv som er lagt med avvik fra monteringsanvisningen.

Reklamasjonsrapport

4.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Jeg henviser til Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

§ 3-7. Manglende opplysning om eiendommen

§ 3-8. Uriktig opplysning om eiendommen

§ 3-9. Eiendom selt «som han er» eller liknande

§ 4-8. Innleiande føresegn

§ 4-10. Retting av manglar

§ 4-12. Prisavslag

§ 4-15. Tilbakeholdsrett

Jeg henviser videre til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):

§ 1-4. Klart språk

Jeg viser videre til NS3600 11 Etasjeskiller og gulv på grunn:

Stikkord for undersøkelser:

Sjekk skjevheter (stikk- prøver med laser), ned- bøyning og stivhet (hopp for rystelse) og ev. skråriss i vegger (indikasjon på differansesetning).

For ev. råte, sjekk sprekker eller gliper mellom gulv og gulvlist.

Ved opprettede gulv, sjekk eventuelt nivåforskjell ved terskel mellom rommene.

Sjekk minst to relevante rom per etasje. Avvik skal beskrives.

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) eller med rettholt (3 punkter).

innenfor 2 m.

Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.

TG-2:

Merkbare ned- bøyninger/skjevheter. Målt avvik skal angis.

Små sprekker mellom gulvlist og gulv.

Nivåforskjell mellom rommene observert.

Lokalt avvik 10 til 20mm.

Totalt avvik 15 til 30mm.

Jeg viser videre til Berry Alloc monteringsanvisning:

Gulvet må ikke skrues/limes mot undergulvet eller festes/kiles/låses mot andre fastpunkter (f.eks. kjøkkeninnredning og peisovn må IKKE installeres oppå gulvflaten).

Gulvbordene må legges forbandt med en forskyvning på min. 1/3 gulvbord mellom endeskjøtene. Dersom avkapp fra foregående rad er for kort begynner du med et nytt gulvbord som kuttes i to.

4.3 Teknisk vurdering

Jeg registrerer høydeavvik i stue/kjøkken området som tilsvarer TG-2 etter NS3600 (Totalt avvik 15-30mm over hele rommet). Høydeavviket er på 18mm.

Laminatgulvet er ikke montert etter monteringsanvisning som betyr at garantien på laminatgulvet ikke lenger gjelder. Kjøkkeninnredning er plassert oppå laminatgulvet og avstanden må endeskjøtene er enkelte steder på under 20cm. Gulvet skal egentlig legges med minst 1/3 forbandt av laminatgulvets lengde. Dette betyr at gulvet hindre fri flyt og jeg registrerer sprekker i skjøter flere steder.



Sprekk i langsgående skjøt Bildet viser sprekk i langsgående skjøt i laminaten.



For kort avstand og sprekk. Bildet viser for kort avstand og sprekk i endeskjøt.



Sprekker i skjøt.

Reklamasjonsrapport



4.4 Konklusjon

Etasjeskiller og laminatgulvet er i dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å forvente. Laminatgulvet har mangler og er ikke lagt etter monteringsanvisning. Garanti på gulvet utgår. Etasjeskiller har helningsavvik som tilsvarer TG-2. I tilstandsrapporten har etasjeskiller fått tilstandsgrad 1.

4.5 Utbedring

Laminatgulv må utbedres.
For at etasjeskiller skal leve opp til tilstandsgrad 1 må det foretas oppretting og muligens avstivning av etasjeskilleren.

Utbedringskostnad, eks. mva	Kr. 110 000,-
-----------------------------	---------------

5. Toalettrommet

5.1 Beskrivelse av skaden

Toalettrommet har manglende ventilasjon, feil tilstandsgrad og misvisende informasjon.

5.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Jeg henviser til Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

§ 3-7.Manglende opplysning om eigedomen

§ 3-8.Uriktig opplysning om eigedomen:

§ 4-8.Innleiande føresegn

§ 4-10.Retting av manglar

§ 4-12.Prisavslag

§ 4-15.Tilbakeholdsrett

Jeg henviser videre til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):

§ 1-4.Klart språk

Den bygningssakkyndige skal formidle resultatet av sine observasjoner og undersøkelser på en tydelig og forbrukervennlig måte.

§ 2-22.Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3, skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

§ 2-23.Fastsetting av tilstandsgrad

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Videre viser jeg til Byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-2. Ventilasjon i boligbygning

(4) Kjøkken, toalett og våtrom skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet.

Jeg viser til plan- og bygningsloven

§ 31-2.Krav som skal være oppfylt ved tiltak på eksisterende byggverk

På eksisterende byggverk skal tiltak etter § 20-1 prosjekteres og utføres i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i loven. Ved hovedombygging gjelder kravene etter denne loven for byggverket i sin helhet. Ved øvrige tiltak gjelder relevante krav i loven for de delene av byggverket som tiltaket omfatter.

§ 20-1.Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene:

Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov:

a.oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg

b.vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a

(...)

d.varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under bokstav a.

Jeg viser videre til NS3600 3 Toalettrom (ikke våtrom) punkt 3.3 ventilasjon, stikkord for undersøkelse: Sjøkk avtrekk.

Er det avtrekk over tak eller via balansert luft- behandlingsaggregat samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom?

Bruk papirark, eventuelt supplert med røykampulle.

TG-3: Ingen ventilasjon

Reklamasjonsrapport

5.3 Teknisk vurdering

Toalettrom er etter informasjon i salgsoppgaven og tilstandsrapporten etablert i 2021. Det er ikke etablert ventilasjon i toalettrommet. Ventilasjon av toalettrom er viktig for å fjerne forurensset luft. På toalettrom skal avtrekksvolum være minimum 36 m³/h etter preaksepterte ytelser i TEK17 og anbefalinger fra Sintef byggforsk. Videre i preaksepterte ytelser står det skrevet at det skal "være tiltak som sikrer tilfredsstillende ventilasjon ved stor forurensningsbelastning som følge av forventet bruk av rommene".

5.4 Konklusjon

Toalettrommet skulle vært utført med mekanisk avtrekk. Tiltak på eksisterende byggverk skal følge dagens byggtekniske forskrift (TEK17), etter plan- og bygningsloven § 31-2 første ledd. Dette gjelder uavhengig av om arbeidene krever søknad eller er unntatt søknadsplikt. For arbeid som er mindre omfattende enn hovedombygging, er det bare de kravene i byggteknisk forskrift (TEK17) som anses relevante for arbeidene og den delen av bygningen som berøres, som må følges. Da toalettrommet ikke ble utført med ventilasjon skulle tilstandsrapporten gitt TG-3 med et kostnadsestimat på utbedring av avviket etter. Avviket er beskrevet med feil tilstandsgrad og kjøper fikk ingen indikasjon på kostnadsestimat for utbedring av avvik etter §2.22 i forskrift til avhendingsloven. Videre ble det beskrevet i tilstandsrapporten at "Det vil bli etablert lufting i toalettrommet ifølge eier." Dette er ikke utført av selger. Med naturlig ventilering ville toalettrommet fått TG-2 etter NS3600.

5.5 Utbedring

Det må etableres Avtrekk tilknyttet ballansert ventilering av rommet. Mekanisk avtrekk med tilfredsstillende tilluft anbefales da dette skulle vært utført fra rommet ble etablert.

Utbedringskostnad, eks. mva	Kr.	12 000,-
-----------------------------	-----	----------

6. Ventilasjon.

6.1 Beskrivelse av skaden

Det er gitt misvisende/feil informasjon om type ventilasjon i boligen. Det er beskrevet mekanisk avtrekk i tilstandsrapporten og at ventilasjonen ble oppgradert til balansert ventilasjon i 2019/2020 i salgsoppgaven. Informasjonen er misvisende.

Reklamasjonsrapport

6.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Jeg henviser til Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

§ 3-7. Manglende opplysning om eiendommen

§ 3-8. Uriktig opplysning om eiendommen

§ 3-9. Eiendom selt «som han er» eller liknande

§ 4-8. Innleiande føresegn

§ 4-10. Retting av manglar

§ 4-12. Prisavslag

§ 4-15. Tilbakeholdsrett

Jeg henviser til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

§ 1-4. Klart språk

§ 2-8. Ventilasjon:

Den bygningssakkyndige skal spørre eieren om når anlegget var nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet. Videre skal den bygningssakkyndige undersøke om boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon. Hvis filter knyttet til ventilasjonsanlegg med balansert ventilasjon er lett tilgjengelig, skal den bygningssakkyndige se etter fukt og mugg i filtre. Den bygningssakkyndige skal undersøke om de enkelte rommene har mulighet for tilluft og avtrekk, og vurdere om boligen har tilfredsstillende luftutveksling.

Jeg viser videre til NS3600 :1.5 Ventilasjon sjekkpunkter: Sjekk avtrekk/ over- strømningsmulighet/ tilluft fra tilstøtende rom. Bruk et papirark eller en røykampulle.

TG-2: Manglende over- strømning eller luftmengde vurdert å være for liten. Kun lufteventil i yttervegg /oppdrifts- ventilasjon.

Sintef byggforsk har beskrevet prosjektering og etablering av balansert ventilasjon i småhus, i Byggforskserien Bygghetall 552.303 utgitt oktober 2015:

14 Dokumentasjon av produkttegenskaper Prosjekterende skal utarbeide dokumentasjon som bekrefter at løsninger som er valgt oppfyller byggt teknisk forskrifts krav. Komponenter bør ha dokumentasjon av følgende fra leverandør: – temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner – lydegenskaper for vifter, aggregat, ventiler og lyddempere – trykkfall over ventiler ved forskjellige luftmengder – vifteeffekt og luftmengder ved ulike trykkfall i anlegget

31 Ventilasjonsanlegg må detaljprosjekteres og tilpasses det enkelte huset.

53 Kanaler for friskluftinntak og avkastluft må varmeisolerers og ha damptett sjikt utenpå for å unngå kuldebro og fuktproblemer. Aggregat, tilluftkanaler og avtrekkskanaler må plasseres og føres innenfor bygningens isolasjonssjikt. Ved plassering av kanaler i eller utenfor isolasjonssjiktet, blir det en kuldebro og veggens isolasjonsevne svekkes, hvilket ikke er forenlig med energieffektive boliger.

54 Rundt alle gjennomføringer i damp- og vindsperrer må man tette omhyggelig, for eksempel ved å bruke spesielle mansjetter slik at fuktig, varm inneluft ikke lekker utover i konstruksjonene. Luftlekkasjer kan gi oppfukning og kondens på kald side av vegg.

Jeg henviser igjen til plan- og bygningsloven § 31-2. og § 20-1 som tidligere.

Vi kan se krav til ventilasjon i tek17 § 13-2. Ventilasjon i boligbygning

(1) Boenheter skal ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig frisklufttilførsel på minimum 1,2 m³ per time per m² gulvareal når boenheten er bebodd.

(2) Soverom skal tilføres minimum 26 m³ friskluft per time per planlagt sengeplass når rommet er i bruk.

(3) Rom som ikke er beregnet for varig opphold skal ha ventilasjon som sikrer minimum 0,7 m³ friskluft per time per m² gulvareal.

(4) Kjøkken, toalett og våtrom skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet.

1		
Rom	Grunnventilasjon	Forsert ventilasjon
Kjøkken	36 m ³ /h	108 m ³ /h
Bad	54 m ³ /h	108 m ³ /h
Toalett	36 m ³ /h	36 m ³ /h
Vaskerom	36 m ³ /h	72 m ³ /h

Tabell 1 Avtrekksvolum i bolig. Tabellen viser preaksepterte løsninger for avtrekk i boligrom.

Reklamasjonsrapport

6.3 Teknisk vurdering

Boligen ble i 2019-20 utstyrt med balansert ventilasjon med varmegjennvinning, men grunnet at selger valgte å flytte delvegg mellom hoveddel og hybel del har han samtidig fjernet tilluften som var etablert i eldre stuedel. Tilluftsventiler er nå plassert i rom som omtales som TV-stue i salgsoppgaven. Dette fører til at hybel del mangler tilstrekkelig tilluft. Soverom med klaffventiler på yttervegg tilfredsstiller hvert sitt soverom, men stuen som opprinnelig var prosjektert med to tilluftsventiler mangler tilluft. Det er ikke etablert klaffventiler på yttervegg eller spalteventiler i vindu i stuen i hybel. Det er etablert avtrekkskanal tilknyttet balansert ventilasjon på kjøkken og bad i hybel, men det mangler altså tilluft i denne delen av boligen. Det registreres kondens på innsiden av vinduer og tett luft i hybel som følge av manglende tilluft. Dugg på innsiden av vinduet oppstår pga for høy luftfuktighet i rommet/boligen, som er et klart tegn på manglende ventilering i deler av boligen. Høy luftfuktighet kan faktisk skade boligen i områder der dette oppstår, ikke kun vindusrammene. Innvendig kondens oppstår som regel om vinteren når det er varmt i huset men vinduene er kaldere enn duggpunktet. Dugg på innsiden av vinduet kan være skadelig for rammene, siden de blir eksponert for vedvarende fuktighet. Dette kan føre til råte og mugg over tid.

Det er også, som nevnt i avsnitt over også manglende avtrekk på toalettrom som er et krav etter tek17. Selger etablerte dette rommet i 2021 ifølge salgsoppgaven.

Avtrekk på vaskerom trekker svakt på normal funksjon. Ved høy driftsfunksjon registreres det trekk.

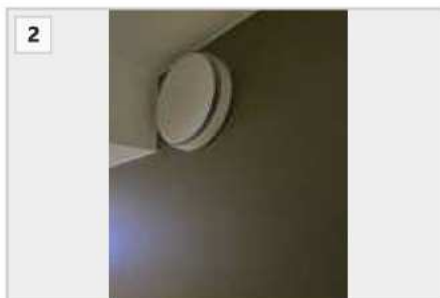
Det registreres også svak tilluft fra de fleste tilluftspalter som er plassert på kald side i yttervegger og på en tilluftvetil i himling på TV-stue.

Rekvirent informerer om tett luft og tørr hals på morgenen som bedrer seg utover dagen når de er ute. Det er vanskelig å fyre i peisen grunnet manglende tilluft. (som ofte er et problem med balansert ventilasjon)

På soverommene og kjøkken er tilluftsventiler plassert rett på kald side i yttervegger. Ytterveggene måles til 148mm, ventilasjonskanalene på yttervegger er 100mm. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse, og det er grunn til å tro at det er en fare for kondensering. Ventilasjonsrør skal ikke plasseres på yttervegger ifølge Sintef Byggforsk som henviser til over.



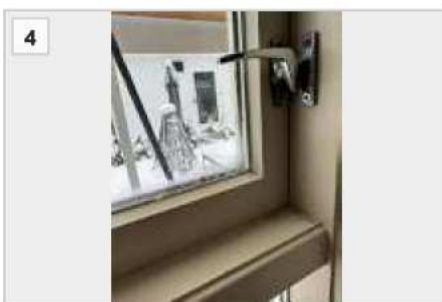
Bilde fra salgsoppgave. Bilde viser oppsatt vegg av selger til høyre i hybel, som sperrer for tilluft i stuen.



Mekanisk avtrekk på kjøkken med tilluftsventil. Bildet viser mekanisk avtrekk med feil ventil/tilluftsventil. Her er det mekanisk avtrekk



Kondens, fukt og dugg på vinduer Vinduet viser klare tegn på manglende ventilasjon.



Tegn på mangelfull ventilering. På vindu i hybelstuen er det fukt og kondens på vindu som kommer av høy luftfuktighet og manglende ventilering.

6.4 Konklusjon

Tiltak på eksisterende byggverk skal følge dagens byggetekniske forskrift (TEK17). Balansert ventilasjon ble etablert i 2019-2020 og det er gjort endringer av romfordelinger som påvirker ventilasjonen negativt. Selger har gjort endringer i romfordeling i boligen uten å hensynta ventilasjonen etter tek17. Avviket fører til feil og manglende og informasjon om boligen etter avhendingsloven §3.7 og §3.8.

I tilstandsrapporten er type ventilasjon beskrevet som mekanisk og naturlig ventilasjon. Dette er til dels rett i hybel del, men er pga en mangel av balansert ventilasjon. Den bygningssakkyndige skal ha undersøkt om de enkelte rommene har mulighet for tilluft og avtrekk, og vurdere om boligen har tilfredsstillende luftutveksling. Ved enkel kontroll er det tydelig at dette ikke stemmer, som bygningssakkyndig også har påpekt på toalettrom og vaskerom. Ved kontroll av hybel del og manglende høyde på tilluftspalte under dør til toalettrom og TV-stue virker opplysningen i tilstandsrapporten missvisende.

Reklamasjonsrapport

6.5 Utbedring

Det må foretas utbedringer av balansert ventilasjon etter tek17 med riktig prosjektering og utførelse av ventilasjonsanlegget slik at ventileringen av boligen kan fungere som tiltenkt.

Utbedringskostnad, eks. mva

Kr. 50 000,-

7. Manglende isolasjon i yttervegger.

7.1 Beskrivelse av skaden

Boligen har stedvis manglende isolasjonsytelser i yttervegger, og det registreres vesentlig kaldere overflatetemperatur.

7.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Jeg henviser til Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

§ 3-7.Manglende opplysning om eiendommen

§ 3-8.Uriktig opplysning om eiendommen

§ 3-9.Eiendom selt «som han er» eller liknande

§ 4-8.Innleiande føresegn

§ 4-10.Retting av manglar

§ 4-12.Prisavslag

§ 4-15.Tilbakeholdsrett

Allerede i 1960 anbefalte SINTEF Byggforsk 15 cm isolasjon i sin anvisning om yttervegg av bindingsverk. Samtidig ble det anbefalt vindspærre med klemte skjøter og dampspærre av plast.

Det har vært krav til isolasjon i yttervegg mot oppvarmet rom i teknisk forskrift siden forskriften først ble utgitt. Dette gjelder da også for byggeåret.

7.3 Teknisk vurdering

Ved kjøkkenvegg der det før var etablert vindu etter godkjente byggetegninger fra byggeperioden er det en vesentlig lavere overflatetemperatur enn rett bortenfor på samme vegg. Det samme gjelder på ett soverom til tross for at det er etablert panelovn like under. Dette fører til varmetap i boligen og ujevne temperaturer. Manglende isolasjon kan også føre til kuldebroer og kondensering.

Jeg har ikke foretatt åpninger da dette er en type 1 analyse.



Område med varmetap/kuldebro. Bilde viser områdene med hvit panel der tidligere vindu satt. Her er det varmetap og kuldebro i vegg.

7.4 Konklusjon

Det er avvik på isolasjon i yttervegg utover det kjøper kunne forvente. Avviket fører til ujevntemperatur, kuldebroer og fare for kondens og fuktskader i yttervegg.

7.5 Utbedring

Yttervegger med lav overflate temperatur bør åpnes og kontrolleres. Videre tiltak må vurderes ved åpning om det registreres fuktskader. Det er ikke noen tegn til fuktskader i områdene rundt, og prisestimatet er satt utfra utbedring av isolasjon. Om fuktskader skal registreres og tiltak må iverksettes mot dette, vil prisestimatet øke.

Utbedringskostnad, eks. mva

Kr. 20 000,-

8. Støttemurer.

8.1 Beskrivelse av skaden

Det er etablert støttemurer i nyere tid som mangler rekkverk eller annen sikring mot fall for personer og husdyr.

Reklamasjonsrapport

8.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Jeg henviser til tek17 § 8-3. Uteoppholdsareal:

(3) Uteoppholdsarealer skal utformes slik at personer ikke utsettes for farer. Følgende skal minst være oppfylt:

b) Nivåforskjeller skal sikres slik at fallskader forebygges.

§ 12-15. Utforming av rekkverk

(1) Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring.

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Jeg henviser videre til Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

§ 3-7.Manglende opplysning om eiedomen

§ 3-8.Uriktig opplysning om eiedomen

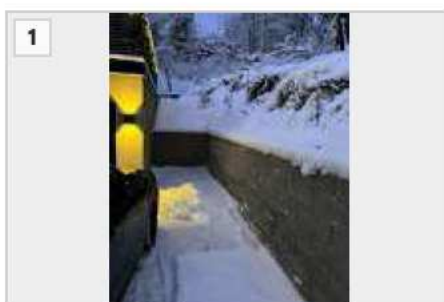
§ 3-9.Eiendom selt «som han er» eller liknande

§ 4-8.Innleiande føresegn

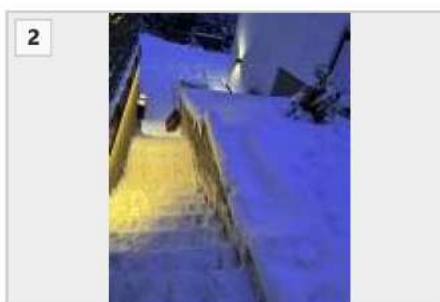
§ 4-10.Retting av manglar

§ 4-12.Prisavslag

§ 4-15.Tilbakeholdsrett



Støttemur uten rekkverk



Trapp med støttemur uten rekkverk

8.3 Teknisk vurdering

Det er etablert støttemurer i nyere tid som mangler rekkverk eller tett vegetasjon etter forskrift. I tilstandsrapporten til bygningsakkyndig er det under punkt 10 Forstøtningsmurer satt "finnes ikke/ ikke relevant". Kjøper har ikke fått beskjed om avvik på forstøtningsmurer som ville fått tilstandsgrad 2 i skjematuret grunnet manglende sikring mot fall.

8.4 Konklusjon

Kjøper har ikke blitt informert om forskriftsmessig avvik på støttemur som enkelt kunne blitt formidlet gjennom tilstandsrapporten da skjematuret til bygningsakkyndig har dette som et direkte avvik med TG-2.

8.5 Utbedring

Rekkverk eller tett vegetasjon på støttemurer må etableres for å sikre mot fall og personskader.

Utbedringskostnad, eks. mva

Kr. 60 000,-

9. Manglende tetting av gamle ventilasjonsluker

9.1 Beskrivelse av skaden

På baksiden av boligen, i mur mot underetasjen var det tidligere ventilasjonsluker der de fleste var kladd igjen på innsiden, men det var ikke tettet fra utsiden.

9.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Jeg henviser til tek17 § 13-12. Nedbør

(1) Fasadekledning, vindu, dør og installasjon som går gjennom vegg, skal utformes slik at nedbør som trenger inn blir drenert bort og fukt kan tørke ut uten at det oppstår skader.

Jeg henviser videre til Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

§ 3-7.Manglende opplysning om eiedomen

§ 3-8.Uriktig opplysning om eiedomen

§ 3-9.Eiendom selt «som han er» eller liknande

§ 4-8.Innleiande føresegn

§ 4-10.Retting av manglar

§ 4-12.Prisavslag

§ 4-15.Tilbakeholdsrett

Reklamasjonsrapport

9.3 Teknisk vurdering

Eldre ventilasjonsluker i grunnmur er tettet igjen fra innsiden, men kjøper informerer om at det var kun etablert ventilasjonsluker på utsiden som førte inn til innvendig kledning med manglende isolasjon. Kjøper har forklarer at han har måttet leie inn en murer for å tette lukene for å unngå skadedyr, kuldebro og kondensering på innvendig vegg. Det er midlertidig skummet før murer kommer tilbake på våren og pusser igjen åpninger.



defekte ventilasjonsluker som er skummet igjen.

9.4 Konklusjon

Avviket på defekte ventilasjonsluker er feil og mangler etter avhendingsloven § 3.7, som har ført til en kostnad som kjøper ikke kunne forutse.

9.5 Utbedring

Kjøper har måttet tette unødvendige åpninger i grunnmuren som skal pusses igjen til våren når temperaturen tilsier at dette kan utføres.

Utbedringskostnad, eks. mva	Kr. 20 000,-
-----------------------------	--------------

10. Loft

10.1 Beskrivelse av skaden

Det er registrert avvik på loft som ikke ble informert om i tilstandsrapporten.

10.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Jeg henviser videre til Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

- § 3-7. Manglende opplysning om eigheten
- § 3-8. Uriktig opplysning om eigheten
- § 3-9. Eiendom selt «som han er» eller liknende
- § 4-8. Innleiende føresegn
- § 4-10. Retting av mangler
- § 4-12. Prisavslag
- § 4-15. Tilbakeholdsrett

Etter Forskriften til avhendingsloven skal den bygningssakkyndige minimum utføre kontroll etter § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
Den bygningssakkyndige skal spørre eieren når loftkonstruksjonen er fra, og om loftet er innredet i ettertid. Fra kaldloft eller kryploft skal den bygningssakkyndige se etter biologiske skadegjørere. Den bygningssakkyndige skal se etter lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker og takluker. Dersom det er tilgang til kneloft og hanebjelkeloft, skal disse inspiseres. I taket og i bjelkelaget mot underliggende rom skal den bygningssakkyndige undersøke tettheten rundt eventuelle rør- eller kanalgjennomføringer. Hvis det er mulig, skal den bygningssakkyndige se om yttertaket er ventilert.

Jeg viser videre til NS3600:2018 7 Loft:

Sjekk riss/sprekker. Kontroller om det er fuktskjolder (kan være symptom på fukt inne i konstruksjonen). Se etter støvkondens og heksesot samt svertesopp (spesielt i soverom pga. lav temperatur kombinert med høy fuktighet). Generell slitasje.

Sjekk spor etter biologiske skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr).

Se etter fuktskjolder (piper, overganger, bjelker, overlys, takluker osv.).

OBS! Det kan være lekkasjer eller kondens. Sjekk tetthet rundt ev. rør-/spirakanal- gjennomføringer (i tak og bjelkelag mot rom under).

TG-2:

Skade på overflate som punktvis bom, riss, svelling, oppsprekking, støvkondens og heksesot med mer.

Fuktskade på over- flaten. Svertesopp registrert

Mulig fuktskade i konstruksjonen.

Symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere. *

Fuktskjolder, avflassing og sprekker i pipe.

Svertesopp registrert.

• Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.

TG-3:

Lekkasjer

Reklamasjonsrapport

10.3 Teknisk vurdering

På befaringsdagen registrerte jeg fuktmerker i undertaket og lekkasje/fritt vann ved luftingen på avløpsrør. Det var utettheter i plast/diffusjonssperre i overganger rundt rørføringer på loftet. Det ble utført fuktsøk med pigger som viste en fuktvekt på 39,8%. Ved underliggende rom registrerer jeg ingen tegn til fukt.



Fuktmerker på undertak Bildet viser fuktmerker på undertak ved gjennomføring av avløpsrør.



Fuktig isolasjon og vann på sponplater. Bildet viser vann på spongulv og fuktig isolasjon rundt rørføringen.



Fuktsøk. Det ble utført fuktsøk med pigger som viste en fuktvekt på 39,8%.

10.4 Konklusjon

På tilstandsrapporten ved salg fikk loftet TG-1 med teksten "Det er ikke registrert vesentlig avvik." Jeg registrerte utettheter ved rørgjennomføringer og lekkasje/fritt vann. Når lekkasjen og fuktmerker oppsto er det ikke mulig å konkludere med, men det er avvik utover hva kjøper kunne forvente på loftet, og en fare for mugg, sopp, skadedyr og kondensering.

10.5 Utbedring

For å rette avvik må følgende arbeider mionst utføres:

Fuktig materialer må demonteres og fjernes.

God utlufting og opptørring for å sikre at ikke følgeskader som mugg, sopp og skadedyr ikke får grobunn.

Tilstrekkelig tetting rundt rørføringer.

Legge materialer tilbake slik det var.

Montere ny pipehatt og isolasjon rundt soilrør.

Avfallshåndtering.

Utbedringskostnad, eks. mva

Kr. 25 000,-

11. Baldakin over ytterdør kjeller.

11.1 Beskrivelse av skaden

Ved snøfall vinteren i Januar 2024 falt baldakinen/entrétaket ned fordi den ikke var tilstrekkelig festet.

11.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Jeg henviser til Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

§ 3-7.Manglende opplysning om eiendomen

§ 3-8.Uriktig opplysning om eiendomen

§ 3-9.Eiendom selt «som han er» eller liknande

§ 4-8.Innleiande føresegn

§ 4-10.Retting av manglar

§ 4-12.Prisavslag

§ 4-15.Tilbakehaldsrett

Jeg viser videre til håndverkertjenesteloven § 5.Utføring og materialer.

(1) Tjenesteyteren skal utføre tjenesten fagmessig og ellers vareta forbrukerens interesser med tilbørlig omsorg. I den utstrekning forholdene tilsier det skal tjenesteyteren veglede eller samrå seg med forbrukeren.

11.3 Teknisk vurdering

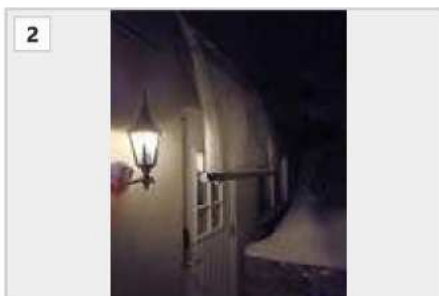
Baldakinen/entrétaket var kun festet i liggende kledningsbord med terrasseskruer. Verken skruer eller kledningsbord er beregnet for å ta seg av større laster (kan komme opp til 300kg m3) som oppstår med mye snø over ca. 1kvm flate. Etableringen av baldakinen mangler faglig god utførelse.

Baldakinenen skulle vært festet i spikerslag/ godkjent bæring og med skruer som tåler høyere laster.

Reklamasjonsrapport



Entréttak/Baldakin etter kollaps. Bilde viser der baldakinen hang før den kollapse.



Baldakin Baldakinen over inngangspartiet er falt. pga manglende innfesting.

11.4 Konklusjon

Baldakinen var montert feil som førte til at den kollapse ved større snøfall. Feil utførelsen kunne ført til personskaade.

11.5 Utbedring

Baldakinen må monteres opp etter monteringsanvisning og festes i spikerslag/bæring med skruer/festematriell som tåler forventet last/bæreevne.

Utbedringskostnad, eks. mva

Kr. 8 000,-

12. Nytt bad ved hovedsoverom.

12.1 Beskrivelse av skaden

Nytt bad i 1.etasje har feil og avvik utover hva kjøper kunne forvente. Det er registrert riss/sprekker, løst glassvegg og det er ikke tatt hull fra tilstøtende rom mot våtsone.

Reklamasjonsrapport

12.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Jeg henviser til Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)

§ 3-7.Manglande opplysning om eigedomen

§ 3-8.Uriktig opplysning om eigedomen

§ 3-9.Eigedom selt «som han er» eller liknande

§ 4-8.Innleiande føresegn

§ 4-10.Retting av manglar

§ 4-12.Prisavslag

§ 4-15.Tilbakehaldsrett

Jeg viser til forskrift til avhendingsloven § 2-2.Våtrom:

På veggens og himlingens overflater skal den bygningssakkyndige

a.se etter riss og sprekker

b.se etter sprekker i fuger

c.undersøke skjøter og underkant av plater

d.høre etter bom (hulrom) under fliser

e.se etter fuktskader som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning, for eksempel råteskade, muggvekst, oppsprekking og fuktkrevende insekter

f.se etter spor etter skadedyr

g.se om det er vindu eller dør i våtsone, og i så fall vurdere om materialet er egnet

h.se om det er ventiler, og om de kan åpnes.

På gulvets overflate skal den bygningssakkyndige

a.se etter riss og sprekker

b.se etter sprekker i fuger

c.undersøke skjøter og underkant av plater

d.høre etter bom (hulrom) under fliser

e.se etter spor etter råteskade, muggvekst og skadedyr

f.undersøke om det er tilfredsstillende fall til sluket ved hjelp av vater eller laser

g.se etter om badet har terskel, og se etter flekker og andre skader

h.høre etter knirk (hvis gulvet er belagt med annet enn fliser)

i.undersøke om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

I membranen, tettesjiktet og sluket i gulvet og på veggene skal den bygningssakkyndige

a.undersøke sluk og rørgjennomføringer, herunder se om det er mansjett og klemring

b.undersøke om det er mulig å gjøre rent

c.undersøke membranens alder

d.se etter tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt og utettheter, og angi risiko i tilfeller der en forsvarlig vurdering ikke er mulig på grunn av at arbeidet ikke er fagmessig utført.

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning, skal den bygningssakkyndige bore et hull på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden. Den bygningssakkyndige skal måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade. Hullet skal tas på et minst mulig synlig sted i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i våtsonen eller ved bunnsvill i vegg. Hullet skal plomberes forsvarlig. Den bygningssakkyndige skal opplyse om og vurdere måleresultater og observasjoner. Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin. Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renoveret og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting. Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. **Dersom den bygningssakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette, og våtrommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy. Den bygningssakkyndige skal vurdere konstruksjonen ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger.**

Jeg viser også til NS3600 1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner:

Vurder boring av hull

(73 mm med påsetting av lokk) der det ikke konstateres fukt.

Beskriv i detalj hva som er utført.

TG-0: Ingen konstaterte fuktskader.

(TG-1 anvendes ikke.)

TG-2: Awik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

TG-3:Konstaterte fuktskader i konstruksjon eller tilstøtende rom, mugg.

12.3 Teknisk vurdering

På direkte spørsmål i rapporten om det er riss/sprekker i overflater blir det svart "nei". Det er riss/sprekke på veggflis ved dør.

Glassvegg i dusjonen er løs/ ikke tilfredsstillende festet.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmålinger med pigger i tresvill mot våtsone på badet, uten å beskrive grunnen til hvorfor dette ikke er utført.

Tilstandsrapporten svarer og "nei" på at det ikke er fremlagt dokumentasjon på badet.

Ved fuktsøk registrerer jeg ingen avvik eller tegn til fukt på badet.

Reklamasjonsrapport



Løst feste på glassvegg. Bildet viser løst feste på glassvegg på bad.

12.4 Konklusjon

Nyere bad har avvik utover hva kjøper kunne forvente. Tilstandsrapporten svarer ikke opp til minstekravet av undersøkelser etter Forskrift til avhendingsloven § 2-2. Våtrom, og har feil beskrivelse ihht faktiske avvik. Avvikene er små, og TG-1 kan forsvares, da skadet flis er estetisk. Men det er gitt feil opplysning om riss/sprekk i flis og løs glassvegg. Det er ikke fremlagt dokumentasjonen på badet og det er ikke tatt hulltaking som mangler en beskrivelse av hvorfor dette ikke er utført.

12.5 Utbedring

Glassvegg fesete tilstrekkelig.
Skadet flis skiftes for å oppnå informasjonen gitt gjennom tilstandsrapporten.

Utbedringskostnad, eks. mva

Kr. 2 000,-

13. Vinduer

13.1 Beskrivelse av skaden

Enkelte vinduer har avvik utover det kjøper hadde grunn til å forvente.

13.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Jeg henviser til Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

- § 3-7. Manglende opplysning om eiendommen
- § 3-8. Uriktig opplysning om eiendommen
- § 3-9. Eiendom selt «som han er» eller liknande
- § 4-8. Innleiande føresegn
- § 4-10. Retting av manglar
- § 4-12. Prisavslag
- § 4-15. Tilbakeholdsrett

Jeg viser videre til forskrift til avhendingsloven § 2-12. Vinduer og ytterdører

Den bygningssakkyndige skal se etter punkterte glass. Videre skal den bygningssakkyndige se på innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting. Den bygningssakkyndige skal se på vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Etter NS 3600 punkt 16.3 Vinduer og ytterdører skal den bygningsakkyndige:

Vurder innsetningsdetaljer, punkterte glass, lukke- mekanismer, utvendig heslagsløsninger osv.

Gi en helhetsvurdering, og angi eventuelle avvik fra denne.

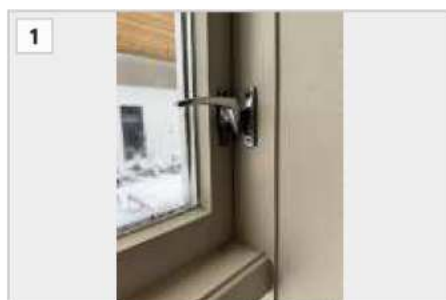
TG-2: Punktvis skader på materialet eller skader på overflate- behandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold.

Dårlige detaljer, spesielt beslag og vannbord, som vil gi følgeskader over tid. Enkelte punkterte glass. Det er behov for tiltak.

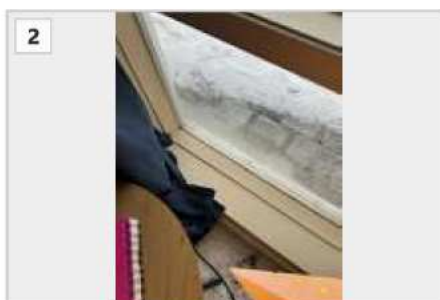
13.3 Teknisk vurdering

Det er gitt Tilstandsgrad 2 for originale vinduer og dører med beskrivelsen "Noen vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer." Men på direkte spørsmål i skjematuret om det er punkterte glass, er svaret "Nei". På befaring registrerte jeg punkterte glass. Jeg registrerer også vindu som ikke lar seg lukke fra innsiden fordi denne går på i karm.

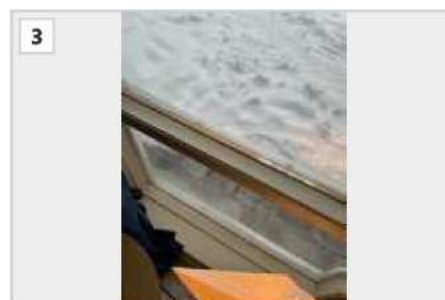
Reklamasjonsrapport



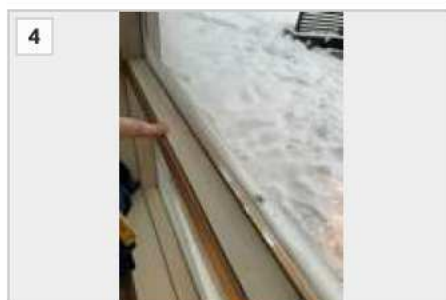
Vinduet med avvik i lukkemekanismen.
Bildet viser vinduet som ikke lar seg lukke fra innsiden. Vinduet har også fukt/kondens i nedre del på glass.



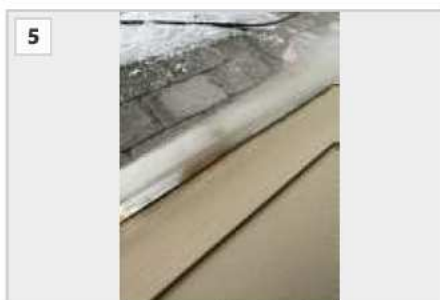
Punktert glass Bildet viser vindu med punktert glass.



punktert glass. Punktert glass i vinduet.



Punktert glass Bildet viser punktert vindusglass.



Punktert glass og kondens. Punktert glass og kondens på bildet.

13.4 Konklusjon

Det er satt riktig tilstandsgrad, men det er gitt manglende/feil informasjon om avvik. Vinduene hadde allerede avvik som det skulle vært informert om ved salget.

13.5 Utbedring

Vindu som ikke er mulig å lukke fra innsiden må utvedres.
Punkterte glass må byttes.

Utbedringskostnad, eks. mva	Kr. 15 000,-
-----------------------------	--------------

14. Kjøkken hoveddel.

14.1 Beskrivelse av skaden

Det er misvisende informasjon i salgsoppgaven, og feil/avvik på kjøkkenet utover hva kjøper kunne forvente.

14.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Jeg henviser til Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

- § 3-7.Manglende opplysning om eiedomen
- § 3-8.Uriktig opplysning om eiedomen
- § 3-9.Eiendom selt «som han er» eller liknande
- § 4-8.Innleiande føresegn
- § 4-10.Retting av manglar
- § 4-12.Prisavslag
- § 4-15.Tilbakehaldsrett

Jeg henviser videre til § 2-3.Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)

På kjøkkenet skal den bygningssakkyndige se etter om gulvet har skader eller fuktskjolder. Den bygningssakkyndige skal høre etter om det er knirk. Ved hjelp av fuktoverflateindikator skal det ses etter tegn på skadelig fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider og andre vanninstallasjoner.

Den bygningssakkyndige skal undersøke avløp og vannrør. Avrenning skal undersøkes ved åpen vannkran og vannmengde, og trykk vurderes mens kranene er åpne. Hvis det finnes skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse, skal eventuelle symptomer på nabokonstruksjoner og alder vurderes.

jeg viser videre til NS3600 kjøkken 2.6 Innredning:

Sjekk riss/sprekker, svelling og skjolder eller merker fra avdrypp.

Reklamasjonsrapport

14.3 Teknisk vurdering

Styringspanelet på ventilator med ettermontert komfyrvakt sitter knapt fast og faller ut av seg selv. Panelet til vekten mangler faglig god utførelse og faller ned
Kjøper informerer om at platetoppen ikke vil skru seg på uten at man tar sikringen først. Panelet til vekten lyser ikke lenger. Manglende kontakt med kofyrvakt fører til at platetoppen er blitt vanskelig å skru på.
Kjøper informerer om at oppvaskmaskinen først stoppet med feilmelding i20 ved to. Ifølge manualer henviser det til at maskinen ikke får tømt seg for vann etter ferdig program, men etter dialog med Electrolux kundesenter ble det informert om at det ikke er tilfellet og det må ytes service på oppvaskmaskinen. Electrolux opplyste samtidig at reklamasjonstid og garantitiden er utgått på dato. Selger forsto ikke dette da han hadde blitt informert om at kjøkkenet var nytt i 2019/2020.
03.sept begynte oppvaskmaskinen å lekke. Lekkasjevann rant fra fremsiden og utover gulvet. Maskinen melder feilmelding i30.
Kjøper har fått følgende produksjonsdatoer fra Electrolux og Røros:
Oppvaskmaskin er fra 2014-2016 (Produksjonstid, serienummer er ikke synlig uten å flytte maskinen ut fra kjøkkenbenken).
stekeovn/mikro: 94418432602. Produsert 05.09.2013.
Komfyrvakten til platetoppen er stemplet med dato i 2014.
stekeovn/Damp: 94406604800. Produsert 17.05.2013.
Induksjonstopp: 04.04.2012
Kjøkkenhjørnet: Produsert 2013.
Det er i senere tid også registrert sprekker i fuge grunnet masnglende bruk av elastisk fuge/feil utførelse.



Ventilator Bildet viser Ventilator med utskjæring der det var installert komfyrvakt.

14.4 Konklusjon

Fra salgsoppgave stod det skrevet at kjøkkenet er nytt i 2020, og er godt vedlikeholdt. Det står ingen informasjon om at hvitevarer og tekniske installasjoner er av eldre dato. Det er mangler og avvik på kjøkkenet utover hva kjøper kunne forvente utfra informasjon beskrevet i salgsoppgave. Komfyrvakt er defekt og er montert med manglende faglig god utførelse.

14.5 Utbedring

Styringspanel med komfyrvakt må utbedres.
Oppvaskmaskin må repareres.
Fuger med riss/sprekker utbedres.
Erstatning pga alder utover garanti på hvitevarer og teknisk utstyr som kjøper hadde grunn til å tro var fra 2019/2020.

Utbedringskostnad, eks. mva	Kr.	20 000,-
-----------------------------	-----	----------

Kostnadsoversikt

Manglende varmekabler.	Kr.	90 000,-
Terrasse.	Kr.	180 000,-
Etasjeskille og laminatgulv	Kr.	110 000,-
Toalettrommet	Kr.	12 000,-
Ventilasjon.	Kr.	50 000,-
Manglende isolasjon i yttevegger.	Kr.	20 000,-
Støttemurer.	Kr.	60 000,-
Manglende tetting av gamle ventiasjonsluker	Kr.	20 000,-
Loft	Kr.	25 000,-
Baldakin over ytterdør kjeller.	Kr.	8 000,-
Nytt bad ved hovedsoverom.	Kr.	2 000,-
Vinduer	Kr.	15 000,-
Kjøkken hoveddel.	Kr.	20 000,-
Sum utbedringskostnader, eks. mva.	Kr.	612 000,-

Reklamasjonsrapport

Sum utbedringskostnader, inkl. mva.

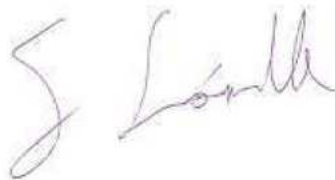
Kr. 765 000,-

Sted og dato

OSLO, 03.03.2024



Tor-Gunnar Brandshaug



Sebastian Sørle

Reklamasjonsrapport E2053881

Rørmyrveien 6B

Eiendom

Gnr: 107 Bnr: 264
Rørmyrveien 6B
1407 VINTERBRO

Kommune

3021 ÅS

Oppdragsgiver

Claims Link
Lysaker Torg
1366 LYSAKER

Tilstede ved besiktelsen

Eier og takstingeniør Magnus Weie Hem

Besiktigelsesdato

15.04.2024

Eier

1407 VINTERBRO

Utført av takstingeniør

Magnus Weie Hem
Kleverveien 6
1540 Vestby

Kontaktinformasjon:

Epost: magnus@folloboligtakst.no
Telefon: 916 02 893



Innledning

Follo Boligtakst er rekvirert av Claims Link for å vurdere de forhold eier har reklamert på ved boligen etter kjøp av brukt bolig. Boligen er opprinnelig fra 1973 og er senere modernisert og pusset opp i stor grad. Det er også bygget til en garasje som er delvis under terreng.

Mandat

Follo Boligtakst AS skal vurdere de påberopte forhold som beskrives punktvis senere i rapporten.

Følgende skal vurderes for hvert forhold:

- Det skal vurderes om arbeidet er forskriftsmessig utført sett opp mot referansenivå.
- Det skal vurderes om arbeidet er fagmessig utført sett opp mot referansenivå.
- Dersom det er avvik, skal konsekvensene av avviket vurderes.
- Dersom avviket må utbedres, skal utbedringsmetode beskrives. Rimeligste fagmessige utbedringsmetode legges til grunn.
- Kostnader til nødvendig utbedring skal kalkuleres.
- Dersom det er gitt opplysninger i forbindelse med salget som kan knyttes opp mot avvik, skal dette beskrives.

Forutsetninger for oppdraget

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen eller forsikringsbransjen. Takstmannen er habil ihht. Norsk Taksts retningslinjer for habilitet. Det er kun byggtekniske vurderinger som gjøres dersom ikke annet beskrives særskilt, da det er byggteknisk som er undertegnede kompetanseområde.

Takstbransjens etiske regelverk ligger til grunn i en slik vurdering.

Rapporten er skrevet ihht Norsk Takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentet er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Det er kun de bygningsdeler som er beskrevet i rapporten som er vurdert. Andre forhold enn de som fremkommer i rapporten er ikke undersøkt, da fokus kun er på de forhold det er reklamert på. Det kan derfor være forhold som senere viser seg, som kunne vært avdekket tidligere, men ikke er avdekket på grunn av mandatet om kun å besiktige de forhold som beskrives i denne rapport. Taksten er utarbeidet etter takstingeniørens beste skjønn.

Rapporten er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger hvis ikke annet er spesifikt benevnt i rapporten.

Alle kostnader er estimert ut fra takstingeniørens erfaringer, prisopplysninger fra aktører i markedet og priser fra kalkuleringsverktøy (Holte Smartkalk).

Det bør innhentes bindende pristilbud på alle arbeider.

Gjennomføring og utstyr

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt ved besiktigelsen, egne observasjoner på stedet, informasjon fra mottatte dokumenter og faglige vurderinger.

Følgende utstyr benyttes til undersøkelsene som gjennomføres:

- Bosch GLM 150 laser avstandsmåler
- Protimeter MMS2 og Tramex fuktindikator (kan også inkludere hammerelektroder og annet tilbehør)
- Kniv og annet håndverktøy
- Canon PowerShot G7 X digitalt fotoapparat
- Kompass
- Flir C2 termografikamera
- Bosch GIC 120 C inspeksjonskamera

Vurderinger av bygninger og byggverk generelt

Byggverk vurderes alltid etter de lover og forskrifter som gjaldt på søknadstidspunkt, og normal byggeskikk på oppføringstidspunkt.

Ved eventuelle søknadspliktige tiltak eller tiltak unntatt søknadsplikt etter byggeår, vurderes de deler av bygget tiltaket omfatter, ihht de lover og forskrifter som gjaldt på det tidspunkt dette tiltaket ble søkt og godkjent og den byggeskikk som var vanlig på det tidspunktet dette tiltaket ble utført. Selv om tiltaket er utført på et tidligere tidspunkt vil det som oftest gjøres vurderinger ut fra dagens regelverk dersom et søknadspliktig tiltak ikke er omsøkt. Dette fordi dagens regler som hovedsak legges til grunn ved søknader.

Andre ikke søknadspliktige arbeider som er utført på byggverk vurderes ut ifra byggeskikk/fagmessig utførelse som gjaldt for denne type arbeider når arbeidene ble utført dersom ikke annet er spesifisert.

Avvik og slitasje som følge av normal bruk kommenteres normalt ikke.

Dagens forskrifter legges ikke til grunn dersom ikke dette er spesielt beskrevet i rapporten. Disse er som regel strengere og mer omfattende enn tidligere regelverk, og man må forvente avvik fra gjeldende regelverk på en brukt bolig.

Levetidsbetraktninger:

Byggforskblad 700.320 angir tabeller for intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

Gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran f. eks. har intervaller fra 20-40 år.

Byggebladet er ment for å brukes til planlegging av fremtidige kostnader og vedlikehold i nye eller planlagte bygg. Skal tabellen benyttes til å vurdere eksisterende bygg eller bygningsdeler må det brukes egne erfaringer, påkjenninger bygget/bygningsdelene får, utførelsesmetode. Vurderinger må gjøres konkret i hvert enkelt tilfelle og etter en grundig tilstandsvurdering av bygget/bygningsdelene. Alder alene er ikke godt nok for å gi en vurdering. Intervaller for utskifting er beskrevet som svært usikre, og derfor er det faktiske tilstandsvurderingene kritiske for å kunne vurdere restlevetid på bygningsdelen.

Tabellen benyttes ofte feilaktig med direkte henvisninger til intervaller uten at det er gjort tilstandsanalyser og konkrete vurderinger på bygningsdeler som er mulig å vurdere, og vil kunne gi et svært feilaktig bilde av den konkrete situasjonen.

Følgende innhold er hentet fra Byggforskblad 700.320:

01 Innhold

Denne anvisningen gir forslag til intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler.

02 Begrensninger

Forslagene til intervaller for vedlikehold og utskifting må ikke brukes direkte til å bedømme levetid for en konkret, eksisterende bygningsdel. En slik bedømmelse må gjøres på grunnlag av kunnskap om teknisk tilstand, materialeegenskaper, konstruksjonsoppbygging og belastninger for den aktuelle bygningsdelen, for eksempel klimapåkjenningene på stedet. Se også pkt. 2.

03 Grunnlag

Anvisningen bygger på data fra et begrenset grunnlagsmateriale og må derfor brukes kritisk. For å få full nytte av oversiktene bør man regelmessig korrigere og supplere dataene med egne erfaringer. For bygninger i bruk bør planlegging av intervaller for vedlikehold og utskifting alltid starte med en grundig registrering og tilstandsanalyse av konstruksjoner og komponenter, se Byggforvaltning 700.305.

21 Definisjon

Levetiden for en bygning eller bygningsdeler er den tiden som bygningen eller deler av bygningen oppfyller krav til ønsket funksjon.

23 Intervaller for utskifting

Intervallene for utskifting er spesielt usikre. I mange tilfeller har noen materialer, komponenter eller bygningsdeler betydelig lengre levetid enn det som er oppgitt i anvisningen, mens andre skiftes ut tidligere fordi det kommer nye og bedre løsninger eller produkter på markedet. Utskifting i sin helhet er i mange tilfeller ikke nødvendig – reparasjon kan være tilstrekkelig.

Tabell 4

Forslag til intervaller for vedlikehold og utskifting, med kort beskrivelse av tiltak. Intervaller for utskifting er i hovedsak basert på teknisk levetid. Kort intervall kan være basert på forventet utskifting på grunn av ny teknologi eller forbedrede løsninger.

Fremlagte dokumenter**Beskrivelse:**

Salgsoppgave med vedlegg

Reklamasjonsrapport fra Komplette Taksering AS

El-rapport fra Lysglimt elektro AS

Påberøpte forhold

1. Elektrisk anlegg
2. Manglende varmekabler i stue
3. Terrasse/bod
4. Etasjeskiller og laminatgulv
5. Toalettrom
6. Ventilasjon
7. Manglende isolering av yttervegg
8. Støttemur
9. Manglende tetting av ventilasjonsluker
10. Loft
11. Baldakin over dør til hybel
12. Nytt bad hovedsoverom
13. Vinduer
14. Kjøkken hoveddel
15. Drenering kortsider
16. Garasje

Regress/ansvar/identifikasjon:

Takstmannen tar ikke stilling til dette spørsmålet.

Byggeår/referansenivå

Boligen: Bygget i 1973

Referansenivå er byggeforskrifter av 1969

Tiltak etter byggeår: Omfattende oppussing, endring av tomt og bygging av garasje

Referansenivå for tiltakene er TEK17

Opplysninger er gitt av oppdragsgiver eller er beskrevet i salgsdokumenter som er fremlagt av oppdragsgiver.

Referansenivået gjengir det minstekrav som stilles til bygningen og bygningsdelenes tekniske og funksjonelle tilstand som beskrives i byggeforskrift gjeldende på bygningens oppføringstidspunkt. Videre er det vanlig å henvise til Sintef Byggforsk byggeblader, som gir en rekke forslag og løsninger som oppfyller forskriftenes krav. Ved oppgradering av en bygning er det naturlig å legge relevante byggedetaljblader til grunn der det er mulig.

Ved bruksendring av en bygning er det naturlig at det gis enkelte dispensasjoner fra byggeforskriftene, men det gis normalt ikke dispensasjoner på områder vedrørende sikkerhet, miljø og helse.

Elektrisk anlegg

El-anlegg er ikke undertegnedes kjernekompetanse, og vurderes ikke konkret for boligen. Det er gitt opplysninger i salgsoppgave om at det er utført arbeider på el-anlegget, og at dette er utført av faglært ved Pluggen elektro. Jeg er ikke kjent med hva som i detalj er utført av dette firmaet og hva som eventuelt er utført av andre. Jeg er heller ikke kjent med hva som er utført før selgers eiertid og hva det eventuelt mangler av dokumentasjon for disse arbeidene.

Basert på hva rapporten til Lysglimt elektro beskriver er det påregnelig at el-anlegget ville få en TG3-vurdering basert på de beskrevne avvikene. El-anlegg er gitt TG1 i tilstandsrapporten, med en anbefaling om nærmere kontroll på generelt grunnlag. Basert på NS3600 krever denne at det ikke foreligger avvik som må utbedres, at dokumentasjon på arbeider utført før 1999 foreligger og at det foreligger erklæring om samsvar for å få TG1. Ved registrerte avvik og ved anbefaling om utvidet kontroll gis TG2. TG3 gis ved behov for strakstiltak der det er avdekket alvorlige avvik.

I dette tilfellet anbefales det en gjennomgang av el-takstmann for å vurdere de påberopte forhold. Det er ikke forelagt noen kalkyle eller kostnadsoverslag for meg, og kostnader kan derfor ikke vurderes. Dette anbefales også vurdert av el-takstmann.

Som man ser av utklipp nedenfor har DIBK gått ut og sagt at bygningssakkyndige ikke skal sette tilstandsgrad på el-anlegg, da dette er opplysningsspørsmål det ikke skal gis tilstandsgrad på.

Bildene nedenfor er tatt for å illustrere enkelte punkter i boligen uten å ta stilling til disse. El-anlegg kan ofte se ok ut uten demontering, men så viser det seg at det er avvik når deksler og lignende demonteres. Motsatt kan et rotete opplegg virke ufagmessig og feil, mens det i virkeligheten ikke er noen forskriftsavvik ved installasjonen.

Før man vurderer hva som eventuelt er utført av andre enn fagfolk, bør det klargjøres hva som innrømmes utført av de aktørene som er oppgitt i salgsoppgaven, slik at de kan utbedre avvik på sin side. Etter hva jeg forstår er dette i dag noe uklart.

Nærmere vurderinger gjøres ikke av el-anlegg.

Vedlegg tilknyttet "Elektrisk anlegg"

Oppussing av tidligere eier mellom 2019-2020:

- Etterisolert kaldloft 15 cm
- Montert balansert ventilasjon med loftsaggregat med roterende varmeveksler.
- Isolert innevegger mellom stue og soverom og mellom to av soverommene.
- Skiftet ut alle innerdører i hoveddel
- Totaloppgradert elektrisk hoveddel; Montert ny inntakskabel

Opplysninger i salgsoppgave om oppgradering av elanlegg i hoveddel.

- Oppgradert elektrisk sokkeldel delvis. Montert nytt eget sikringsskap med egen strømmåler. Montert nye automatsikringer med jordfeillbryter på alle kurser. Økt antall stikkontakter på ett soverom. Utført samtidig med øvrig elektrisk oppgradering av samme firma og dokumentasjon.
- Internett og data; Lagt inn fiber internett og tv. Kapasitet opp til 1000/1000 Mbps opp og ned. Vikenfiber/Altibox tv og Internett. Installert dataskap med switch på loft og kablet data/tv sprednett med cat6 kabler til alle rom i 2 etg, noen rom flere steder. Totalt 22 punkter.

Opplysninger i salgsoppgave om oppgradering av elanlegg i sokkeldel.

- Montert ladeboks for elbil. 7,2 kw, 32 amp med klasse B jordfeilbryter.
- Montert industrikontakt utvendig hus trafs 32 amp.
- Montert nytt gulv i hele 2 etg. Montert trinnlydsplater og gulvgips med Alloc høytrykkslaminat over i alle rom bortsett fra bad.
- Ny overfaltebehandling alle tak og vegger i hoveddel.
- Oppgradert og tilpasset vaskerom

Opplysninger om montering av ladeboks.

29

ELEKTRISK

TG-1

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget iht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

El smart frakopling av nett for tilkopling i skap.
 17.06.2020. Montert ny kurs til vvb., monterte 2x stikk punkt og 2x lyspunkt + bryter på lager/bod, festet rør, monterte overgangsboks fra PN til PR, monterte 2x på vegg stikk, monterte 2x boks med tilførsel til el varmeovn. 16 og 25 A en fas.
 Laget kursfortegnelse underskap utg., demontert kabler og rør ikke i bruk.
 18.06.2020. Monterte reserve kurs for v.k gang, gjort klar for varmekabel, monterte 2x trappelys, omgjort i sikringskap, målt isotest og continiteter i hele anlegget, sjekket og merket data uttaker.
 Ny 3/16a kurs for vvb i 2018.

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Kommentarer

Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i 2018 og 2020.

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Skjult

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? Nei

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Underetasje: Sikringskap i stuen med automatsikringer og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt.
 8 kurser. Hovedsikring på 40 A.

1. etg.: Sikringskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbryter. 31 kurser. Hovedsikring på 80 A

Tiltak Ja

Kommentarer

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

Opplysninger om el-anlegg i tilstandsrapport, og anbefaling om gjennomgang av el-anlegget.

Skal det settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget og rekkverk?

I kapittel 2 er det gitt mange bestemmelser som har uttømmende sjekkpunkter om hvordan undersøkelsene skal gjøres, for at tilstandsrapporten skal være gyldig (jf. forskriftens § 1–5).

Forskriften har også noen bestemmelser som slår fast at den bygningssakkyndige skal spørre eier om enkelte forhold, og opplyse tydelig om disse i tilstandsrapporten.

Dette gjelder

- § 2–21 om lovlighetsmangler
- § 2–18 om elektrisk anlegg
- § 2–13 siste ledd om rekkverkshøyde

Disse bestemmelsene er ment å sikre at en mulig kjøper får viktige opplysninger om boligen. Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysningsspørsmål».

Opplysninger fra DIBK vedrørende tilstandsgrad på el-anlegg. https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel?_t_q=avhendingslova

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Pusset opp hybel med nytt el-anlegg
Arbeid utført av	Pluggen Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

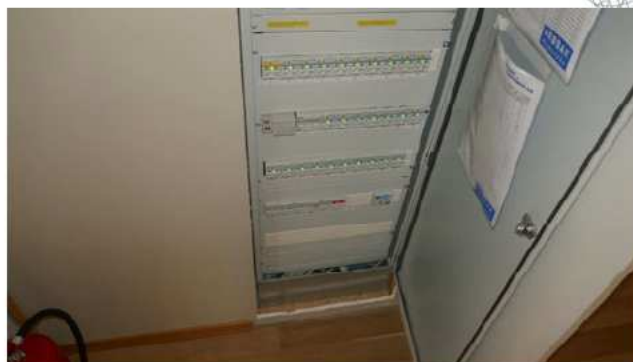
12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

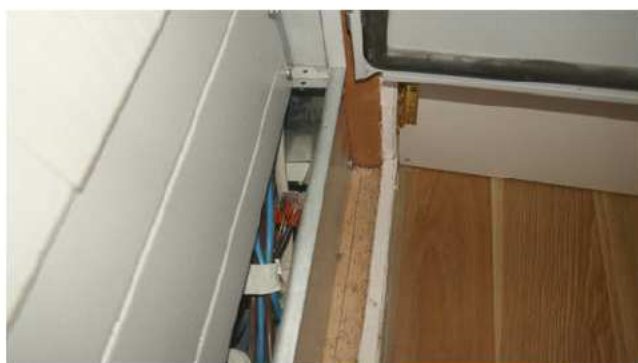
Opplysninger i egenerklæring.



Overside av sikringsskapet i hoveddel.



Nedre del av samme skap. Skapet går tilsynelatende ned til svill. Eventuelle utettheter er ikke lett å avdekke.



Enkelte ledninger har Wago-klemmer. El-takstmann bør vurdere om dette er avvik.



Mindre utetthet mellom bryterdeksel og boks.



Mangelfull klamring av rør under kjøkkenbenk. Sokkel må demonteres for å kunne se forholdet.



Ledninger avsluttet med Wago-klemmer under innredning. Sokkel må demonteres for å kunne se forholdet. El-takstmann bør vurdere forholdene.



Kursfortegnelse som lå i skapet.

[illegible]

Kursfortegnelse som lå i skapet.

Manglende varmekabler stue

Oppbygning:

- Laminat på betonggulv.

Punkter til vurdering:

- Manglende gulvvarme.

Vurdering:

- Det er gitt noe varierende informasjon i salgsoppgaven vedrørende gulvvarme. Flere steder er rommet omtalt som "TV-stue" unnlatt når gulvvarme beskrives, men under nøkkelopplysninger er det oppgitt at det skal finnes gulvvarme i dette rommet. Det er også oppgitt at det skal være lagt fliser, mens det er lagt laminat på gulvet. Hva som har forårsaket dette avviket er ikke kjent for meg, men det er verdt å merke seg at det er avvik både vedrørende gulvvarme og overflater, i tillegg til at det er montert panelovn for oppvarming av dette rommet.
- Tilstandsrapporten beskriver gulvvarme i bad, hall, WC for underetasjen og for gang i 1. etasje. Alle disse rommene har flislagte overflater, og det synes som at det kun er flislagte gulv som har gulvvarme.
- På min befaring fant jeg ingen tegn til at det skal være montert gulvvarme i rommet. Jeg tar ikke stilling til om opplysninger tilsier at dette skulle være utført eller ikke.
- Min anbefalte løsning dersom utbedring er påkrevet, vil gi en jevn, god og hurtig oppvarming av gulvet, og gir mulighet for å styre etter løpende behov. En varmematte gir langt mindre treghet enn nedstøpte varmekabler, og en bedre komfort da det er lettere å styre varmen i gulvet.

Foreslåtte utbedringer:

- Dersom man kommer til at det skal monteres gulvvarme i rommet, som er totalt 15 kvm stort, anbefales følgende:
 - Flytte ut/inn møbler og inventar av rommet
 - De-/remontere gulvlister og laminat
 - Montere varmematter for laminat, inkludert tilførsel av strøm til dette

Synlighet:

- Det er synlig at det ikke finnes noen bryter for varmekabler i rommet

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Flytte møbler etc ut/inn av rommet	1,00		rs		800
De-/remontere gulvlister og laminat, 15 kvm	1,00		rs		8 500
Montere varmematter, 15 kvm	15,00		kvm		22 500
Montere bryter og strømtilførsel	1,00		stk		4 500
Rigg, drift og avfallshåndtering	0,15		rs		5 445
00:00					41 745
Inkl. mva:					52 181

Vedlegg tilknyttet "Manglende varmekabler stue"

Oppvarming

Underetasje: Varme i baderomsgulv. Varmekabler i hall, wc. Elektriske panelovner.

1. etg.: Klebersteins peisovn i stuen. Peis med innsats på kjøkken. Elektriske panelovner. Luft til luft varmepumpe i spisestuen.

Salgsoppgave beskriver ikke varmekabler i TV-stue under rubrikken for oppvarming.



Dette er rommet beskrevet som TV-stue i prospektet. Det er ikke registrert bryter eller annet som indikerer varmekabler i rommet. Nærmere undersøkelser er ikke utført. Gulvet har ikke fliser, men laminat. Opplysninger under nøkkelinfo inneholder feil beskrivelse.

Hoveddelen:

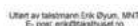
- lagt varmekabler og nye fliser i gang, samt i TV-stue.

Under nøkkelinformasjon er det beskrevet varmekabler i TV-stue. Man ser også at det er beskrevet fliser. Det er ikke lagt fliser i rommet som omtales som TV-stue.

På denne etasjen er det også en TV stue. Kjekt for barna å trekke seg tilbake i når foreldrene har gjester på besøk!

Opplysninger fra salgsoppgave.

U, eig



Magler og skolebussene gir oppmerksomhet på at anslutne er berget og run på planløsning er delt ut i et dages frittids leik, og er kan man å gi en oppfølging av helgens muligheter.

Definisjon av anslutne run skoler fra kan som er ut og gjenkjenn fra fagingsmulighetene.

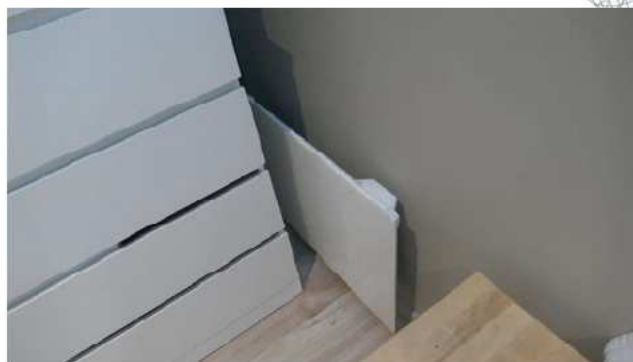
Oppfølging av en skolebuss skole, hvor det oppfølging vil kan skolebussene.



Norsk taks



Ingen styring for varmekabler er registrert på vegg. Det er laminat på gulvet i rommet.



Det er montert panelovn i rommet. Det er tilrettelagt for oppvarming av rommet via ovn.

Terrasse/bod

Oppbygning:

- Terrasse bygget av impregnerte materialer og Møre Royal trykkimpregnert materiale.
- Deler av terrassen er bygget på et eldre takoverbygg med sink-/ståltekking over inngangspartiet, og deler er bygget med plater av typen Til-Tak eller tilsvarende mellom gulvbjelkene.

Punkter til vurdering:

- Feil opplysninger vedrørende alder
- Manglende opplysninger vedrørende tekking
- Tidligere lekkasjer fra eldre tekking
- Lekkasjer fra ny tekking
- Manglende drenering fra takrenne
- Svertesopp på bord under terrasse

Vurdering:

- Terrassen er opplyst bygget ny i 2022 og er gitt TG1 i tilstandsrapporten. Terrassen i seg selv er ny, og det er ikke avdekket avvik ved denne. Terrassen er lagt oppå et eldre takoverbygg som er tekkt med sinkplater. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer gjennom tekkingen i området fra yttervegg til drager, men det er registrert svertesopp på underkledning i kassen mellom drager og takrenne. Det er tegn på at tekkingen ikke lenger er tett, og den er av eldre dato, slik at den uansett har kort gjenværende brukstid.
- For å etablere ny tekking må terrassen ved takoverbygget demonteres, ny tekking legges og plattingen monteres. Det er lite sannsynlig at terrassebord kan gjenbrukes, og disse beregnes derfor skiftet ved ny tekking av taket. Underliggende konstruksjoner er utsatt for fuktskader dersom tekkingen ikke er tatt. Slik terrassen er bygget, må også rekkverk demonteres og bygges nytt, for å komme til for å tekke taket.
- Da det er opplyst om faglærte som har utført arbeidene, kan dette være en reklamasjon mot utførende, avhengig av avtalen som er gjort. Her burde man blitt anbefalt å legge ny tekking før terrassen ble bygget.
- Hele den delen av terrassen som er over takoverbygget må fjernes. Terrassen med bod under, trenger ikke fjernes for å utføre tekkearbeidene. Denne delen er totalt ca 12 kvm stor og 10 løpemeter med rekkverk må skiftes.
- Da det er snakk om små tegn til skader på undersiden av terrassen, forutsettes det at det ikke er skader som må utbedres i konstruksjonen under tekkingen. Tekkingen ligger på plater som kan gjenbrukes, og det anbefales etablert papptekking på platene når metallplatene er fjernet. Follo Boligtakst er ikke gjort kjent med tidligere lekkasjer eller forrige salgsoppgave, og vet ikke om det har forekommet tidligere.
- Selv om det kan være eldre deler under tekkingen, forutsettes det at disse ikke har skader, og ikke trenger utskifting. Dette må eventuelt dokumenteres nærmere. Dersom det ikke påvises skader, vil en TG1-vurdering være dekkende her, med unntak av for selve tekkingen.
- Det er også bygget ny terrasse med en ekstern bod under. Mellom bjelkene er det montert plater som skal hindre nedbør i å trenge rett gjennom og ned i underliggende areal. Eier opplyser om lekkasjer gjennom plateskjøter som ikke er forseglest. Slike tak er ikke nødvendigvis tette, men bidrar til at vannmengden som kommer ned reduseres vesentlig. Det registreres at skjøtene ikke er forseglest, og produsenten av platene beskriver at disse skal fuges slik at vann ikke renner ned her. Det foreligger ingen forskriftsbrudd, da dette er en åpen, utvendig bod der det begrenser seg hva som kan lagres i denne. Det er ikke gitt opplysninger i salgsoppgave om at bodens tak er helt tett.
- For å bedre situasjonen, anbefales det at alle skjøter fuges og tapes, for å hindre vann i å renne tilbake gjennom skjøtene. Dette vil gjøre at vannet ledes frem mot renna i front.
- Hele boden er kledd med åpne spiler slik at denne boden på ingen måte er tett uansett om platene i taket forsegles bedre.
- Det er opplyst at det mangler hull i takrenne. Dette ble ikke kontrollert på befaringen, men dersom dette ikke er etablert, må dette gjøres. Forholdet er ikke avbildet i tidligere rapporter. Det foreslås å etablere hull i takrenne slik at vannet ledes til nedløpet.

Foreslåtte utbedringer:

- Rive terrasse og rekkverk over takoverbygg
- Fjerne tekking og legge ny papptekking
- Montere ny terrasse på ny tekking
- Montere nytt rekkverk

- Forsegle skjøter på Til-Tak-plater
- Etablere hull i takrenne dersom dette ikke er utført

Synlighet:

- Eldre tekking er synlig i front, men skader og lekkasjepunkter er ikke synlige
- Til-Taksplater med uforseglete skjøter er synlig fra undersiden
- Manglende hull i takrenne var ikke synlig

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Rive terrasse og rekkverk over takoverbygg	1,00		rs		6 500
Fjerne tekking	1,00		rs		2 500
Tekke takoverbygg med papp	12,00		kvm		10 200
Montere ny platting	12,00		kvm		18 000
Montere nytt rekkverk	10,00		lm		15 000
Forsegle plateskjøter over bod	1,00		rs		3 000
Etablere hull i takrenne	1,00		stk		500
Rigg, drift, avfallshåndtering, stillas	0,20		rs		11 140
00:00					66 840
Inkl. mva:					83 550

Vedlegg tilknyttet "Terrasse/bod"

Beskrivelse av areal

Det er en bod utenfor bygningskroppen (under terrassen). Arealet i boden er ca. 14 kvm.

Veien mot inngangsdøren er nylig brosteinsbelagt. I fjor ble det bygget en stor utvendig redskapsbod på enden av huset og under terrassen.

Opplysninger i salgsoppgave.

Opplysninger i salgsoppgave.

1. etg:

Nytt bad i tilknytning til hovedsoverom 2021.
Nye vinduer på 2 stk soverom mot sør 2022.

Arbeider utført utomhus 2022:

Ny balkong med bod under i møre royal.

Ny støpt isolert dobbel garasje med uteareal på taket med gjerde i møre royal.

Støpt trapp, samt murer støpt.

Kantsteiner og belegningsstein ved hovedinngang.

Etablert ny hage med gress.

Opplysninger i tilstandsrapport.

13

TERRASSE

TG-1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.



Type Terrasse

Kommentarer

Terrasse i trekonstruksjon på ca. 27 m2. med utgang fra stuen.
Det er markise, utelys og dobbel stikkontakt på terrassen.

Terrasse over garasjen på ca. 33 m2.

Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom? Nei

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Vurdering og beskrivelse

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Forskriftsmessig rekkverkhøyde Ja

Vurdering og beskrivelse

Rekkverk i trekonstruksjon. Høyden på rekkverket er 102 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet? Ja

Type tekkemateriale Annet

Kommentarer

Det er stålplater på undersiden av terrassen over boden.

Har tettesjikt oppkant mot vegg og dør? Nei

Er det registrert skade i tettesjiktet? Nei

Er det fare for skade/følgeskade pga alder? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering

Terrassen ble bygget i 2022.

Opplysninger i tilstandsrapport.

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



Nei



Ja

Opplysninger i egenerklæring.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse

Ny garasje og ny terrasse.

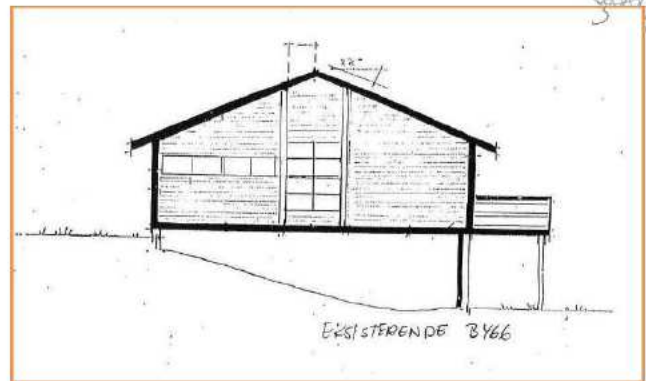
Arbeid utført av

Steinar Kvisler/Gusterud Bygg.

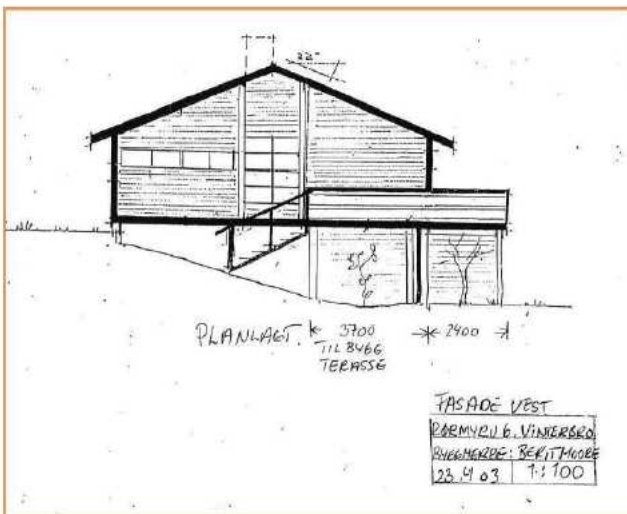
Opplysninger i egenerklæring.



Tegninger fra 2003 viser tilsvarende løsning som det som er etablert i dag. Strek viser avslutning på dagens terrasse.



Tegninger som viser før-situasjon.



Tegninger som viser dagens løsning. Gammel del av terrassen har eldre tekking under. Ny del har plater mellom bjelkene.



Bilde fra eiendomsverdi 2011 viser opprinnelig terrasse med tekking på undersiden. Det er også bod på undersiden, slik som i dag.



Flyfoto fra Norgebilder fra 2008 viser terrasseløsning tilsvarende dagens løsning og som på tegninger over.



Også i 2003 var dette etablert. Det er tilsynelatende bygget som tegningene viser allerede i 2003. Dersom det ikke foreligger godkjenning, vil det sannsynligvis kun dreie seg om å varsle om at dette er ferdigstilt som på tegning.



Tak med eldre tekking over inngangsparti.



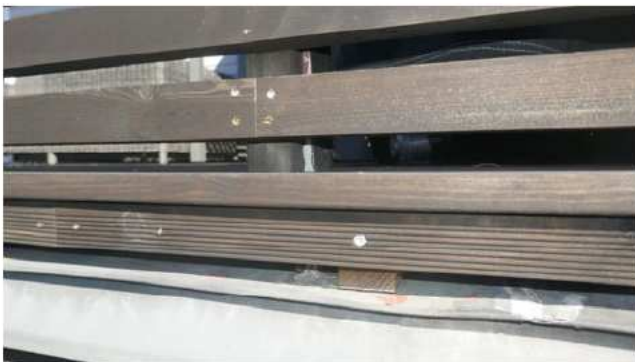
Det er ikke observert tegn til skader i panel under taket frem til drager.



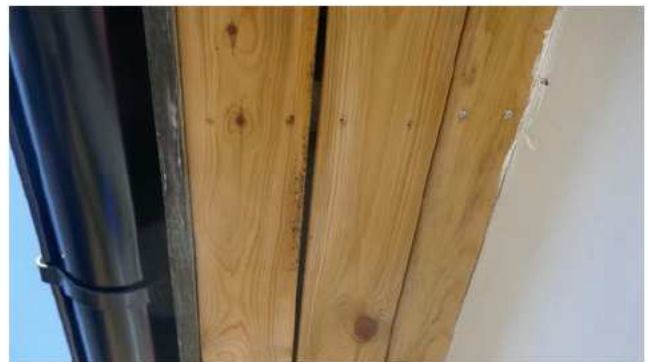
Skillet ved opprinnelig tak går ved avslutningen på takrenna.



Det er eldre tekking av sink på taket over inngangsparti.



Rekkverk er festet i eldre braketter av stål. Tekkingen kunne ikke inspiseres grunnet liten klaring mellom tekking og trekonstruksjon.



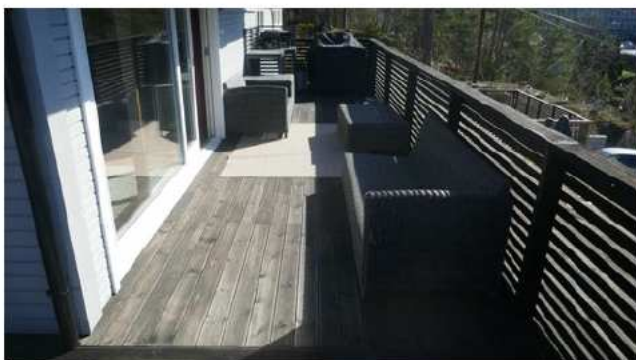
Svertesopp på bord utenfor drager er registrert. Eier opplyser at det tidvis drypper gjennom dette feltet. Skader utover dette er ikke observert.



Ny terrasse med utvendig åpen bod. Det er montert takrenne og nedløp. Dersom hull fra renne til nedløp mangler, må dette etableres for at systemet skal fungere som forutsatt. Boden har åpne vegger og er ikke ment å være tett mot nedbør.



Ny platting med Til-Tak mellom bjelker.



Ny platting på eldre takkonstruksjon.



Det er opplyst om at det drypper/renner fra plateskjøter. Platene er ikke fuget eller synlig forseglet på noe vis. Plateskjøter kan fuges og eventuelt tapes med aldersbestandig tape for å forsegle skjøtene.



Fra produsent av platene. Platene har fall som gjør at de kan legges rett på et horisontalt bjelkelag.



Fra produsent av platene. Viser fugging av skjøter.

Etasjeskiller og laminatgulv

Oppbygning:

- Laminat lagt på etasjeskiller av tre.

Punkter til vurdering:

- Avvik fra monteringsanvisning
- Skjevheter i gulv
- Glipper i laminatskjøter

Vurdering:

- Det er registrert til dels store glipper flere steder i laminaten. Glippene synes å ha kommet på grunn av at laminatgulvet som skal ligge flytende og ha mulighet for å bevege på seg, flere steder er låst fast av kjøkkeninnredning, fugemasse, manglende oppdeling av laminat ved døråpninger og smale partier.
- Det er registrert ca 15 mm differanse i høyde på gulvet totalt sett i hele stueområdet. Det er ikke målt avvik på planhet i underlaget, som er det avgjørende for laminatgulvet. Jevne skjevheter på gulvet over større avstander, har ingen betydning for laminaten så lenge underlaget er plant.
- Flere av laminatbordene er lagt med mindre omlegg enn leggeanvisningen tilsier. Jeg er ikke kjent med om gulvet er lagt om i 2021, eller om dette gulvet er av eldre dato. Dette fremkommer ikke tydelig i salgsopplysninger. Det forutsettes i de videre vurderingene at laminaten er lagt i 2021. Det fremkommer ikke hvem som har lagt laminaten.
- Det meste av laminaten ligger uten glipper, og det er heller ikke registrert glipper i laminaten i andre rom enn stue/kjøkken/gang. Selv om enkelte skjøter er tett på hverandre, er jeg av den oppfatning at dette ikke er årsaken til at det oppstår glipper. Dette ville oppstått uansett på grunn av andre svakheter ved leggingen. Dersom laminaten er fra 2021, vil denne trolig være mulig å fremskaffe dersom supplering er nødvendig.
- Det er opplyst i tilstandsrapport om 10 mm avvik i stue, som gir en TG1 etter NS3600. Vi har målt ca 15 mm på det meste i stua etter grundige målinger. Hvilke avvik man registrerer avhenger av hvor på gulvet man gjør målingene, og det er ikke gitt at man finner de samme avvikene om man måler ulike steder. Målingene skal være stikkprøvebasert. Det er ikke dokumentert planhetsavvik på gulvet utover de toleranser som er gitt for laminaten.
- Glippene som er oppstått forekommer på logiske steder når man ser dette opp mot at gulvet ikke kan bevege seg fritt. Basert på en gjennomgang av hvor disse er lokalisert, mener jeg at gulvet kan utbedres uten at alt må skiftes. Man kan også lime to laminatbord sammen i låsen der bordene er dratt fra hverandre, noe som er en normal utbedringsmetode der låsen ikke lenger er helt intakt. Dette vil gjøre at man i all hovedsak kan utbedre med det gulvet man har.
- Ved utskifting av nye bord, vil det kunne bli noe fargeforskjell med en gang, som vil jevne seg ut over tid, da det vil være forskjell på fargen etter noen år med sol og bruk.
- De deler av gulvflatene i stue/kjøkken/gang som ikke har glipper, trenger ikke demonteres, kun fristilles.

Foreslåtte utbedringer:

- Skjære spalte ved overgang stue/kjøkken og i døråpning mellom stue og gang, for montering av T-profil-list som monteringsveiledningen beskriver.
- Fjerne alle gulvlister og skjære vekk fugemasse der dette er benyttet.
- Fristille kjøkkeninnredning ved å skjære rundt beina til innredningen.
- Sikre tilstrekkelig klaring mot alle vegger og søyle.
- Demontere laminat fra overgangslist mot kjøkken og noen bredder innover slik at de bordene med glipper kan monteres med fagmessig omlegg.
- Demontere laminat ved peis i stue, frem mot døråpning og legge dette tilbake. Her anbefaler jeg å lime skjøter som kan ha fått skader når glippene har oppstått.
- Demontere to rader med laminat i gang, slå sammen skjøter og sikre fagmessig omlegg på de to innerste radene. Her må det påregnes utskifting av to rader.
- Remontere gulvlister, og fuge der det er nødvendig etter produsentens anvisninger.

Synlighet:

- Forholdet var godt synlig på min befaring. Glippene har sannsynligvis utviklet seg over tid. Når de ble synlige er ikke kjent.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Etablere overgangslist ved stue/kjøkken og ved stue/gang	2,00		stk		7 000
De-/remontere gulvlister og fjerne fugemasse	1,00		rs		8 500
Fristille kjøkkeninnredning	1,00		rs		6 000
Sikre korrekt avstand mellom laminat og vegger/søyle	1,00		rs		5 000
De-/remontere laminat noen bredder mot kjøkken	1,00		rs		5 500
De-/remontere laminat noen bredder fra peis stue	1,00		rs		7 800
De-/remontere laminat 2 bredder i gang	1,00		rs		2 600
Uforutsette tilpasninger	1,00		rs		7 500
Rigg, drift, avfall	0,20		rs		9 980
00:00					59 880
Inkl. mva:					74 850

Vedlegg tilknyttet "Etasjeskiller og laminatgulv"

Rørmyrveien 6B
1.etg

Mygler og takkemeier gjør oppmerksomhet på at avdelene er betegnet og rent på plantene er delt inn etter dagens fysiske trekk, og er det mest å gi en opplysning av ledelsen muligheter.

Definisjon av ordet som brukes fra det som er rett og godhet hos trykksystemet.

Trykksystemet er en elektronisk (elektronisk) Avdel fra oppsettet med den fysiske.

aktiv.

Markerte områder viser hvor det er oppstått sprekker i gulvoverflaten. Stue/kjøkken er totalt ca 75 kvm.

21

ETASJESKILLE

TG-1

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Tre/bjelkelag

Kommentarer

Etasjeskiller er av antatt trebjelkelag.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Nei

Kommentarer

Ved enkel nivellering registreres det et avvik på 1 cm i hele stuens bredde.

På vå befaring har vi målt totalt retningsavvik til ca 15 mm i stue. Målinger ble gjort punktvis over hele gulvflaten og kan avvike fra målinger i tilstandsrapport. Det er ikke registrert større planhetsavvik, som er det avgjørende for legging av laminat.

Totalvurdering

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Opplysninger i tilstandsrapport. Ingen opplysninger om sprekker er gitt. Sprekkene er såpass åpenbare at det antas at disse ville vært kommentert dersom de var slik på befaringsdagen.

39

GULV

TG-1

Beskriv

Underetasje: Det er laminat på store deler av gulvene. Fliser i hall og entre. Malt betong gulv i vaskerommet.

1. etg.: Fliser på badet. Laminat på øvrige flater. Det er lagt Alloc laminat på alle flater.

Opplysninger om laminat. Det er ikke oppgitt årstall for omlegging.

Totalvurdering

Gulvene er godt vedlikeholdt. Ny laminat og fliser i underetasjen i 2021.

Opplysninger om laminat i tilstandsrapport. Det er opplyst om ny laminat i underetasjen i 2021.

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



Nei



Ja

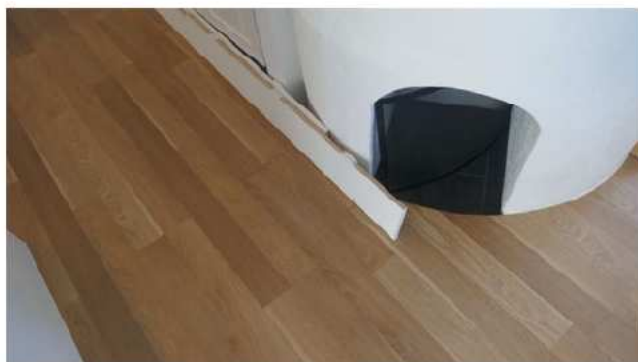
Opplysninger i egenerklæring.



Tydelig glippe i laminat ved overgang stue/kjøkken.
 Overgangslist anbefales montert. Partiet er smalt, og det er fort at laminaten går fra hverandre her når den er låst andre steder.



Glippe ved overgang stue/kjøkken.



Ved peisen på kjøkkenet er det registrert glipper i endeskjøten på et par laminatbord. Laminaten er fuget fast mot peisen.



Begge glippene er like store.



Begge glippene er like store.



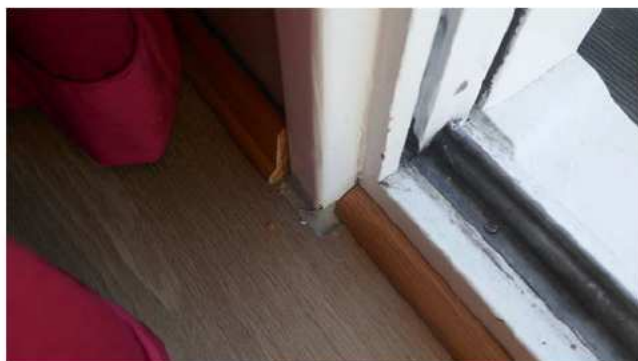
Enkelte steder ligger skjøter med mindre omlegg enn leggeanvisningen tilsier.



På det meste av gulvet er det langt større avstand mellom skjøtene.



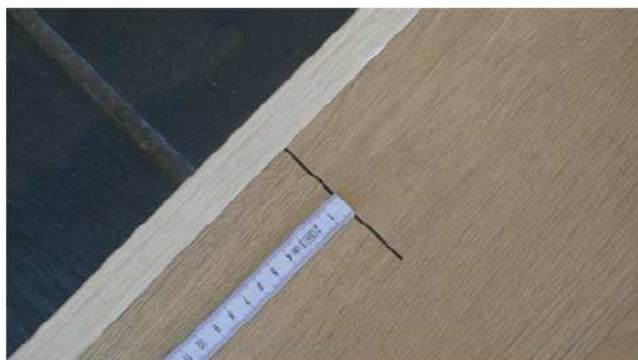
På det meste av gulvet er det langt større avstand mellom skjøtene.



Det er brukt mye fugemasse i forbindelse med leggingen av gulvet. Dette låser laminaten så den ikke kan bevege seg fritt.



Ved peis i stue er det også glippe.



Også i dette området er laminaten låst med fugemasse.



Laminaten er lagt gjennom døråpning uten overgangslist.



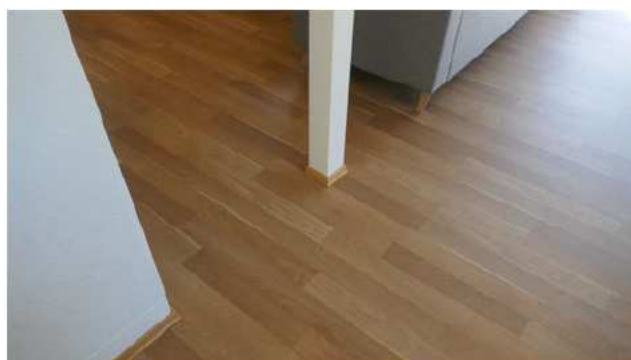
Glipper er registrert ved gang rett bak døråpning i forrige bilde.



Utstrakt bruk av fugemasse.



Kjøkkeninnredning står montert rett på laminaten og bidrar til å hindre fri bevegelse.



Det er sannsynlig at det er fuget rundt søyle også, noe som igjen hindrer fri bevegelse.



Også bak lister er det fuget.



Mer fugemasse.



Mer fugemasse.

Norsk

01/2021

BERRY  ALLOC

Side 1

ORIGINAL (HPL)

INSTALLASJONSVEILEDNING



Monteringsanvisning fra Berry Alloc. Det forutsettes at det er dette gulvet som er lagt, selv om kun underetasje er opplyst lagt i 2021.

FLYTENDE GULV

BerryAlloc Original skal installeres som flytende gulv, hvilket betyder at:

- Installasjonen av gulvet må være den siste oppgaven som skal utføres på arbeidsplassen.
- Gulvet må ikke skrues/limes mot undergulvet eller festes/kiles/låses mot andre fastpunkter (f.eks. kjøkkeninnredning og peisovn må IKKE installeres oppå gulvflaten).
Benytt en kompressibel bunntest (BerryAlloc FillerTwine) ved avslutning mot kant før det legges fugemasse!
- Det må være 4 mm avstand til vegg og andre fastpunkter slik at gulvet kan bevege seg fritt i alle retninger. Lag litt større avstand langs vegger med ytterhjørner. Gulvet kan krympe ved lav relativ fuktighet (under 30%).
- I døråpninger (overgang mellom rom), ved usymmetrisk sammenhengende gulvflater og ved rom med gulvlengder/bredden over 15 m, skal gulvflaten deles opp med ekspansjonslister.

Monteringsveiledningen beskriver ulike momenter for leggingen. I døråpning og ved overgang stue/kjøkken anbefales det ekspansjonslister.

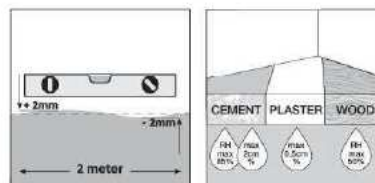
UNDERGULV

BerryAlloc Original kan installeres på de fleste harde undergulv (trykkfasthet CS på min 300 kPa), for eksempel gips/sponplater, PVC og betong. Husk å sikre undergulvet for knirk.

Myke underlag som vegg til vegg tepper og lignende må fjernes. Undergulvet skal være plant (maks +/- 2 mm per 2 m), tørt og rengjort. Skarpe ujevnheter må slipes ned og eventuelle hull må sparkles. Dersom undergulvet ikke oppfyller kravene til planhet vil det kunne oppstå knirk i gulvet.

Ved legging må undergulvet være ordentlig uttørket:

- For trebaserte materialer, maks 50 % relativ fuktighet
- For betong- og lettbetonggulv, maks 85 % relativ fuktighet eller 2,0 CM % (1,8 CM % ved gulvvarme)
- For gipsbaserte materialer, maks 0,5 CM % (0,3 CM % ved gulvvarme)



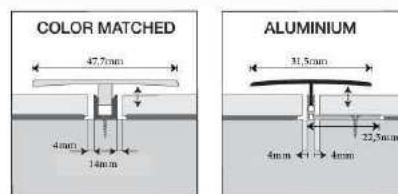
Det er ikke dokumentert planhetsavvik.

START PÅ RAD 2: Gulvbordene må legges forbandt med en forskyvning på min. 1/3 gulvbord mellom endeskjøtene. Dersom avkapp fra foregående rad er for kort begynner du med et nytt gulvbord som kuttes i to.

Utskifting av de bordene som er lagt med for lite omlegg anbefales ved omlegging. Laminaten er ufagmessig lagt.

T-PROFIL

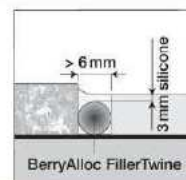
Fest basprofilen til undergulvet. Det skal være minimum 4 mm luft mellom basprofilen og gulvet. Installer gulvet og klikk deretter T-profilen på plass. Gulvet skal kunne bevege seg fritt. Ved bruk av aluminiumlister skal SilentSystem underlaget skjæres bort langs kanten for å gjøre plass til basprofilen.



Monteringsveiledningen beskriver overgangslisten som foreslås montert.

AVSLUTNING MED SILIKON

BerryAlloc FillerTwine plasseres i åpningen (bredde min. 4 mm) og dekkes med et tynt lag med elastisk silikon. Bruk av silikon reduserer bevegeligheten og bør bare brukes på begrensede områder.



Opplysninger vedrørende fugemasse. Veiledningen er ikke fulgt.

SPESIELLE FORHOLD

DEMONTRE GULVET: Løft gulvbord raden noen cm opp og slå med knyttneven over langsideskjøten. Raden løsner nå og kan forsiktig trekkes ut.

OBS: For å unngå skader på låsen skal alltid gulvbordene løftes oppover når de separeres.

Veiledningen beskriver demontering. Enkelte bord må påregnes skiftet.

Toalettrom

Oppbygning:

- Nytt WC-rom

Punkter til vurdering:

- Ventilasjon og tilstandsgrad

Vurdering:

- Toalettrommet er nybygget, og har ingen ventilasjon montert i rommet. Det er opplyst i tilstandsrapport at rommet mangler ventilasjon, og det er gitt en TG2 for manglende ventilasjon. I følge NS3600 gir manglende ventilasjon av toalettrom TG3.
- Basert på byggeår for boligen, kunne det vært etablert naturlig ventilering av rommet. Da rommet ligger midt i boligen, blir dette vanskelig å få til rent praktisk. Det må derfor monteres mekanisk ventilering i rommet. Enkleste løsning synes her å være å koble en ventil på WC-rommet til det balanserte ventilasjonsanlegget. Kanaler ligger vegg i vegg og er derfor lett tilgjengelig for ettermontering.
- Follo Boligtakst tar ikke stilling til betydningen av at det er opplyst om manglende ventilasjon eller at det er gitt TG2 der man skulle satt TG3 for manglende ventilering.

Foreslåtte utbedringer:

- Montere mekanisk ventilasjon i WC-rom.

Synlighet:

- Manglende ventilasjon er synlig.

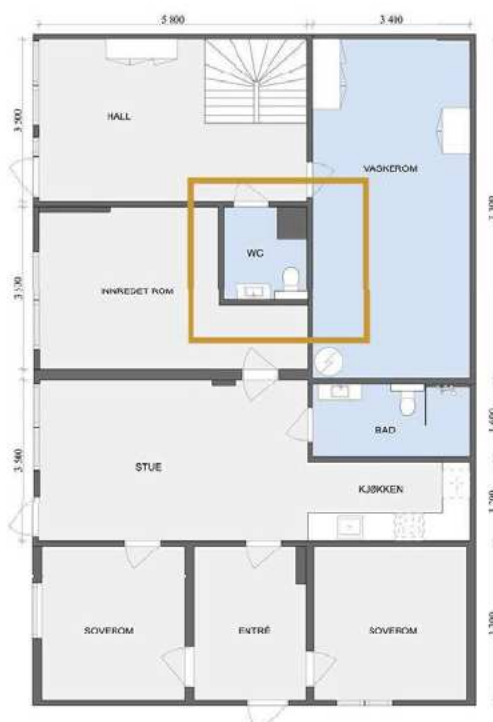
Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Montere ventil tilkoblet ventilasjonsanlegg	1,00		stk		6 500
		00:00			6 500
		Inkl. mva:			8 125

Vedlegg tilknyttet "Toalettrom"

Toalettrom

Det er fliser på gulv med varmekabler, malte vegger. Servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sistene. Speil med lys. Toalettrommet er bygget i 2021.

Rommet er etablert i 2021.



Plantegning fra siste salg viser WC-rom midt i underetasjen. Rommet ligger vegg i vegg med vaskerom der kanaler til ventilasjonsanlegg er tilgjengelig.

26

TOALETTROM

TG-2

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer

Er det symptom på fuktskader i området rundt klosett? Nei

Er våtrommet ventilert? Nei

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det veggghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sistene? Ja

Totalvurdering av toalettrom

Det er fliser på gulv med varmekabler, malte vegger. Servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sistene. Speil med lys. Toalettrommet er bygget i 2021.

TG 2 er satt pga manglende ventilasjon. Det vil bli etablert lufting i toalettrommet ifølge eier.

Tiltak

Kommentarer

Det anbefales å etablere ventilasjon i toalettrommet.

Opplysninger om ventilasjon i WC-rom i tilstandsrapport.

Ventilasjon

Oppbygning:

- Naturlig og mekanisk ventilasjon

Punkter til vurdering:

- Ventilering tilfredsstillende ikke TEK17
- Stue i hybel mangler tilluft
- Dugg på vinduer og høy luftfuktighet
- Vanskelig å fyre i peisen
- Fare for kondensering i kanaler i yttervegg

Vurdering:

- Boligen har en kombinasjon av naturlig ventilering og ventilasjonsanlegg. Ventilasjonsanlegget er opplyst etablert i 2019-2020. Ved ettermontering av ventilasjonsanlegg i eldre boliger, vil ikke TEK17 være gjeldende referanse for luftmengder. Ventilasjonsanlegget er en oppgradering av et lovlig, naturlig ventilert bygg, og det kan derfor ikke legges til grunn at kravene i dagens forskrift skal følges fullt ut, da dette er svært krevende å få til i praksis.
- Ventilasjonsanlegget er ikke gjennomgått i detalj, og det er ikke kontrollert hvor alle de ulike avtrekkene er koblet til. I all hovedsak har hoveddelen av boligen ventilasjon fra ventilasjonsanlegget, mens for hybelen er det kun kjøkken og bad som har avtrekk som sannsynligvis er koblet til dette.
- I tilstandsrapporten er det beskrevet grundig hvordan ulike rom er ventilert, og den viser til de ulike løsningene for de ulike rom. Det beskrives mekanisk avtrekk, naturlig ventilering og ventilasjonsanlegg. Det er også beskrevet avtrekk som har dårlig trekk. Etter min vurdering er ventilasjonsløsningen relativt grundig gjennomgått i tilstandsrapporten.
- For hybelen var det også på min befaring tett og inntengt luft, og det var høy luftfuktighet. Det ble gjennomført målinger av luftmengder for kjøkken og bad, og det ble målt totalt 66 m³ avtrekk pr time for disse to. Det er ingen ventiler i stua, og begge de to ventilene på soverommene var lukket igjen under min befaring. Det vil si at det i praksis var tilnærmet ingen tilluft i hybeldelen under min befaring. For å tilføre hybelen nok tilluft, må ventiler på begge soverom stå åpne. Dette ble informert om på befaringen, og ventilene skulle åpnes. Mer tilført luft utenfra, gjør også at luftfuktigheten vil reduseres i hybelen. Uten tilluft, klarer ikke avtrekkene å fjerne forurenset og fuktig luft som forutsatt. Det skal også være tilluft i stua, og her må det etableres ventil i vegg for å tilføre dette. Det kan også monteres tilluft fra ventilasjonsanlegget for å oppnå det samme. Vårt forslag er å montere ventil i yttervegg som enkleste og rimeligste fagmessige utbedring. Om ønskelig, kan tilluftsventiler tilkoblet ventilasjonsanlegget etableres i stedet. Dette kalkuleres ikke i rapporten.
- Jeg er ikke kjent med hvordan fuktigheten har vært tidligere, og kjenner heller ikke til hvordan tegn etter fukt/kondens har utviklet seg. For å sikre godt innneklima må luften skiftes ut. Avtrekkene vil da trekke uteluft inn i hybelen fra veggventilene. Totalt tre ventiler vil etter all sannsynlighet være tilstrekkelig for å sikre en god luftutskifting, uten at det er gjort konkrete beregninger for dette.
- For boligen forøvrig er det registrert en kraftig forskjell mellom tilluft og avtrekk, hvilket gir stort undertrykk i boligen. Totalt er det målt (med noe usikkerhet rundt nøyaktig volum for tilluft) 86 m³ tilluft og 251 m³ avtrekk per time. Dette resulterer i at det trekkes langt mer luft ut av boligen enn det tilføres. Dette vil igjen åpenbart påvirke fyring i peis og trekk i pipa.
- Det anbefales gjennomført en kontroll av ventilasjonsanlegget, og en innregulering for å sikre mest mulig balansert ventilering.
- Jeg er ikke kjent med hvordan anlegget er bygget eller hva som er prosjektert. Enkelte kanaler er montert i yttervegg, som i utgangspunktet ikke er anbefalt, men det er ikke påvist noen form for skader som følge av dette. Det er ikke påvist kondensproblematikk ved disse kanalene, og det legges ingen utbedring til grunn i mine vurderinger per i dag.
- Eier opplyste at det nylig var skiftet filter på ventilasjonsanlegget hvilket stemmer med mine observasjoner.

Foreslåtte utbedringer:

- Montere ventil i stue i hybel og åpne ventiler på soverom
- En innregulering av anlegget er påkrevet for å sikre mot det store undertrykket som er i boligen i dag, og for å ha mulighet til å fyre opp i peisen som forutsatt. Eventuelle kostnader til reparasjon er ikke medregnet. Ytterligere kostnader kan komme dersom det avdekkes feil ved ventilasjonen.

Synlighet:

- Ventiler og ventilasjonsanlegg er synlig. Det er tilgang på ventilasjonsanlegg på loftet.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Montere veggventil i stue i hybel	1,00		rs		5 000
Innregulere anlegget	1,00		rs		9 500
Rigg, drift, avfallshåndtering	0,15		rs		1 875
		00:00			16 375
		Inkl. mva:			20 469

Vedlegg tilknyttet "Ventilasjon"

Rørmyrveien 6B
U.etg



Måler og takstmann gjør oppmerksom på at avlesene er foretatt og rom på planløsning er different etter dagens fysiske ledd, og er best ment å gi en opplysning av boligenes muligheter.
Tilleggsen er utført som avleser fra boligen og er ikke en del av planløsningens fysiske ledd.
Tegningen er en teknisk illustrasjon, derav for opplysning må leses fra planene.

aktiv.

Planskisse underetasje fra 2023. Markeringer viser tilluft og avtrekk i de ulike rom der det er blitt målt. Det er naturlig ventilasjon ellers i boligen. Tilsvarende gjelder for de neste tegningene. Røde sirkler er avtrekk, grønne sirkler er tilluft.

Rørmyrveien 6B
1.etg



Måler og takstmann gjør oppmerksom på at avlesene er foretatt og rom på planløsning er different etter dagens fysiske ledd, og er best ment å gi en opplysning av boligenes muligheter.
Tilleggsen er utført som avleser fra boligen og er ikke en del av planløsningens fysiske ledd.
Tegningen er en teknisk illustrasjon, derav for opplysning må leses fra planene.

aktiv.

Planskisse 1. etasje fra 2023. Markeringer viser tilluft og avtrekk i de ulike rom der det er blitt målt. Det er naturlig ventilasjon ellers i boligen. Tilsvarende gjelder for de neste tegningene. Røde sirkler er avtrekk, grønne sirkler er tilluft.

Oppussing av tidligere eier mellom 2019-2020:

- Etterisolert kaldloft 15 cm
- Montert balansert ventilasjon med loftsaggregat med roterende varmeveksler.
- Isolert innevegger mellom stue og soverom og mellom to av soverommene.
- Skiftet ut alle innerdører i hovedddel
- Totaloppgradert elektrisk hoveddel; Montert ny inntakskabel

Balansert ventilasjon er opplyst montert i 2019-2020.

34

VENTILASJON

TG-1

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Kommentarer

Det er naturlig ventilasjon, og mekanisk avtrekk.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Totalvurdering

Underetasje: Avtrekksventil på badet og på kjøkkenet. Ventilator koblet til kanal på kjøkkenet. Ventil i ytterveggene i innredet rom og soverommene. Avtrekksventiler koblet til vifte på badet, vaskerommet og kjøkkenet. Tillsuftsventiler i kanal i himling i stuen. 1. etg.: Overstrømmingsspalter mellom soverommene, garderobe og gang. Avtrekksventil koblet til vifte på badet og kjøkkenet. Tillsuft i gulvet i garderoben, soverommene og i stuen. Luft til luft varmepumpe i spisestuen. Stylingen til aggregatet er plassert i sikringsskapet i 1. etg. Aggregatet er plassert på loftet.

Anlegg er etterinstallert. Ventilasjonsaggregat fra Systemair med varmeveksler.

Opplysninger i tilstandsrapport vedrørende ventilasjon av boligen.

37

BAD I UNDERETASJEN.

TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.



TG-2

SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk. Det er tiluft under døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres noe dårlig sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne? Nei

Kommentarer

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Noe dårlig avtrekk ventilasjons kanalen.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Bedre ventilering av rommet anbefales. Det anbefales å lage drensåpning under toalettet.

Opplysninger om ventilasjon av bad underetasje i tilstandsrapport.

38

VASKEROM

TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badet er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på badet.

TG-2

SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drener ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk. Det er tilluft under døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres noe dårlig sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Sanitær utstyret er godt vedlikeholdt. Noe dårlig trekk i ventilasjons kanalen.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Bedre ventilerings av rommet anbefales.

Opplysninger om ventilasjon av vaskerom underetasje i tilstandsrapport.

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

Opplysninger i egenerklæring.



Dokumentasjon for ventilasjonsanlegg.



Anlegget står på normaldrift under min befaring.



På vaskerom er det avtrekksventil i innkassing.



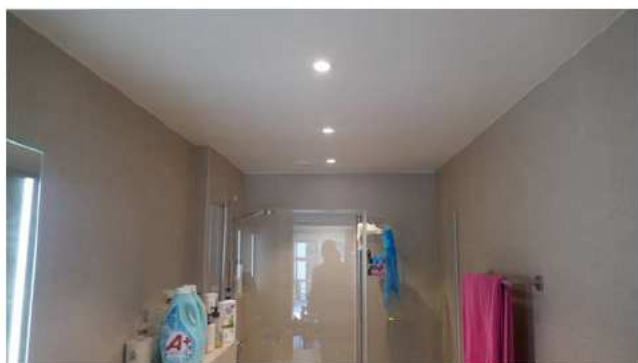
Naturlig ventilering i soverom 1 i hybel. Ventilen var stengt på befaring. Leietaker fikk beskjed om å åpne den opp og at det alltid skal stå oppe.



Naturlig ventilering i soverom 2 i hybel.



Avtrekk på kjøkken i hybel er målt til 42 m³/time.



Avtrekk på bad i hybel er målt til 24 m³ /time. Lukene i leiligheten var lukket under måling. Bedring av ventilering må forutsettes når ventilene åpnes, slik at tilluft kan komme inn i leiligheten.

Rom	Tilluft	Avtrekk	Naturlig	
Stue	10			
Stue	8			
Kjøkken		75		
Soverom 1	11			
Soverom 2	14			
Soverom 2	10			
Bod ved soverom	11			
Hovedbad ved soverom		95		
Bad 2		66		
Vaskerom		15	Ja	Pluss vifte og naturlig ventil
TV-stue	11			
TV-stue	11			Ikke nøyaktig målt
Totalt	86	251		
Hybel				
Kjøkken		42		Med avtrekk fra ventilator ut av vegg
Bad		24		
Stue			Ja	
Soverom 1			Ja	
Soverom 2			Ja	
Totalt		66		

Måleresultat m³ luft per time for de ulike ventiler. Grunnet ristenes utforming i 1. etasje flere steder, er målingene unøyaktige, men gir allikevel en god pekepinn på forholdet mellom tilluft og avtrekk i boligen. Ventilasjonsaggregatet må innreguleres om det skal være balansert ventilasjon. Boligen vil ikke ha fullverdig balansert ventilering etter dagens krav, det er også naturlig ventilering.



Eier opplyser at det trekker dårlig fra ildsted. Bildet med flammer er fra salgsoppgave.



Det er to ildsteder tilkoblet pipen i denne etasjen. Bildet med flammer er fra salgsoppgave.

Manglende isolasjon i yttervegger

Oppbygning:

- Isolert bindingsverk, platekledd på innsiden, liggende kledning utvendig.

Punkter til vurdering:

- Manglende isolering i yttervegger

Vurdering:

- Det er reklamert på dårlig isolering i yttervegg ved vindu på kjøkken og på soverom. Det er ikke angitt hvor store avvik som skal være funnet, og det er heller ikke åpnet opp for kontroll av konstruksjonen.
- Tegninger fra 2003 viser tilsvarende løsning som i dag, og løsningen har fungert i årene etter dette uten synlige tegn til skader.
- Feltet det vises til er av svært begrenset størrelse, og eventuelt avvik ved isolering vil få minimal innvirkning for boligen totalt sett. Det ble utført termografi av vegg på min befaring, og det synes å være noe kaldere ved siden av vinduet enn ellers på veggene. Det er likevel ikke mulig å fastslå om det er et avvik eller ikke fra byggeår/omgjøringsstidspunkt.
- Det er ikke dokumentert avvik ved konstruksjonen som krever utbedring. For å kontrollere dette må det åpnes opp.
- Feltet ved kjøkkenet kan åpnes opp, og utbedring kan eventuelt gjøres lokalt utenfra. Kostnader beregnes ikke per i dag, da avvik ikke er dokumentert.

Foreslåtte utbedringer:

- Ingen utbedringer dokumentert påkrevet.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Ingen kostnader beregnet per i dag da avvik ikke er dokumentert	1,00		rs		0
		00:00			0
		Inkl. mva:			0

Vedlegg tilknyttet "Manglende isolasjon i yttervegger"

16

YTTERVEGGER

TG-1

Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Ny panel på sydveggen i 2022. Utvendige fasader ble malt i 2021 og 2022.

Fasade Liggende kledning, Leca

Kommentarer

Det er antatt Leca mur i underetasjen som er pusset og malt. Liggende panel i første etasje.

Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Nei

Musetetting Nei

Lufting av kledning Ja

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

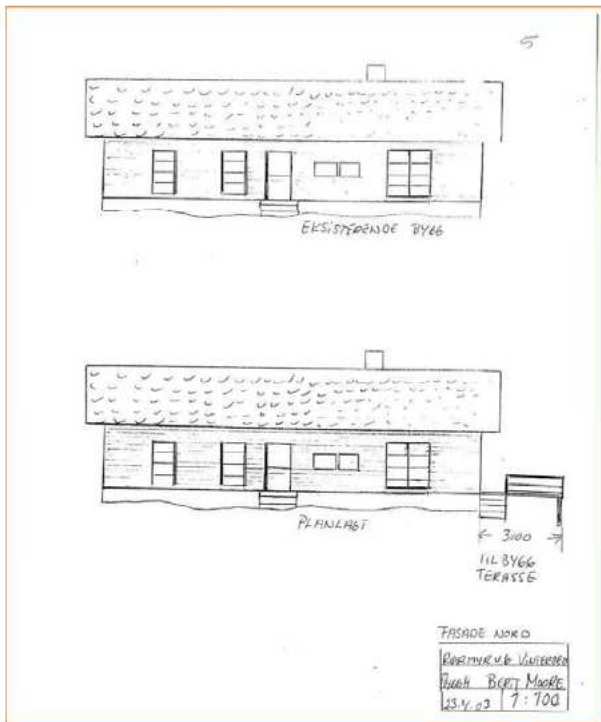
Opplysninger i tilstandsrapport.



Dagens løsning ved vinduer på kjøkken.



Parti av vegg der eier har opplyst om kalde partier.



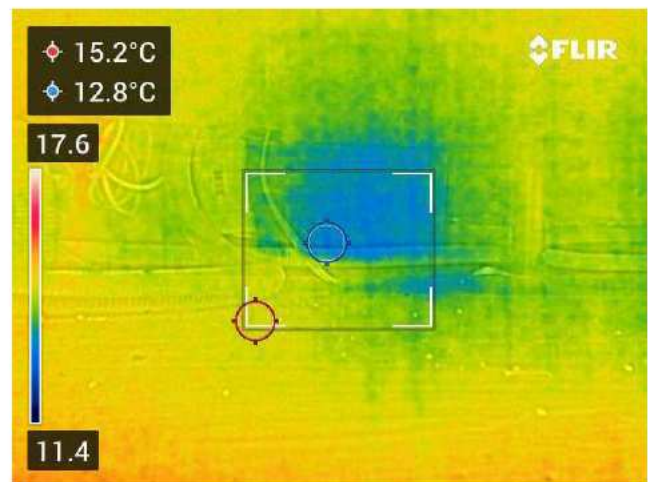
Tegning i salgsoppgave viser samme løsning. Tegningene er fra 2003.



Bilde fra eiendomsverdi 2011 viser samme løsning som i dag ved vinduer.



Termografi viser noe kaldere parti ved siden av vindu. Det forutsettes at feltet er isolert, men det er ukjent hvilken tykkelse det er isolert med. Termografi er kun ment informativt uten at det dokumenterer avvik. Dersom det avdekkes at det er for lite isolering, kan dette utføres fra utsiden. Selv om det er noen graders differanse, er dette ikke ensbetydende med at det er avvik ved isoleringen.



Under kjøkkenbenk er det også registrert en mindre temperaturdifferanse, hvilket er naturlig da dette er en metallkassett.



Her er det montert en metallkassett i veggen med ukjent funksjon. Isoleringen er tynnere i dette området enn ellers i veggen. Eier opplyser at det trekker kaldt ved beina i dette feltet på vinteren. Det anbefales at kassetten skummes igjen. Øvrige avvik er ikke registrert. Sokkel må demonteres for tilkomst. Temperaturdifferansen var ca 3 grader på min befaring.



Det ble ikke registrert avvik på andre vegger på min befaring. Det var sol ute, og sola sto på denne veggen, så eventuelle avvik kan være vanskelig å avdekke i slike tilfeller.



Det ble ikke registrert avvik på andre vegger på min befaring.

Støttemur

Oppbygning:

- Støttemurer av betongblokker.

Punkter til vurdering:

- Manglende fallsikring
- Murer utenfor tomtegrense

Vurdering:

- Støttemurene er mange steder høyere enn kravet som stilles for at det må sikres mot fallskader. Rekkverk anbefales montert for å tilfredsstille relevante krav i forskrift. TEK17 er gjeldende, da murene er oppført når den forskriften gjaldt.
- Tilstandsrapporten beskriver ikke støttemurer, og det er kommentert at de ikke finnes/ikke relevant. Jeg er ikke kjent med når disse murene ble bygget.
- En av murene står på feil side av tomtegrensen basert på kart med eiendomsgrenser hentet fra Norgebilder.no. Muren må enten flyttes eller det må inngås avtale om plassering med nabo. Muren er søknadspliktig. Ervervelse av noen kvadratmeter tomt kan løse problemstillingen, men det er ikke kjent om dette er gjennomførbart. Flytting av støttemur beregnes i kostnadsoppsettet. Dette innebærer riving av dagens mur og bygging av ny. Eier har vært i kontakt med kommunen i forbindelse med tilsyn, og risikoen for at riving og gjenoppbygging er påkrevet er stor.
- Løsninger opp mot naboer og ervervelse av noen kvadratmeter tomt anbefales drøftet. Dette kan endre prisbildet betydelig. Dette kan likevel bli krevende da muren står på et område med kulturminne, i følge kommunens brev.

Foreslåtte utbedringer:

- Montere rekkverk på alle støttemurer som ligger mer enn 0,5 meter over terreng.
- Rive og gjenoppbygge støttemur ved garasje.

Synlighet:

- Støttemurer er synlig.
- Man må se på kart for å avklare om støttemur er innenfor eller utenfor tomtegrense.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Montere rekkverk på støttemurer over 0,5 meters høyde	30,00		lm		45 000
Rive og gjenoppbygge støttemur ved garasje (grovt estimert)	1,00		stk		85 000
Rigg, drift og avfallshåndtering	0,20		rs		26 000
00:00					156 000
Inkl. mva:					195 000

Vedlegg tilknyttet "Støttemur"

Arbeider utført utomhus 2022:

- Ny terrasse med bod under i Møre royal.
- Ny støpt isolert dobbel garasje med uteareal på taket med gjerde i Møre royal.
- Støpt trapp, samt murer støpt.
- Kantsteiner og beleggningsstein ved hovedinngang.
- Etablert ny hage med gress.

Støttemurer opplyses å være etablert i 2022.

10

FORSTØTNINGSMURER

Finnes ikke/ikke relevant

Opplysninger i tilstandsrapport. Rapport er skrevet 25.01.2023. Det er ikke kjent når støttemurene ble etablert.



Flyfoto fra Norgebilder 2023 viser støttemurer. Støttemur mot øst er delvis utenfor tomtegrense.



Støttemur slik den er bygget ti dag. Tomtepinne er markert, og synes å være på utsiden av tomtegrense i kart. Støttemur er ca 150 cm høy og det er påkrevet med sikring.



Støttemur ved inngang til leilighet. Beplantning eller rekkverk må monteres for å tilfredsstille krav.



Støttemur er målt til 90 cm på det høyeste i området ved inngang til leilighet. Det er ikke montert rekkverk eller annet stengsel.



Støttemur ved trapp opp til eiendommen. Fronten av muren ligger på naboeiendom og sikring av denne er ikke 6B sitt ansvar.



Langs trappen er det krav til sikring av muren. Det anbefales at rekkverk monteres.

Manglende tetting av ventilasjonsluker

Oppbygning:

- Opprinnelige ventilasjonsluker i grunnmur.

Punkter til vurdering:

- Luker kledd igjen på innsiden men ikke på utsiden.

Vurdering:

- Det er etablert flere ventilasjonsluker i grunnmuren. Eier viser til at disse ikke er synlige fra innsiden da veggplater var kledd forbi. Ventilene har dermed mistet sin funksjon, og kan i tillegg medføre skader. Ventilene er i dag skummet igjen, og skal pusses utvendig.

Foreslåtte utbedringer:

- Forslag i reklamasjonsrapport tiltres når det gjelder både utførelsesforslag og kostnader.
- Luker tettes igjen (er skummet) og pusses over.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Fagmessig forsegling av luker	1,00		rs		20 000
		00:00			20 000
		Inkl. mva:			25 000

Vedlegg tilknyttet "Manglende tetting av ventilasjonsluker"



Eier har skummet igjen luker for å hindre skadedyr og insekter i å komme inn i boligen. Ventilene er opplyst å være åpne ved salg, men kledd igjen på innsiden av vegg. Grønn ring viser ventil for kjøkkenventilator i hybel.

Loft

Oppbygning:

- Soilrør gjennom yttertak med takhatt på taket.

Punkter til vurdering:

- Fukt på loftet

Vurdering:

- Det er registrert fuktskjolder på en sponplate på loftet i forbindelse med rørgjennomføring gjennom yttertak. Det var ikke fuktig der på min befaring, men det er opplyst at det er målt høye fuktverdier i reklamasjonsrapport fra Komplett Taksering AS.
- Røret er godt isolert, men det er mangelfull dampsperre på isoleringen. Det er også dårlig isolert opp mot luftehatten. Basert på observasjoner på befaringsdagen, virker dette å være en typisk kondenssskade. det er ikke registrert skader utover fuktskjolder, og det vil ikke være behov for å skifte ut materialer basert på mine funn på befaringsdagen.
- For å hindre kondensering må isoleringen forsegles og det må isoleres bedre mot luftehatt. Eier opplyser om at han har hatt håndverker inne som har konkludert med lekkasje fra taket. Dette kan ikke utelukkes, men jeg mener det er mest nærliggende at det her er snakk om kondensering.
- Fuktskjolder vil komme raskt etter en oppfukting, og det er dermed ikke kjent om skjoldene kan ha vært der ved utarbeidelse av tilstandsrapport. Skjoldene kan har kommet på et senere tidspunkt, men det lar seg ikke bringe på det rene i dag.

Foreslåtte utbedringer:

- Etterisolere rør og luftehatt med egnet isolering med dampsperre rundt.
- Dersom det påvises lekkasje må luftehatt byttes ut.

Begge deler beregnes, men det er mest sannsynlig kun innvendige arbeider som er påkrevet.

Synlighet:

- Skjoldene var synlig på min befaring.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Utbedre/skifte isolering på rør	1,00		rs		3 500
Skifte luftehatt om dette er påkrevet	1,00		rs		8 500
Rigg, drift og avfallshåndtering	0,15		rs		1 800
00:00					13 800
Inkl. mva:					17 250

Vedlegg tilknyttet "Loft"

17

LOFT

TG-1

Her vurderes: (Innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvcondens, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Etablert isolering vurderes dersom dette er synlig. Forhold vedrørende lufting av takkonstruksjonen kommenteres.

Type loft Uinnredet**Er loftet innsisert?** Ja**Er det funnet avvik ved inspeksjon (f.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)?** Nei**Er konstruksjonen isolert?** Nei**Kommentarer**

Taket er uisolert. Det er isolasjon i gulvet.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei**Totalvurdering**

Det er ikke registrert vesentlig avvik.

Opplysninger i tilstandsrapport.



20

TAKTEKKING OG BESLAG

TG-2

Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Inspisert fra Fra bakken

Kommentarer

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og fra terrassen.

Type tekking Takstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Ukjent

Kommentarer

Ikke inspisert pga snø.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Totalvurdering av taktekking og beslag

Det var mye snø på befaringsdagen, og var derfor ikke mulig å foreta kontroll av utvendig taktekking og beslag. Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

Tiltak Ja

Kommentarer

Utskifting av taktekking må påregnes på sikt.

Opplysninger i tilstandsrapport.

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

☒ Nei ☐ Ja

Opplysninger i egenerklæring.



Rør gjennom tak der det er reklamert på fuktproblematikk. Kondensisolering er ikke godt nok utført.



Det kan kondensere oppe i hatten eller på røret, slik dette er montert. Når slike rør skal isoleres er det viktig å forsegle mot kondens. Ellers vil fuktig luft kondensere på røret. Tilslutning mot gjennomføring har samme problemstilling.



Fuktmerker. Dersom vann konsekvent kommer inn ved nedbør, kan dette være en lekkasje fra tak. Dersom det kommer inn ved væromslag eller i kalde perioder, er det snakk om kondensering. Kondens anses som den mest sannsynlige årsaken. Eventuelle konkrete lekkasjer er ikke dokumentert.



Loftet er godt ventilert i takfot. Loftet blir kaldt på vinterstid.



I gavler er det også montert lufteventiler. Ventilering av loft fungerer som forutsatt.



Luftehatter på tak. Den høyre er til soilen det er registrert fuktmerker under og er av eldre dato. Lekkasje kan ikke utelukkes, men kondensering er mest nærliggende.

Baldakin over ytterdør i kjeller

Oppbygning:

- Tak over inngangsparti til hybel.

Punkter til vurdering:

- Taket har falt ned grunnet dårlig innfesting.

Vurdering:

- Taket falt ned på vinteren som følge av dårlig innfesting. Det er ikke etablert kraftig spikerslag bak kledningen. Utbedringsmetode vil være å demontere noe kledning akkurat over døra, montere spikerslag, remontere kledning og omramning. Dagens løsning tåler ikke forutsatt belastning og tiltak må gjennomføres.

Foreslåtte utbedringer:

- Demontere kledning over dør, montere spikerslag, remontere kledning og montere tilbake kledning.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Montere tak på fagmessig vis med spikerslag bak kledning.	1,00		rs		8 000
		00:00			8 000
		Inkl. mva:			10 000

Vedlegg tilknyttet "Baldakin over ytterdør i kjeller"



Bilde fra salgsoppgave viser tak over inngangsdør.



Eier opplyser at dette falt ned grunnet dårlig innfesting i veggen.

Nytt bad hovedsoverom

Oppbygning:

- Nyere baderom med flislagte flater med dusjvegg

Punkter til vurdering:

- Løs dusjvegg
- Sprekk i flis
- Manglende hulltaking

Vurdering:

- På befaringen min var festet til dusjveggen løsnet fra veggen. Den var også løs i nedre del. Fagmessig innfesting av brakett for dusjvegg må utføres. Det anbefales også at det fuges mellom glassvegg og gulv for å låse glassveggen noe bedre.
- Det er registrert sprekk i en flis over døra. Sprekken er synlig, men ikke veldig sjenerende. For å utbedre skaden må flisa skiftes. Forholdet er av estetisk karakter, og utbedringer er ikke påkrevet på grunn av bygningsmessig kvalitet. Det beregnes utskifting av flis, og det forutsettes at tilsvarende flis kan fremskaffes. Det er ikke kjent når sprekken oppsto eller hva som har forårsaket dette. Dersom sprekken har vært der siden før salget, ha denne vært synlig hele tiden, på samme måte som i dag.
- Tilstandsrapporten opplyser at hulltaking ikke er foretatt. Årsaken er opplyst å være at veggen vender inn mot kjøkkeninnredning. Det er en vegg i gangen som kunne være aktuell å bore i. Den er veldig tykk, og er åpen ved sikringsskap, slik at måling av relativ luftfuktighet ikke ville ha noe for seg. Fuktmåling med pigger ville heller ikke vært særlig nyttig, da veggen er svært tykk. Det ville være minimal mulighet for å avdekke skader ved å ta hull. Det er heller ikke registrert skader. Badet er opplyst å være fra 2021. Det er gitt TG1 for forholdet. I NS3600 står det under punkt 1.8 som omhandler fukt i tilliggende konstruksjoner, at TG1 anvendes ikke. Kun TG0, TG2 og TG3 skal anvendes.

Foreslåtte utbedringer:

- Feste glassvegg.
- Skifte flis.

Synlighet:

- Løs dusjvegg var godt synlig på min befaring.
- Sprekk i flis var synlig på min befaring.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Feste dusjvegg	1,00		stk		1 000
Skifte sprukket flis	1,00		stk		3 500
Rigg, drift og avfallshåndtering	0,15		rs		675
		00:00			5 175
		Inkl. mva:			6 469

Vedlegg tilknyttet "Nytt bad hovedsoverom"

36
BAD VED HOVEDSOVEROMMET I 1. ETASJE.
TG-1

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-1
OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Badet er bygget i 2021.

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler. Hel servant plate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisternedusj med en glassvegg, nedsenket gulv i dusjen.

Det er fordelerskap i veggen under servanten. Døren til fordelerskapet kan ikke åpnes på grunn av at servanten er i veien.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Kommentarer

Det er en høydeforskjell på 3 cm, fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Overflatene er godt vedlikeholdt.

Opplysninger i tilstandsrapport om bad.

TG-1 FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Badet er nytt, bygget i 2021. Dusjen vender mot kjøkken innredningen.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

Opplysninger i tilstandsrapport vedrørende fuktmåling.



Dusjsone med glassvegg.



Festet til veggen er løsnet, og må festes på nytt.



Glassveggen er løs i nedre del og kan flyttes flere cm.
Fuging mellom gulv og glassvegg anbefales utført.



Det er observert sprekk i en flis over dør.



Eneste vegg der hulltaking ville være mulig.



Veggen er så tykk at det ville ikke gi noen nyttig info å bore hull i vegg for kontroll. Veggen er også åpen, slik at måling av relativ luftfuktighet ville ikke gi korrekte resultater.

Vinduer

Oppbygning:

- Vinduer av eldre dato.

Punkter til vurdering:

- Punkterte glass
- Vindu er tregt å lukke/åpne

Vurdering:

- Flere av vinduene i boligen er fra byggeår, 1973. Det gjelder også for vinduer med punktert glass. Det er registrert tre glassfelt med punktering, som må skiftes dersom det er påkrevet med utbedring. Det er ikke kjent når vinduene har punktert, slik kan oppstå plutselig og når som helst. Hvordan dette forholdet var ved salg er ikke kjent.
- Det ene vinduet i samme glassfelt er svært tregt å åpne/lukke. Det virker å være forårsaket av fukt over tid. Fuktig inneluft kan medvirke til at rammen sveller og gjør vinduet tregt. Hva som er grunnen og når dette oppsto er ikke kjent.
- Det er ikke gitt opplysninger om punkterte glass eller trege vinduer i tilstandsrapport. Eldre vinduer er gitt TG2, hvilket er i tråd med min egen oppfatning.

Foreslåtte utbedringer:

- Skifte av punkterte glass.
- Nedsliping og maling av områder i ramme som klemmer mot karm rundt vinduet.

Synlighet:

- Punkterte glass var synlig på min befaring. Jeg er ikke kjent med når vinduene er blitt punktert.
- Tregt vindu var veldig enkelt å teste.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Skifte punkterte glass	3,00		rs		11 100
Utbedre vindu	1,00		rs		2 000
Rigg, drift og avfallshåndtering	0,15		rs		1 965
00:00					15 065
Inkl. mva:					18 831

Vedlegg tilknyttet "Vinduer"

14

ORIGINALE VINDUER/DØRER

TG-2

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type

Underetasje: Vinduer fra 1973 i stuen, og i hallen.

1. etg.: Vinduer fra 1973 på det soverommet som ligger mot baksiden av huset.

Underetasje: Ytterdør med glassfelt og sidefelt i glass fra byggeår i hallen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Noen vinduer er skiftet i nyere tid.

Punkterte glass Nei

Totalvurdering

Noen vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det må påregnes å skifte ut de originale vinduene på sikt.

Opplysninger om eldre vinduer i tilstandsrapport.

15

NYERE VINDUER/DØRER

TG-1

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type

Underetasje: Vindu på det ene soverommet som vender ut mot forsiden er fra 2014. Nyere og større vindu i det andre soverommet produsert i 2020.

1. etg.: Vinduer fra 1973, men med glass fra 2003 i stuen, spisestuen, kjøkkenet og de to soverommene som ligger mot forsiden av huset.

Underetasje, vindfang: Inngangsdør med glassfelt.

1. etasje: Skyvedør til terrassen med glass fra 2003, original ramme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Noen vinduer og dører er skiftet

Punkterte glass Nei

Totalvurdering

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Opplysninger om nyere vinduer i tilstandsrapport.



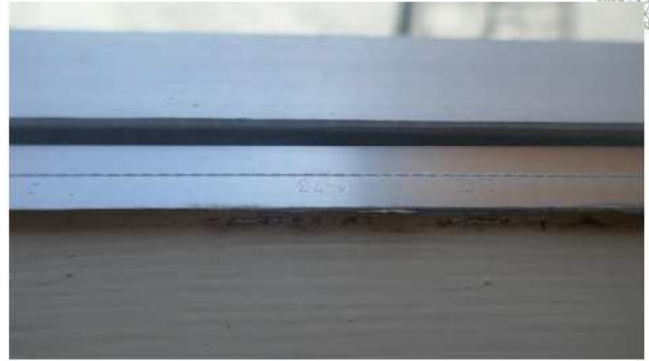
Det er opplyst av eier om punktert vindu og at dette er vanskelig å åpne/lukke. På min befaring var vinduet veldig tregt. Vinduet er punktert. Når dette har skjedd er ukjent.



Skader på vindu på innsiden. Lukkede ventiler i yttervegg vil påvirke inneklimate, og kan medføre kondens i kaldt vær.



Vindu var meget tregt både å åpne og lukke. Jeg er ikke kjent med når det er blitt slik, men ved dårlig ventilering av hybelen, kan slike ting oppstå, både treghet ved åpne-/lukkefunksjon og kondensskader på vindu.



Vinduet er fra 1973.

Kjøkken hoveddel

Oppbygning:

- Platetopp, komfyr, mikro, ventilator, hjørnekjøleskap, oppvaskmaskin

Punkter til vurdering:

- Hvitevarenes alder
- Skadet ventilator
- Ikke fungerende komfyrvakt
- Lekkasje fra oppvaskmaskin

Vurdering:

- Det er opplyst om nytt kjøkken fra 2020. Eier opplyser at det har vært problemer med enkelte ting, og at hvitevarene er av eldre dato. Eier opplyser at oppvaskmaskin har lekket og viste på befaring at ovn lager ulyd. Komfyrvakten fungerer ikke og ventilator har fått skåret hull i skroget på for å felle inn en komfyrvakt som ikke opprinnelig er egnet til den bruk.
- Jeg tar utgangspunkt i den alder som er ført opp av Komplett Taksering AS for de ulike komponentene.
- Det er reklamert på at ventilator trekker dårlig og at det er innfelt sensor til komfyrvakta. På befaringen tok vi ut filtre, og så at kullfiltrene var modne for utskifting. Det er tatt hull i ventilatoren for innfelling av sensor til komfyrvakt. Dette er modifisering som ikke skal utføres og som gjør at matos treffer komponenter som ikke er ment for dette. Eier har skiftet filter og opplever fortsatt dårlig trekk i ventilatoren. Årsaken til dette er ikke endelig avklart. Ventilator må skiftes ut for å utbedre hullet i skroget.
- Hvitevarer har en generell forventet levetid på ca 15 år. Basert på opplysninger innhentet av eier om de ulike hvitevarene, var disse 8-9 år i 2022, og en stor del av forventet levetid har passert. Jeg er ikke kjent med prisene på de ulike varene, men anbefaler at man gjør en skjønnsmessig vurdering av alder og eventuelle fradrag for dette punktet.
- Oppvaskmaskin har blitt skiftet ut av eier på grunn av lekkasje og feilmelding på den som fulgte med boligen. Eventuelle skader på bygning vil være en forsikringssak, men utskifting av defekt oppvaskmaskin beregnes. Opplysninger er gitt av eier.
- Eier opplyste om en ulyd fra den ene ovnen på befaring. Jeg er ikke kjent med hva som forårsaker lyden, men den opplevdes som kraftig og var en lyd som ikke skal opptre på den type ovn. Forholdet bør undersøkes av servicemann.
- Det er opplyst at komfyrvakt ikke fungerer som den skal, og ny sensor må fremskaffes da den opprinnelige ikke lenger kommuniserer med komfyrvakta. Hva som har forårsaket at den ikke lenger fungerer, er ikke kjent, men den fungerte ikke på min befaring. Batterier er skiftet uten at dette hjalp.

Foreslåtte utbedringer:

- Utskifting av ventilator.
- Utskifting av oppvaskmaskin.
- Utskifting av sensor for komfyrvakt.
- Vurdering av redusert verdi som følge av eldre hvitevarer enn opplyst vurderes ikke av undertegnede.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Skifte ventilator	1,00		stk		4 500
Skifte oppvaskmaskin	1,00		stk		5 500
Skifte sensor til komfyrvakt	1,00		stk		5 200
00:00					15 200
Inkl. mva:					19 000

Vedlegg tilknyttet "Kjøkken hoveddel"

Kjøkken i 1.etg

Kjøkkeninnredning fra Luna (Sentrum Bygg) med profilerte fronter. Oppvaskkum med ett greps blande batteri nedfelt i kompositt benkeplate. Induksjon koketopp med komfyrvakt integrert i ventilatoren. Innebygget mikro- og stekeovn i høyskap. Integrert kjølehjørne og oppvaskmaskin. Det er montert lekkasje stopper til oppvaskmaskinen. Kjøkkenet er nytt i 2020, og er godt vedlikeholdt.



Ventilator og platetopp samt hjørnekjøleskap og integrert oppvaskmaskin.

Opplysninger i salgsoppgave.



Integrerte ovner.

Det er innredet et kjøkken i en nisje av stuen.

Kjøkkenet ble i 2021 påkostet med ny og stilren kjøkkeninnredning og hvitevarer.

Badet ble også lekkert oppusset i 2021.

Under opplysninger for kjøkken i underetasje opplyses det om nye hvitevarer. Tilsvarende opplysninger er ikke gitt for hovedkjøkken.

23

KJØKKEN 1. ETASJE

TG-1

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Totalvurdering av kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Luna (Sentrum Bygg) med profilerte fronter. Oppvaskum med ett greps blandebatteri nedfelt i kompositt benkeplate. Induksjon koketopp med komfyrvakt integrert i ventilatoren. Innebygget mikro- og stekeovn i høyskap. Integrert kjølehjørne og oppvaskmaskin.

Det er montert lekkasje stopper til oppvaskmaskinen.
 Kjøkkenet er nytt i 2020, og er godt vedlikeholdt.

Opplysninger om kjøkkeninnredning og alder i tilstandsrapport.



Det er laget hull i ventilator for innfelling av sensor til komfyrvakt. Dette medfører at matos suges inn i deler av ventilatoren som ikke skal tilsmusses med fett og kan i verste fall være brannfarlig.



Kullfiltre var modne for utskifting.



Med filtre montert, var det nesten ikke trekk.



Etter demontering av filtre trakk det kraftig i ventilatoren.



Platetopp.



Kjølehyørne.

Drenering kortside

Oppbygning:

- Drenering fra byggeår.

Punkter til vurdering:

- Avvik ved drenering.

Vurdering:

- På befaring ble det påpekt at det kunne være avvik ved dreneringen på kortsiden, og at det ikke var synlig plast på grunnmuren. Der man ikke så plasten, sjekket jeg noe nærmere ved å krafse vekk litt grus, og fant da plasten litt lenger ned i bakken. Det anbefales å montere topplis, slik det opplyses om i tilstandsrapport.
- Under boden er det ikke etablert slik plast, og det er heller ikke behov for dette da denne delen ligger over terreng.
- Det ble ikke avdekket avvik ved dreneringen på min befaring.

Foreslåtte utbedringer:

- Ingen tiltak påkrevet.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Ingen tiltak påkrevet	1,00		rs		0
		00:00			0
		Inkl. mva:			0

Vedlegg tilknyttet "Drenering kortside"

7

DRENERING

TG-2

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Nei

Synlig grunnmursplast og topplist? Ja

Kommentarer

Drenering fra byggeår. På langsiden bak huset er det montert beslag som er slisset og fuget inn i grunnmuren. På kortsidene av huset er det synlig knotteplast. Det er klemlist på den ene siden. På den andre kortsiden mangler klemlist.

Terrengfall fra grunnmur Nei

Kommentarer

Det er fall mot grunnmuren på den ene kort siden. Terrengtet omkring boligen er relativt flatt.

Takvann ledet bort fra bygning? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Totalvurdering av drenering

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.
 TG 2 settes på grunn av alder.

Tiltak Ja

Kommentarer

Topplst anbefales etablert for optimal fuksikring.

Opplysninger i tilstandsrapport.

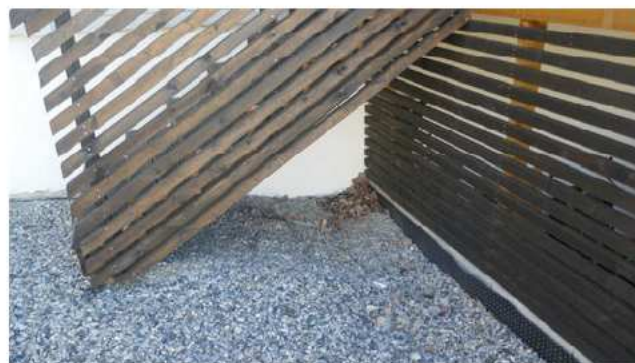
5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

Opplysninger i egenerklæring.



Bod og mur med synlig plast.



Under trappa var det ikke synlig plast.



Plasten var synlig langs hele resten av veggen.



Ved å krafse vekk pukk, fant jeg plast noe lenger ned.



Det er ingen plast mot grunnmur under bod, og det er heller ikke behov for det.

Garasje

Oppbygning:

- Garasje delvis under terreng.

Punkter til vurdering:

- Ventilering.

Vurdering:

- På befaring viste eier til at det ikke noen ventilering av garasjen. For å unngå fuktproblematikk, så skal alle slike bygg være luftet, og det må monteres minst to veggventiler eller tilsvarende løsning, en på hver side av garasjen eller i port.
- Eier opplyser på befaring at de har hatt tilsyn av kommunen og at det er avvik ved garasjen og muligens BYA for tomten slik det er bygget i dag. Jeg har ikke gjort ytterligere undersøkelser rundt dette da det ikke er fremlagt noen reklamasjon som går konkret på dette forholdet. Det må derfor belyses bedre hva som er problemstillingen, slik at dette kan vurderes.

Foreslåtte utbedringer:

- Etablere to ventiler i garasje.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Montere ventil i murvegg	2,00		stk		6 800
		00:00			6 800
		Inkl. mva:			8 500

Vedlegg tilknyttet "Garasje"

Parkering

Garasje oppført i Jakon konstruksjon på 33,5 kvm. Støpt gulv og tak. Det er lagt membran på taket av garasjen.

Elektrisk garasjeport med fjernkontroll.

Lader for elbil.

Garasjen ble bygget i 2022.

43

GARASJE

TG-1

Beskriv

Garasje oppført i Jakon konstruksjon på 33,5 m2. Støpt gulv og tak. Det er lagt membran på taket av garasjen. Elektrisk garasjeport med fjernkontroll. Lader for elbil.

Totalvurdering

Garasjen ble bygget i 2022.

Opplysninger om garasje i tilstandsrapport.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja har lader i garasje

Opplysninger i egenerklæring.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny garasje og ny terrasse

Arbeid utført av

Steinar Kvisler/Gusterud Bygg

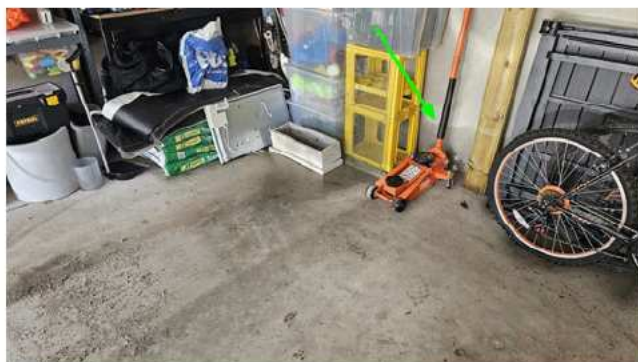
Opplysninger i egenerklæring.



Det er ikke etablert ventilering i garasje.



Eier har beskrevet at det er mye fukt i garasjen, særlig mot bakveggen.



Synlig fukt i bakre del av garasjen. Pil viser skjolder på veggen hvor vann har trukket opp i pusset overflate.



El-billader er dels løsnet fra veggen.

Total

	Materialer	Arbeid	Diverse	Sum eks mva	MVA	Sum inkl mva
Manglende varmekabler stue			41 745	41 745	10 436	52 181
Terrasse/bod			66 840	66 840	16 710	83 550
Etasjeskiller og laminatgulv			59 880	59 880	14 970	74 850
Toalettrom			6 500	6 500	1 625	8 125
Ventilasjon			16 375	16 375	4 094	20 469
Manglende isolasjon i yttervegger				0		0
Støttemur			156 000	156 000	39 000	195 000
Manglende tetting av ventilasjonsluker			20 000	20 000	5 000	25 000
Loft			13 800	13 800	3 450	17 250
Baldakin over ytterdør i kjeller			8 000	8 000	2 000	10 000
Nytt bad hovedsoverom			5 175	5 175	1 294	6 469
Vinduer			15 065	15 065	3 766	18 831
Kjøkken hoveddel			15 200	15 200	3 800	19 000
Drenering kortsider				0		0
Garasje			6 800	6 800	1 700	8 500
Total			kr 431 380	kr 431 400	kr 107 845	kr 539 200

- Vær oppmerksom på at det bevisst gjøres automatiske avrundinger av beløp/totaler i rapporten som kan føre til visse avvik ved summering.

Underskrifter

Sted/Dato

Vestby,
05.05.2024

Takstingeniør



Rørmyrveien 6B, 1407 Vinterbro

Ved befaring 29.04.2024 ble det dokumentert funn av parkslirekne (*Fallopia japonica*) i hagen til Roy Apalnes i Rørmyrveien 6B, 1407 Vinterbro. Det ble observert flere planter som var ikke i vekst ved befaringstidpunktet. Plantene har etablert seg i tynt jordsmonn på bergknaus ovenfor plenen.



Figur 1 Bilde av observert forekomst av parkslirekne (*Fallopia japonica*) foto: Jørgen Stølan-Thoresen

06.05.2024



Figur 2 Bilder av samme forekomst som ble observert ved befaring foto: Roy Apalnes

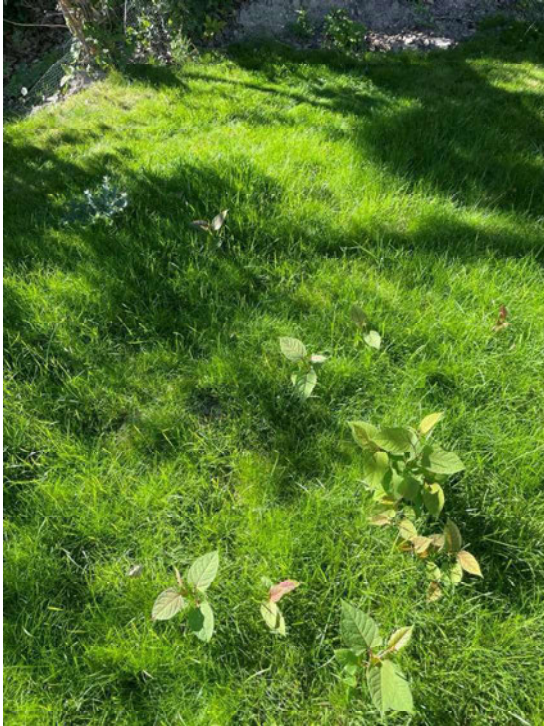
06.05.2024

Roy Apalnes har selv dokumentert flere forekomster av parkslirekne i plenen og på kanten av fylling mot naboens syrinhekk. Disse forekomstene var ikke synlig ved befaringstidspunktet.



Figur 3 foto: Roy Apalnes

06.05.2024



Figur 4 foto: Roy Apalnes

Jørgen Stølan-Thoresen
Skaaret Landskap AS

Rørmyrveien 6B
1407 VINTERBRO

Oppdragsadresse
Rørmyrveien 6B
1407 VINTERBRO

Utskiftsdato 2024-05-08
Ordredato 2024-04-24
Ferdig Dato 2024-05-06
Kundenr.
Mobil 47462020
Prosjekt 2-2024
Avtalt dato 2024-05-02
Avtalt tid

DETALJER

ANLEGG TYPE	--	PRODUKSJONSÅR	2018
MODELL NAVN	VSR500	SERIENUMMER	123
PRODUSENT		PLASSERING	Loft
INSTALLASJONSÅR	2018	UTFØRENDE	Ivar Ulsness
REKLAMASJON	Nei	MÅ UTBEDRES	Ja

Befaring/ finne løsning + tilbud på utbedring av balansert ventilasjonsanlegg.

Undertrykk og dårlig inneklima.

Litt info fra kunde:

Dårlig undertrykk og det skaper veldig tørt inneklima, problematisk å fyre og at røyk+partikler fra peisen trekkes inn istedet for ut pipa. Vi har hatt feiervesenet her, og flere takstmenn.

Tidligere eier har endret på romfordelinger osv.

- Må kanalopplegg tilpasses slik?
- Justering av ventilasjon nødvendig?
- SAVE TOUCH? Evt. tilby trådløs styring for fyring i peis.
- Behov for eventuelle andre tiltak?

SAVE VSR 500 aggregat som er ettermontert av tidligere eier.

RAPPORT

Sjekk av mengder i balansert ventilasjon. Anlegg er VSR 500. Har målt på alle punkter i sammen med byggherre.

Det er målt et stort avvik i mellom avtrekk og tilluft.

Målt ca 92 L/S på avtrekk som genererer 331,2 m³/t og 25 L/S på tilluft som blir 90m³/t.

Tallene viser ett undertrykk på hele 241,2 m³/t. Årsaken til det her kan være flere.

- Ved montering av det nye anlegget er det glemt ett blinde lokk inne i tilluft-kanalen ett sted. For å finne feilen Må det feilsøkes med kamra og rør må åpnes og mulig demonteres.
- Den andre teorien er at rør har sklidd i fra hverandre i mellom gamle og nye kanaler når anlegget er starta opp.

Det er nevnt kald luft ved gulv. Det er ikke en god løsning å kjøre tilluft ved gulv, det vil alltid oppfattes som kald luft. Årsaken til det er luft i bevegelse føles kjølig, av den årsaken bør det alltid komme fra tak eller høyt på vegg.

Det er nevnt trådløs løsning for å få opp mengden, det er en fin løsning, men i det her tilfelle må anlegget settes i stand først.

Det er det store undertrykket som er den direkte årsaken til problemene som er her ved bruk av kjøkenhette og peis.

VARIABLER

TYPE	REFERANSE	FELT 1	FELT 2	ENHET	NOTAT
Målt luftmengde avtrekksventil	bad 1 etasje	19	19	l/s	
Målt luftmengde avtrekksventil	M bad	25	25	l/s	
Målt luftmengde avtrekksventil	kjøkken	20	20	l/s	
Målt luftmengde avtrekksventil	vask	11	11	l/s	
Målt luftmengde avtrekksventil	hybel	12	12	l/s	
Målt luftmengde avtrekksventil	hybel	5	5	l/s	
Målt luftmengde tilluftsventil	sov	2	2	l/s	RIST
Målt luftmengde tilluftsventil	sov 1	3	3	l/s	RIST
Målt luftmengde tilluftsventil	sov 2	4	4	l/s	RIST
Målt luftmengde tilluftsventil	stue 1	2	2	l/s	RIST
Målt luftmengde tilluftsventil	stue 2	2	2	l/s	RIST
Målt luftmengde tilluftsventil	stue 3	2	2	l/s	RIST
Målt luftmengde tilluftsventil	stue 4	3	3	l/s	RIST
Målt luftmengde tilluftsventil	tv/stue 1	4	4	l/s	RIST
Målt luftmengde tilluftsventil	tv/stue 2	3	3	l/s	RIST





[REDACTED]
Rørmyrveien 6 B
1407 VINTERBRO

Deres ref.

Vår ref.
ULOV-24/00183-1

Saksbehandler
Stine Irene
Mikkelborg
Sandholtet

Dato
26.04.2024

Gnr 107 bnr 264 - Rørmyrveien 6B - Varsel om pålegg om retting og tvangsmulkt

Eiendom
(gnr/bnr/fnr/snr): 107 / 264 / 0 / 0
Sektormyndighet: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE
Hjemmelshaver: [REDACTED]

Forhåndsvarsel om pålegg om retting

Saken gjelder:

Under befaring på gnr. 107 bnr. 264, Rørmyrveien 6B i Ås kommune den 25.04.2024 (og tidligere befaringer) ble det avdekket følgende forhold:

- støttemur på inntil 90 cm høyde som er plassert i eller over nabogrense på vestsiden av huset inn mot gnr. 107 bnr. 2 og også inn i et automatisk fredet kulturminne. Se vedlagt kartutsnitt for ca. plassering.

Denne støttemuren er ikke omsøkt, og er dermed i strid med plan- og bygningsloven fordi den ikke er unntatt søknadsplikten på grunn av sin plassering i forhold til nabogrense. Videre er den plassert inn i et automatisk fredet kulturminne, en steinalderboplass. Den er derfor i strid med kulturminneloven og med bestemmelser i gjeldende reguleringsplan (områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse, R-328).

Nåværende hjemmelshaver beskriver at de kjøpte eiendommen med denne støttemuren, og de var opprinnelig ikke klar over at den var ulovlig oppsatt.

Det følger av pbl. § 32-3 at:

«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige

forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.

Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.»

Forhåndsvarsel om pålegg om retting:

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 32-2, gis det med dette varsel om at bygningsmyndigheten med hjemmel i pbl § 32-3, kan fatte vedtak om pålegg om retting, dersom ikke forholdet er brakt i lovlige former ved å rive muren eller søke om den innen 01.06.2024.

Ved en eventuell søknad må også Akershus fylkeskommune godkjenne plasseringen.

Alle arbeider med fjerning eller endring av muren må kun utføres etter avtale med Akershus fylkeskommune som regional kulturminnevernmyndighet for å unngå videre ødeleggelse av kulturminnet.

Bygningsmyndigheten skal underrettes skriftlig når forholdet er rettet.

Begrunnelse for forhåndsvarselet:

Muren er satt opp i eller over eiendomsgrensen mot naboeiendom. Det vil si at den ikke er unntatt søknadsplikt jf. SAK10 § 4-1 selv om den er kun 90 cm høy. Muren er ikke omsøkt. Videre er muren plassert inn i et automatisk fredet kulturminne. Inngrepet strekker seg inn i selve lokaliteten. Det har i forbindelse med byggesak på garasje blitt lagt tydelig føringer på hva som er lov i forbindelse med at det ble gitt tillatelse til å sette opp en garasje inn i sikringssonen til kulturminnet. Det ble satt vilkår i tillatelsen om at det ikke skal utføres større terrenginngrep eller lignende i forbindelse med oppføring av garasjen. Det var også tydelig merket av hvor kulturminnet med sikringssonen er. Dette var derfor en kjent lokalitet for de som satt opp muren.

Det gjøres oppmerksom på at Akershus fylkeskommune som er den regionale kulturminnevernmyndigheten er kjent med saken og har sine egne sanksjonsmuligheter. De vil få kopi av all korrespondanse, og må kontaktes hvis muren skal fjernes eller endres.

Forhåndsvarsel om tvangsmulkt:

Det følger av pbl. § 32-5 at:

«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis eget forhåndsvarsel om tvangsmulkt.

Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende mulkt og engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen. Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt.»

Forhåndsvarsel om tvangsmulkt:

I medhold av pbl § 32-2, gis det med dette varsel om at bygningsmyndigheten med hjemmel i pbl § 32-5, kan fatte vedtak om ilegging av tvangsmulkt, dersom forholdet ikke er rettet innen 01.06.2024 og kommunen ikke har mottatt dokumentasjon på dette innen angitt frist. Tvangsmulkten vil bli fastsatt som dagsmulkt.

Tvangsmulkten vil stå i rimelig forhold til ulovligheten og vil være basert på en konkret skjønnsmessig vurdering, jf. § 32-10.

Begrunnelse for forhåndsvarsel om tvangsmulkt:

Formålet med tvangsmulkt er at det skal virke som oppfyllelsespress.

Bygningsmyndigheten finner det nødvendig å varsle om tvangsmulkt for å få gjennomført gitt pålegg.

Grunneiers rettigheter

Den ansvarlige har rett til å uttale seg før det blir fattet vedtak om pålegg om retting. Frist for uttalelse settes til 20.05.2024, jf. pbl § 32-2.

Med hilsen

Stine Irene Mikkeltorg Sandholtet
Juridisk rådgiver

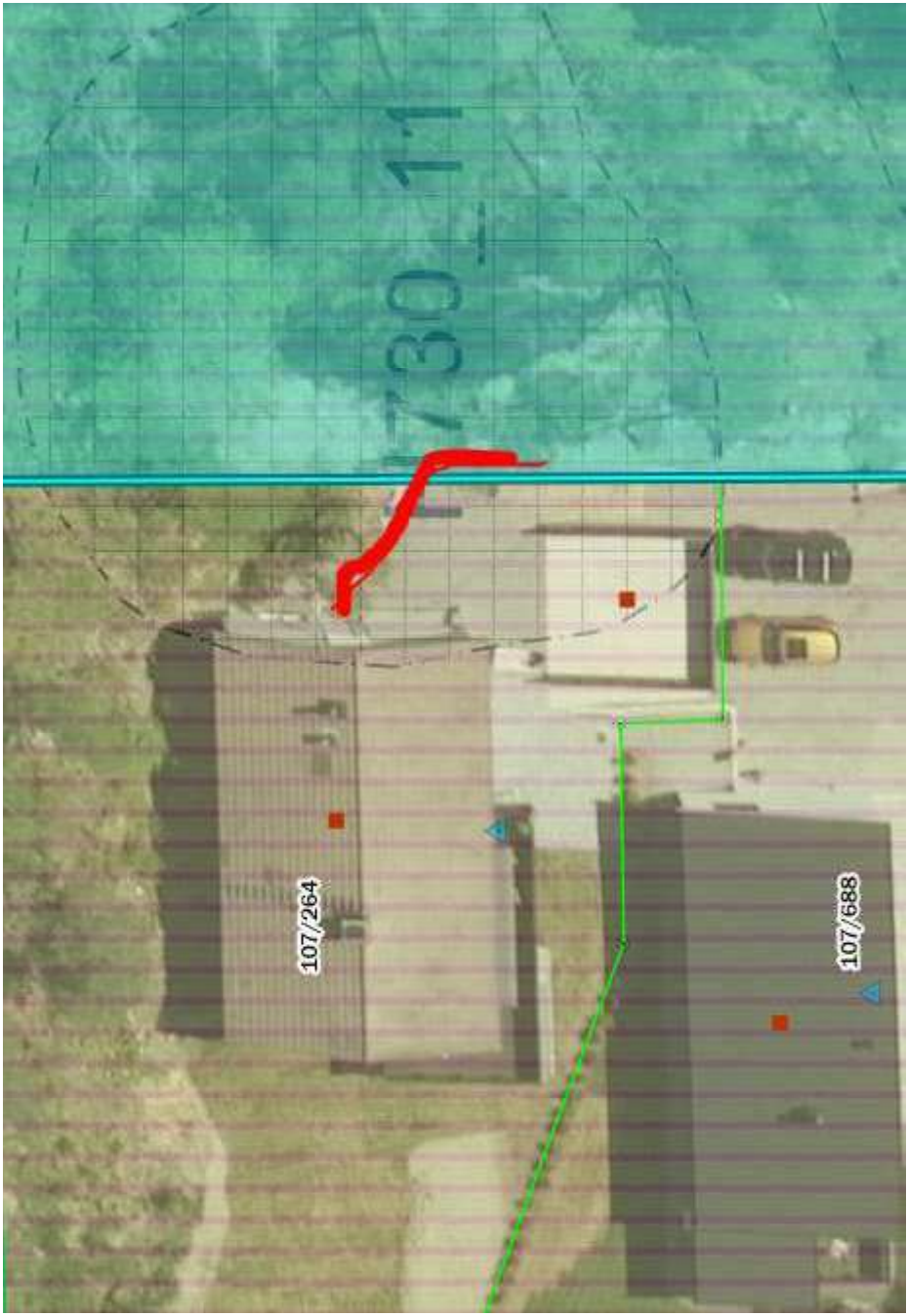
Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Bilde støttemur rørmyleveien 6b

Kopi til:
AKERSHUS FYLKESKOMMUNE





[REDACTED]
Rørmyrveien 6 B
1407 VINTERBRO

Deres ref.

Vår ref.

TILSYN-24/00152-4 Mats Andreassen

Saksbehandler

Dato

30.04.2024

Gnr 107 bnr 264 - Rørmyrveien 6B – Forhåndsvarsel om pålegg om retting og mulkt

Eiendom

(gnr/bnr/fnr/snr): 107 / 264 / 0 / 0

Hjemmelshaver:

Hjemmelshaver:

Forhåndsvarsel om pålegg om retting

Saken gjelder:

Under befaring på gnr. 107 bnr. 264, Rørmyrveien 6B Ås kommune den 25.04.2024 ble det avdekket følgende forhold i strid med plan- og bygningsloven, kulturminneloven og gitt tillatelse.

I byggesakene 23/00488 og 21/00818 har Ås kommune gitt tillatelse til å føre opp av en garasje på 40 m² innlemmet i terrenget ved den angitte adressen, regulert under daværende gjeldene plan R-103 for Nedre Sjøskogen og Grimsrudjordet. Av dette areal regnes 15 m² som BYA. Prosjektet omhandlet fjerning av eksisterende garasje og oppføring av en ny med flatt tak og tilhørende uteareal.

Tillatelsen fra Viken fylkeskommune innebærer en dispensasjon fra kulturminneloven § 8 for å tillate bygging nær en automatisk fredet steinalderboplass (ID: 3410). Viken fylkeskommune har satt vilkår for å minimere forstyrrelser av kulturminnet, blant annet ved informasjonsplikt ved oppstart, etablering av sperregjerder, og restriksjoner mot graving og lagring nær lokaliteten.

Befaringen avdekket at terrenget rundt garasjen ikke er utført som omsøkt.

Det følger av pbl. § 32-3 at:

«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige

E-postadresse

post@as.kommune.no

Sikker kommunikasjon

[eDialog](#)

Postadresse

Postboks 195
1431 Ås

www.as.kommune.no

Besøksadresse

Besøksadr. avd.
Besøksadr. avd.

Org.nr.

Bankgiro
Telefon

964 948 798

1654.07.99605

64 96 20 00

forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.

Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.»

Forhåndsvarsel om pålegg om retting:

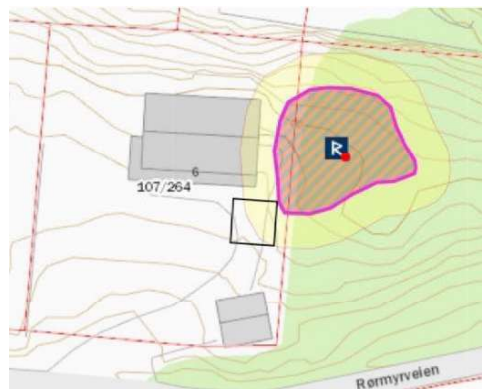
I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 32-2, gis det med dette varsel om at bygningsmyndigheten med hjemmel i pbl § 32-3, kan fatte vedtak om pålegg om retting, dersom ikke forholdet er brakt i lovlige former ved å fjerne støttemurene og arrondere terrenget og trappen slik det framkommer på de godkjente tegningene fra byggesaken eller innhente nødvendige tillatelser fra berørte parter for å kunne opprettholde garasjen slik den er i dag innen 01.06.2024.

Bygningsmyndigheten skal underrettes skriftlig når forholdet er rettet.

Begrunnelse for forhåndsvarselet:

Sprengning inn i Kulturminner:

Det var gitt tillatelse å berøre kulturminnets sikringssone, og ikke selve kulturminne. Ved grunnarbeidene ble det utført sprengning som har berørt den automatisk fredede steinalderboplassen (ID: 3410), i strid med fylkeskommunens vilkår. Dette inngrepet var ikke godkjent og anses en overtredelse av de kulturelle vernereglene som skulle beskytte lokaliteten.



Endring av terrengnivå:

Terrengtilpasningen rundt garasjen er ikke i tråd med de godkjente tegningene. Det arronderte terrenget er ikke utført som omsøkt, noe som har resultert i en økning i bygge- og anleggsarealet (BYA). Dette skyldes endringer i gjennomsnittsnivået på terrenget, og har medført en økt grad av tomteutnyttelse utover det som var gitt i byggetillatelsen.

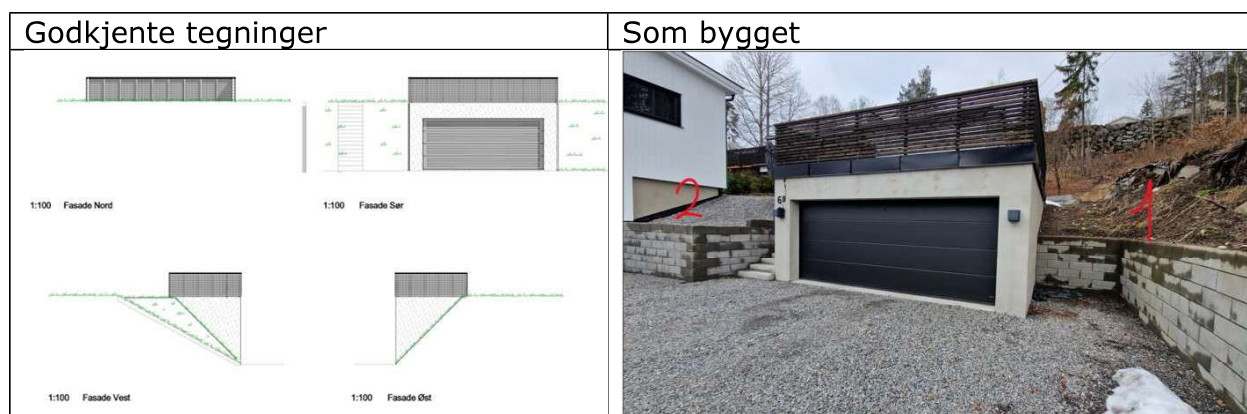
Oppsetting av støttemurer:

To støttemurer er etablert i forbindelse med byggingen av garasjen og anleggelse av adkomstvei:

- Støttemur 1 (Øst): Muren er plassert utenfor eiendomsgrensen, er over en meter høy, og var ikke en del i den opprinnelige søknaden. Plasseringen av støttemuren er direkte relatert til de nevnte terrengendringene, noe som bidrar til den økningen i BYA for garasjen.

- Støttemur 2 (Vest) og anleggelse av adkomsttrapp: Verken støttemuren eller trappen er avbildet på de godkjente tegningene, og ingen av disse konstruksjonene var omsøkt. Videre foreligger det ikke nødvendige naboerklæringer. Anleggelsen av trappen langs langveggen til garasjen har også bidratt til endringer i gjennomsnittsnivået på terrenget, og har dermed økt graden av utnyttelse utover det som var godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at Akershus fylkeskommune som er den regionale kulturminnevernmyndigheten er kjent med saken og har sine egne sanksjonsmuligheter. De vil få kopi av all korrespondanse, og må kontaktes hvis støttemuren skal fjernes eller endres.



Grunneiers rettigheter

Den ansvarlige har rett til å uttale seg før det blir fattet vedtak om pålegg om retting. Frist for uttalelse settes til 01.06.2024, jf. pbl 32-2.

Det følger av pbl. § 32-5 at:

«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis eget forhåndsvarsel om tvangsmulkt.»

Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende mulkt og engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen. Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt.»

Forhåndsvarsel om tvangsmulkt:

I medhold av pbl § 32-2, gis det med dette varsel om at bygningsmyndigheten med hjemmel i pbl § 32-5, kan fatte vedtak om ilegging av tvangsmulkt, dersom forholdet ikke er rettet innen 01.06.2024 og kommunen ikke har mottatt dokumentasjon på dette innen angitt frist. Tvangsmulkten vil bli fastsatt som dagmulkt.

Tvangsmulkten vil stå i rimelig forhold til ulovligheten og vil være basert på en konkret skjønnsmessig vurdering, jf. § 32-10.

Begrunnelse for forhåndsvarsel om tvangsmulkt:

Formålet med tvangsmulkt er at det skal virke som oppfylleelsespress.
Bygningsmyndigheten finner det nødvendig å varsle om tvangsmulkt for å få gjennomført gitt pålegg.

Grunneiers rettigheter

Den ansvarlige har rett til å uttale seg før det blir fattet vedtak om tvangsmulkt.
Frist for uttalelse settes til 20.05.2024, jf. pbl 32-2.

Med hilsen

Mats Andreassen
Tilsyn og byggesaksbehandler

Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:



Kopi til:
AKERSHUS FYLKESKOMMUNE

Oppdragsgiver (Faktura sendes til)

Oppdrag: Reparer grunnmurplasten etter drenering
Kunde: [Redacted]
Mob: [Redacted]
Epost: [Redacted]
Adresse: Rørmyrveien 6E
Post nr./Sted: 1407 Vinterbro

TILBUD

Tiltak	Enhet	Mengde	Pris	Sum	Sum total
Arbeid					
Ny grunnmursplast på gavelvegg					
Tømrer Arbeid				kr	24 775,00
Graving, ny grunnmursplast	stk	1		15000	
Montering kantlist og ny murpuss	stk	1		9775	
	m2			0	
	m			0	
	rs			0	
Diverse				kr	12 660,00
Avfallshåndtering med henger	stk	1,00	1200,00	1200,00	
Service bil	stk	4,00	490,00	1960,00	
Leie av utstyr Minigraver med heising	stk		1,00	9500,00	
Sum total eks mva				kr	37 435,00
Sum total inkl mva				kr	46 793,75

Trappen som i dag går opp til terrassen må demonteres og det kan ikke garanteres at denne er hel nok ved montering.

Tilbud Sendt: 30.04.2024
Revidert tilbud:
Oppstart håndverk: iht. avtale
Ferdigstilt prosjekt: iht. avtale

Med vennelig hilsen
Kristoffer Hansen
Son Bygg og Vedlikehold AS

Mob: 95443854
Epost: sonbygg@hotmail.com

Ås kommune

Spydeberg 13.6.2024

TILSYN-24/00152 - Gnr. 107 bnr. 264 Rørmyrveien 6 b - ulovlighetsoppfølging

Det vises til kommunens brev i forhold til ulovlighetsoppfølging på eiendommen Rørmyrveien 6 B.

Vi er engasjert av tidligere av Rørmyrveien 6 B for å bistå med å få brakt forholdene i orden. Det var tidligere eier av Rørmyrveien 6 B som gjennomførte tiltakene. Det er avklart med nåværende eier av Rørmyrveien 6 B at tidligere eier skal følge opp mot kommunen.

Påpekte avvik i forhold til godkjent byggemelding

Endring av terrengnivå:

Terrengtilpasningen rundt garasjen er ikke i tråd med de godkjente tegningene. Det arronderte terrenget er ikke utført som omsøkt, noe som har resultert i en økning i bygge- og anleggsarealet (BYA). Dette skyldes endringer i gjennomsnittsnivået på terrenget, og har medført en økt grad av tomteutnyttelse utover det som var gitt i byggetillatelsen.

Oppsetting av støttemurer:

To støttemurer er etablert i forbindelse med byggingen av garasjen og anleggelse av adkomstvei:

- Støttemur 1 (Øst): Muren er plassert utenfor eiendomsgrensen, er over en meter høy, og var ikke en del i den opprinnelige søknaden. Plasseringen av støttemuren er direkte relatert til de nevnte terrengendringene, noe som bidrar til den økningen i BYA for garasjen.3

- Støttemur 2 (Vest) og anleggelse av adkomsttrapp: Verken støttemuren eller trappen er avbildet på de godkjente tegningene, og ingen av disse konstruksjonene var omsøkt. Videre foreligger det ikke nødvendige naboerklæringer. Anleggelsen av trappen langs langveggen til garasjen har også bidratt til endringer i gjennomsnittsnivået på terrenget, og har dermed økt graden av utnyttelse utover det som var godkjent.

Utnyttelsesgrad

Eiendommen Rørmyrveien 6 ble bebygd med ny garasje i 2021 (21/00818. garasjen ble godkjent som garasje i terreng. Ved søknadstidspunktet var ikke eiendommen gnr. 107 bnr. 688 fradelt og eiendommen da et grunnareal på 1622 m². Med bebygd areal på bolig på 198 m² og garasje under terreng med et beregnet areal på 15 m², ble utnyttelsesgraden beregnet til 14 % noe som var i samsvar med gjeldene reguleringsplan.

På det tidspunkt var det reguleringsplan for Nedre Sjøskogen og Grimsrudjordet som gjaldt. Denne plan var stadfestet i 1990 og gjaldt helt frem til ny plan ble stadfestet 20.9.23

Ved fradeling av eiendommen 107/688 i 2021 fikk Rørmyrveien 6 b et areal på 907 m²

Fortsatt var det fortsatt reguleringsplan for Nedre Sjøskogen og Grimsrudjordet som gjaldt

Utdrag av reguleringsbestemmelser for Nedre Sjøskogen og Grimsrudjordet

§ 3. BOLIGBYGG

- a. Innenfor områdene skal det oppføres frittliggende boliger innenfor de viste byggegrenser.
- b. Bebyggelsen skal ha saltak eller valmet tak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.
- c. Tillatt bebygd areal (BYA) er inntil 15 % av tomtens nettoareal. Som bebygd areal regnes bygningens største ytre mål, målt ned til utsiden av yttervegg, og regnet loddrett ned på terreng. Åpent overbygd areal mer enn 1 m innenfor kant av takoverdekning regnes med i bebygd areal.

Tillatt bebygd areal for 1 etasjes bebyggelse er inntil 20 % av tomtens nettoareal.
- d. Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 6 m. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overstige 9 m.

§ 4. UTHUS, GARASJE/CARPORT

- a. Uthus, garasje/carport kan oppføres som frittliggende bygning i en etasje eller sammenbygd med bolighuset, og være tilpasset bolighuset.
- b. Uthus, garasje/carport på inntil 36 m² regnes ikke med i tillatt bebygd areal. Det kan tillates garasje/uthus på inntil 50 m². Areal utover 36 m² regnes da med i tillatt bebygd areal.
- c. Frittliggende uthus, garasje/carport kan plasseres inntil 70 cm fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus.

sintran/PL-r-103

Garasje som er oppført, har en grunnflate på 39,6 m² og ser en opp mot §4 b er det arealer over 36 m² som skal medtas i bebygd areal

I saksutredning for garasjen er bebygd areal for bolig inkl overbygg angitt til 198 m² og garasjen til 15 m².

Etter fradeling av tomt, om skal en bruke kommunens beregning, ville u-grad bli slik

Eksisterende bolig	198,00
Garasje 39,6 m ²	15,00
Totalt	213,00
Tomt	907,00
U grad	23,4%

Med utgangspunkt i §4 b skulle beregningene etter vår vurdering vært annerledes

Eksisterende bolig	198,00
Garasje 39,6 m ² (fradrag på 36 m ² jfr. 4b)	3,60
Totalt	201,60
Tomt	907,00
U grad	22%

Det er opplyst fra kommunen at utnyttelsegraden for eiendommen var 15 % på det tidspunkt garasje ble bygget og fradeling av tomt ble foretatt. Ved fradeling av tomt skulle kommunen tatt hensyn til at utnyttelsesgraden ble høyere enn det som var angitt i gjeldene reguleringsplan, men det er ikke gjort. Kommunen har mao vedtatt fradeling av tomt hvor utnyttelsesgraden er blitt høyere enn det som er angitt i reguleringsbestemmelsene.

Det er av kommunen anført at manglende oppfylling har medført at utnyttelsesgraden er endret. Med bakgrunn i beregning av u-grad er gjort i henhold til §4 b kan vi ikke se at det er blitt endringer i utnyttelsesgraden med bakgrunn i manglende oppfylling.

Det er viktig å få avklart spørsmålet rundt beregning av utnyttelsesgraden da det vil ha avgjørende betydning for hvilke tiltak som må gjøres med støttemurer og trapp som er oppført uten godkjenning.



Når spørsmålet om utnyttelsesgrad er avklart vil det bli gjennomført vanlig søknadsprosess for støttemurer og trapp. Til info så er det også søkt om grensepåvisning for avklare korrekt avstand til eiendomsgrenser. Det er gitt tilbakemelding fra Ås kommune at oppmåling først vil kunne skje etter ferien. Det vil på det tidspunkt forhåpentligvis foreligge avstandserklæringer fra berørte grunneiere.

Med hilsen



P. Fjeldstad

Per Fjeldstad

Ås kommune
Byggesak og geodata
Skoleveien 1
1430 Ås

post@as.kommune.no



1407 Vinterbro

Deres referanse:

Vår referanse:

202400253

Saksbehandler:

Svein Kristian Thomassen

Saksbehandler:

64962432

Dato:

19.09.2024

Oversendelse av protokoll fra oppmålingsforretning torsdag 12. september 2024 - Klarlegging av eksisterende grense (Matr.lovens § 6)

Viser til oppmålingsforretning som ble avholdt over gnr.107 bnr.688 den torsdag 12. september 2024.

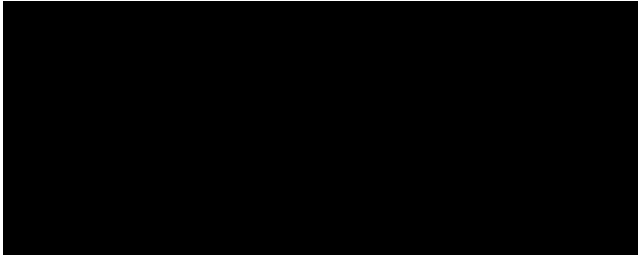
Protokollen er nå klar for gjennomsyn.

Matrikkelloven kap. 9 § 46 gir de berørte parter klagerett på oppmålingsforretningens utførelse og med de grenser som ble klarlagt under forretningen. Eventuelle merknader sendes skriftlig til undertegnede så snart som mulig og senest innen torsdag 10. oktober 2024. Så snart klagefristen er utløpt, eller det på et tidligere tidspunkt er mottatt melding om at den utførte oppmålingsforretningen godkjennes, vil grensene som er behandlet i oppmålingsforretningen bli innført i matrikkelen. Nye matrikkelenheter og arealoverføringer sendes til tinglysing for oppretting/overføring i grunnboken. Etter tinglysing vil nytt Matrikelbrev blir sendt til alle berørte parter.

Vennlig hilsen

Svein Kristian Thomassen
Avd.ing
SveinKristian.Thomassen@as.kommune.no

Dette brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskreven signatur.



Protokoll for oppmålingsforretning
etter lov om eiendomsregistrering (Matrikkeloven)

Journalnr
202400253
Oppdragsnr
OPPM-24/00253

Matrikkelmyndighet				
Kommune	K.nr	Adresse	Postnr	Poststed
Ås kommune	3218	Skoleveien 1	1430	Ås

Eiendom					
Gateadresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Hjemmelshaver
Hus 6a,Rørmyrveien 6A	107	688	0	0	
Hus 6a,Rørmyrveien 6A	107	688	0	0	

Om forretningen			
Forretningen avholdt:	Dato	Kl	Sted
	12.09.2024	10.00	Rørmyrveien 6A

Forretningen gjelder opprettelse av matrikkelenhet			
☐ Grunneiendom	☐ Fest grunn	☐ Anleggseiendom	☐ Uteareal eierseksjon

Forretningen gjelder registrering av eksisterende grunn				
☐ Grensejustering	☒ Klarlegging av eksisterende grense	☐ Nymerking av eksisterende grense	☐ Registrering av ureg. jordsameie	☐ Matrikulering av umatrikulert grunn
☐ Arealoverføring	☐ Annet			

Beskrivelse			
Saks-behandling	Tillatelsesdato	Dato for fullstendig rekvisisjon	Beregnet dato for fullført matrikulering
		05.06.2024	20.09.2024
Rekvirent			Rekvisisjonsdato

Habilitet			
Landmålerens navn			
Svein Kristian Thomassen			
☐ Landmåler orienterte partene om det forelå forhold av personlig eller økonomisk art som kunne tilsi inhabilitet.			
☒ Hadde noen av partene merknader/innsigelser til gjennomføringen av forretningen? ☒ Nei ☐ Ja (jf. vedlegg)			

Varsling og oppmøte	
Varselet om oppmålingsforretning inneholdt en liste over de personer som var varslet, deres partsstilling, varslingsdato og varslingsmåte. Under forretningen ble det oppfordret til alle å bekrefte sitt frammøte ved underskrift på listen og fremvisning av legitimasjon. (Jf. vedlegg).	
Ev. merknader til varslingen	

Saksdokumenter - bakgrunn for forretningen				
Dokumenttype	Beskrivelse	Journalpost nr	Vedlegg nr	Ikke relevant
Søknad etter pbl				X
Vedtak (tillatelse) etter pbl				X
Rekvisisjon av oppmålingsforretning				X
Varsel om oppmålingsforretning				X
Situasjonskart og situasjonsplan				X
Konsesjonsdokument				X
Servitutt				X
Uttalelse/tillatelse fra andre myndigheter				X
Avtaler				X

Beskrivelse av grenser, grensemerker, målemetode og nøyaktighet mv.					
Pkt.nr	Type merke	Status	Punkt godkj. av partene	Målemetode	Nøyaktighet (cm)
GP5	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Grensepunkt kontrollert	Godkjent	GPS Fasemåling RTK	4
GP6	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Grensepunkt kontrollert	Godkjent	GPS Fasemåling RTK	4
GP7	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Annen terrengdetalj	Grensepunkt kontrollert	Godkjent	GPS Fasemåling RTK	4
GP8	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Grensepunkt kontrollert	Godkjent	GPS Fasemåling RTK	4
GP1	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Grensepunkt kontrollert	Godkjent	GPS Fasemåling RTK	4

Oppsummering og erklæring fra landmåler

Landmåler vurderer og gir ev. kommentarer til: • tillatelsen • rekvisisjonen • varsel om oppmålingsforretning • forberedelse av oppmålingsforretning • oppmålingsforretningen • måle- og beregningsarbeid • fakturering • matrikulering • tinglysing • utsendelse av matrikelbrev • klageadgang og frister

De som møtte på oppmålingsforretningen:
For gnr 107 bnr 264 - Roy Robert Apalsnes

Eiendomsgensen mellom 107/264 og 107/688 ble opprinnelig etablert ved oppmålingsforretning som fant sted 16.12.2021 i forbindelse med oppretting av ny grunneiendom 107/688, sak nr. 21/02678 i kommunens sak- arkivsystem.

I forbindelse med boligbygging og opparbeidelse av tomten 107/688 var de fleste grensemerkene som definerer delegrensen mellom 107/264 og 107/688 kommet bort.

Ved oppmålingsforretningen den 12.09.2024 ble grensepunktene GP5, GP6, GP7, GP8, GP1 stukket ut og kontrollmålt mot koordinatene i matrikkelen. Grensepunktene ble merket med offentlig godkjente grensemerker, bortsett fra GP7 som er markert med asfaltspiker.

Garasjen og og støttemurene på begge sider av garasjen ble målt inn for å dokumentere hvor de er bygget i forhold til eiendomsgrensene. Dette er markert med blå stiplet linje i kartvedlegget.

Støttemuren på østsiden av garasjen ligger inne på eiendommene 107/264 og 107/688. Avstanden fra garasjen til grensen mot 107/2 er ca. 2 meter. Avstanden fra garasje til støttemuren er ca. 1.8 meter. På vestsiden av garasjen er avstanden 1.15 meter fra garasje til støttemur .

Oppmåling er utført med GNSS- instrument (Global Navigation Satellite Systems) i henhold til nasjonal standard: "Stedfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser". Standarden krever at hvert grensepunkt skal måles inn minst to ganger med minimum 45 minutters mellomrom.

Kvalitetssikring og kontroll av landmålingsdata er utført som koordinatutjevning med Gisline programvare fra Norkart AS. Resultatet av landmålingsdata viser at verdiene er godt innenfor standardens krav til stedfestingsnøyaktighet. Dokumentasjon som vedrører kontroll av landmålingsdata, kan utleveres ved henvendelse til kommunen

[illegible]

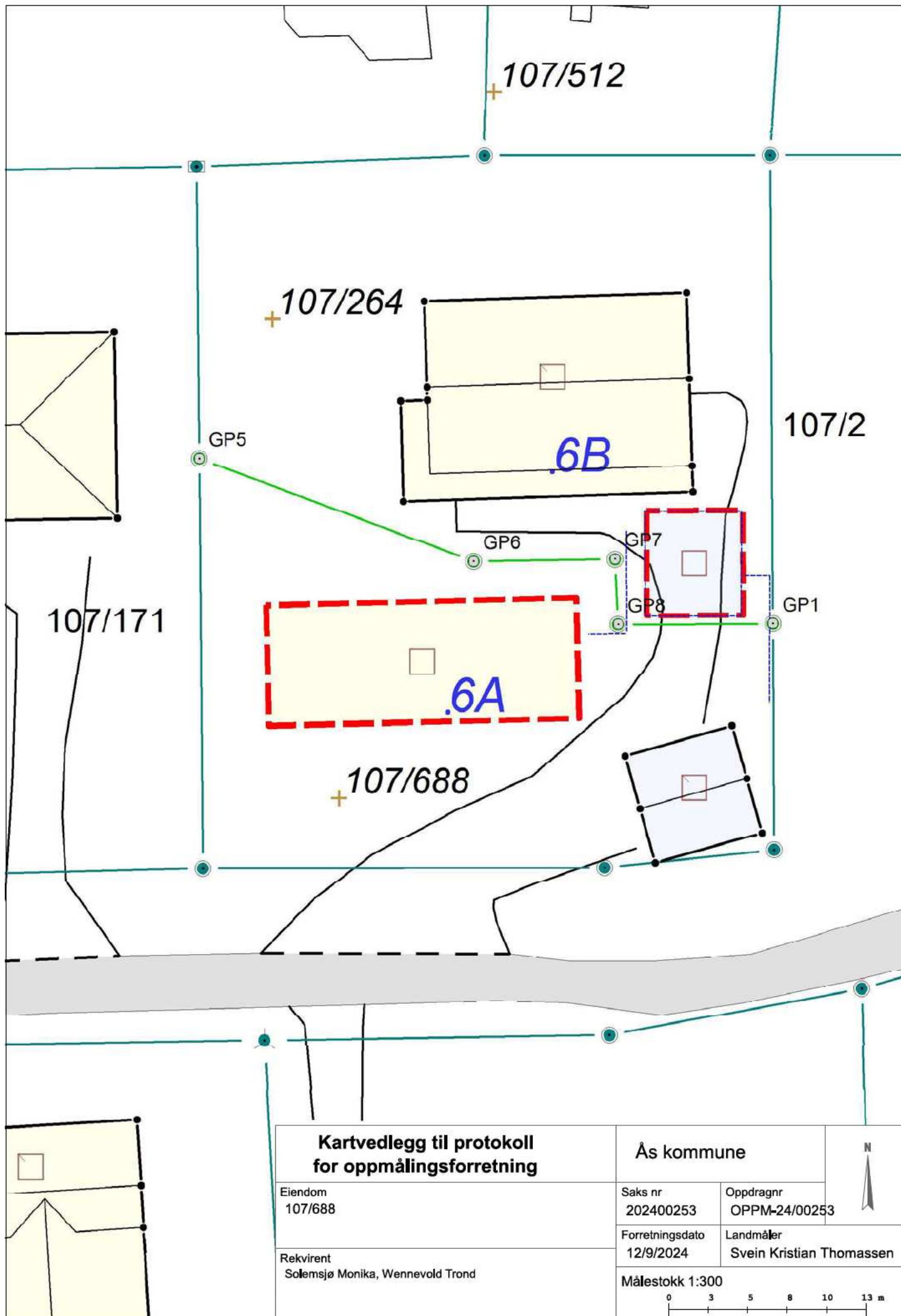
Sted

As

Dato	
1980	10
1981	15
1982	20
1983	25
1984	30
1985	35
1986	40
1987	45
1988	50
1989	55
1990	60
1991	65
1992	70
1993	75
1994	80
1995	85
1996	90
1997	95
1998	100
1999	105
2000	110
2001	115
2002	120
2003	125
2004	130
2005	135
2006	140
2007	145
2008	150
2009	155
2010	160
2011	165
2012	170
2013	175
2014	180
2015	185
2016	190
2017	195
2018	200
2019	205
2020	210
2021	215
2022	220
2023	225
2024	230
2025	235
2026	240
2027	245
2028	250
2029	255
2030	260
2031	265
2032	270
2033	275
2034	280
2035	285
2036	290
2037	295
2038	300
2039	305
2040	310
2041	315
2042	320
2043	325
2044	330
2045	335
2046	340
2047	345
2048	350
2049	355
2050	360
2051	365
2052	370
2053	375
2054	380
2055	385
2056	390
2057	395
2058	400
2059	405
2060	410
2061	415
2062	420
2063	425
2064	430
2065	435
2066	440
2067	445
2068	450
2069	455
2070	460
2071	465
2072	470
2073	475
2074	480
2075	485
2076	490
2077	495
2078	500
2079	505
2080	510
2081	515
2082	520
2083	525
2084	530
2085	535
2086	540
2087	545
2088	550
2089	555
2090	560
2091	565
2092	570
2093	575
2094	580
2095	585
2096	590
2097	595
2098	600
2099	605
2100	610
2101	615
2102	620
2103	625
2104	630
2105	635
2106	640
2107	645
2108	650
2109	655
2110	660
2111	665
2112	670
2113	675
2114	680
2115	685
2116	690
2117	695
2118	700
2119	705
2120	710
2121	715
2122	720
2123	725
2124	730
2125	735
2126	740
2127	745
2128	750
2129	755
2130	760
2131	765
2132	770
2133	775
2134	780
2135	785
2136	790
2137	795
2138	800
2139	805
2140	810
2141	815
2142	820
2143	825
2144	830
2145	835
2146	840
2147	845
2148	850
2149	855
2150	860
2151	865
2152	870
2153	875
2154	880
2155	885
2156	890
2157	

Underskrift

Vedlegg (saksdokumenter som kommer til under oppmålingsforretningen)				
Relevant	Dokumenttype	Beskrivelse	Journalpost nr.	Vedlegg nr.
	Partsliste			
	Beregningsdokumentasjon			
	Beregningsdokumentasjon			
	Beregningsdokumentasjon			
	Fullmakt			
	Avtaler			
	Hjemmelsdokument (matrikkelbrev, ekspropriasjonsvedtak, andelsbevis, tinglyst skjøte)			
	Arealregnskap			
	Begjæring/tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
	Partspåstander			
	Forlik/voldgift			
X	Kartvedlegg til protokoll	Klarlegging av eiendomsgrense		



FJELDSTAD PROSJEKTERING AS
Solbergfossveien 824
1821 SPYDEBERG

Deres ref.	Vår ref. BYGG-24/00451-5	Saksbehandler Stine Irene Mikkelborg Sandholtet	Dato 17.10.2024
------------	-----------------------------	--	--------------------

Gnr 107 bnr 264 - Rørmyrveien 6B - Avvisning av søknad

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	107 / 264 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	FJELDSTAD PROSJEKTERING AS
Tiltakshaver:	

VEDTAK

- 1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-6 avviser bygningssmyndighetene søknad om dispensasjon for utnyttelsesgrad på gnr. 107 bnr. 264. Begrunnelsen fremkommer av saksutredningen.**

Delegasjon:

Vedtaket er fattet etter fullmakt og meddeles i samsvar med forvaltningsloven § 27.

Klage på vedtak:

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren, jf. forvaltningslovens kap. VI og pbl. § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

SAKSOPPLYSNINGER

E-postadresse
post@as.kommune.no

Sikker kommunikasjon
[eDialog](#)

Postadresse
Postboks 195
1431 Ås

www.as.kommune.no

Besøksadresse
Besøksadr. avd.
Besøksadr. avd.

Org.nr. 964 948 798
Bankgiro 1654.07.99605
Telefon 64 96 20 00

Det søkes om dispensasjon for økt utnyttelsesgrad i forbindelse med feilbygging av en garasje som skulle ha ligget under terreng i Rørmyrveien 6B, gnr. 107 bnr. 264. Garasjen ble ikke plassert under terreng som godkjent i vedtak av 19.03.2021, dok. nr. 21/00818-8. Den godkjente garasjen skulle plasseres delvis under terreng og skulle ha et bebygd areal på 14 m². Slik terrenget rundt garasjen nå er utformet, har den mer BYA enn 14 m². I søknaden oppgis det et bebygd areal på 40 m².

Saken begynte med at gammel garasje ble revet, og det ble søkt om oppføring av den nye garasjen. Så ble eiendommen delt i to, i vedtak av 23.09.2021, dok. nr. 21/02678-5. I det vedtaket ble det lagt til grunn at Rørmyrveien 6 B skulle ha en utnyttelsesgrad på 22 %, som var i henhold til den kommende områderegeringsplan for frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen ble så solgt, og ny eier har kontaktet kommunen i forbindelse med at garasjen ikke ser ut som på tegningene. Terrenget rundt garasjen har ikke blitt utformet i henhold til de godkjente tegningene, noe som fører til at garasjen har betydelig større bebygd areal. I tillegg er det oppført en støttemur inn mot gnr. 107 bnr. 2. Den strekker seg over både gnr. 107 bnr. 264 og gnr. 107 bnr. 688, som er den fradelte tomten.

Kommunen har fulgt opp ulovlighetene, blant annet flere murer og feilbygging av garasjen ved å gi varsel om pålegg om retting. Denne søknaden kom derfor som et svar på varsel om pålegg. Den er sendt inn av et ansvarlig foretak som er hyret inn på vegne av den gamle eieren av Rørmyrveien 6B, altså den som var tiltakshaver for byggesaken på garasjen. Det står i søknaden at det er avklart med den nåværende eier av Rørmyrveien 6B at det er den tidligere eieren som skal rydde opp i disse forholdene.

Nåværende hjemmelshaver av gnr. 107 bnr. 264 er derimot ikke enig med søknaden. Søknaden er sendt inn uten hjemmelshaver sin viten og samtykke, og etter å ha fått innsyn i søknaden har hjemmelshaver en rekke merknader til søknaden.

Nåværende hjemmelshaver mener at søknaden ikke er riktig, at bebygd areal er regnet feil i og med at de ikke har tatt med alt som skal måles med i beregningene. Videre påpeker hjemmelshaver også at nabo, eier av gnr. 107 bnr. 2, har kommet med merknad til nabovarselet og at denne naboen motsetter seg plassering av mur inn mot hans eiendom. I søknaden er det derimot krysset av for at det ikke er innkommet nabomerknad. Hjemmelshaver har på bakgrunn av dette, motsatt seg søknaden.

Eiendommen omfattes av områderegeringsplan for frittliggende småhusbebyggelse, R-328, og er regulert til formål bolig.

Naboer/gjenboere er varslet om dispensasjonssøknaden i medhold av pbl. §19-1 jf. 21-3 andre ledd. Ansvarlig søker krysser av for at det ikke foreligger nabomerknader, men kommunen har kopi av nabomerknad fra eier av gnr. 107 bnr. 2, som ser ut til å ha vært sendt rettidig.

VURDERING OG KONKLUSJON

Kommunen skal som hovedregel ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader, jf. pbl. § 21-6. Derimot skal en søknad avvises hvis det er åpenbart at for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettighetene som søknaden forutsetter, jf. pbl. § 21-6 andre setning.

I denne saken var den enighet mellom partene at den gamle eieren, altså de som gjennomførte byggingen av garasjen og fradeling av eiendommen, skal rydde opp i ulovlighetene de er ansvarlig for.

Søknaden som kommunen har mottatt har ny eier, altså nåværende hjemmelshaver, av eiendommen derimot ikke blitt informert om og gitt innsikt i av de som har sendt inn søknaden. Nåværende hjemmelshaver mener at søknaden er beheftet med feil, at BYA-regningene ikke er riktige i form av at ikke alle arealer som skal med i beregningen er tatt med. Det påpekes også at hele arealet i garasjen er tatt med i BYA-beregningen, men at det kun baserer seg på tegninger og ikke en faktisk måling og utregning av hvor mye som eventuelt kan ligge under terreng og ikke er målbart. Videre påpeker også nåværende hjemmelshaver at det er kommet nabomerknad i saken, fra eier av gnr. 107 bnr. 2, som ikke er sendt med i saken.

Nåværende hjemmelshaver er opptatt av at en eventuell ny søknad og etterhåndsgodkjenning blir gjennomført på riktig grunnlag, slik at ikke nye forhold kommer for dagen i ettertiden. Nåværende hjemmelshaver har derfor valgt å motsette seg søknaden, fordi de mener den inneholder uriktige opplysninger.

Ved at hjemmelshaver motsetter seg søknaden, selv om det kun er en søknad om dispensasjon for etterhåndsgodkjenning av for mye BYA, må kommunen tolke det som at den som søker ikke har de riktige rettighetene som søknaden forutsetter. Det er altså den nåværende hjemmelshaveren som er rettighetshaver over eiendommen. Og hvis nåværende hjemmelshaver ikke er enig i den omsøkte løsningen, skal kommunen avvise søknaden fordi det i dette tilfelle er åpenbart at tiltakshaver i søknaden, som er den tidligere eieren av eiendommen, ikke har de privatrettslige rettighetene som søknaden forutsetter. Når ny eier tydelig uttrykker at de ikke er enig i den omsøkte løsningen fordi de mener den baserer seg på feil grunnlag, må kriteriet om at det er åpenbart at de privatrettslige rettighetene ikke foreligger, være oppfylt. Når dette er tilfelle, har kommunen ifølge pbl. § 21-6 en plikt til å avvise søknaden.

Saken kan behandles hvis nåværende hjemmelshaver er enig i en søknadens innhold og omfang.

Konklusjon:

Søknad om dispensasjon avvises da tiltakshaver i denne søknaden ikke har de privatrettslige rettighetene som søknaden forutsetter, jf. pbl. § 21-6.

Gebyr:

Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **kr. 14 700,-** etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.

Gebyrnr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Antall	Sum
5.1	Saksbehandling tiltak	Kr. 1 470	10*	14 700,-
Total sum:				

* Timeantallet inkluderer tid medgått til befaring, telefonsamtaler, utveksling av brev/epost og arbeid med innværende vedtak.

Med hilsen

Stine Irene Mikkeltorg Sandholtet
Juridisk rådgiver

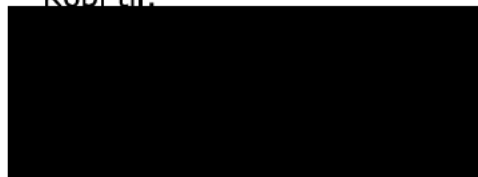
Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Re_ ULOV-24_000183 - Søknad om dispensasjon fra ugrad
240717 Tilbakemelding overskridelse av BYA og annen avvik fra tillatelse 107-264
240717 Areal økning for å tilfredstille BYA 22 prosent.
Rørmyrveien 6b

Kopi til:



ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

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

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Postadresse;

Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

E-post;

Post@as.kommune.no

Digital innsending med eDialog;

[eDialog ÅS KOMMUNE SENTRALADMINISTRASJON](#)

KLAGEFRIST

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

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

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

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

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

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken.

Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

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

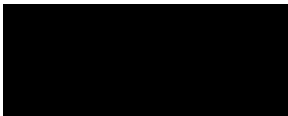
From: [REDACTED]
Sent: Mon, 2 Sep 2024 11:49:43 +0200
To: "Stine Irene Mikkeltorg Sandholtet" <Stine.Sandholtet@as.kommune.no>
Subject: Rørmyrveien 6b

Hei Stine,

Vi tenker gjøre som dere anbefaler, og godkjenner ikke søknaden, slik at Fjeldstad/tiltakshaver må utarbeide en søknad som vi godkjenner før de søker på nytt.

Skriver dere et brev til Fjeldstad med beskjed om at de må få den godkjent av hjemmelshaver før de kan behandle en søknad? Eller kommenterer dere noe mer? Jeg ønsker meg gjerne en kopi av brevet.

Du nevnte at dere kan forfølge tvangsmulkt mot tiltakshaver/tidligere eier, kan du fortelle enkelt hvordan den prosessen vil bli?



From: [REDACTED]
Sent: Mon, 5 Aug 2024 12:56:22 +0200
To: "Stine Irene Mikkeltorg Sandholtet" <Stine.Sandholtet@as.kommune.no>
Cc: "Mats Andreassen" <Mats.Andreassen@as.kommune.no>
Subject: Re: ULOV-24/000183 - Søknad om dispensasjon fra ugrad
Attachments: 240717 Tilbakemelding overskridelse av BYA og annen avvik fra tillatelse 107-264.pdf, 240717 Areal økning for å tilfredstille BYA 22 prosent..pdf

Hei Stine,

Advokaten vår vil formelt protestere for oss ila uka med prosesskrift til tingretten, men jeg sender dere mine kommentarer til byggesøknaden, kanskje de er til hjelp når dere begynner å utarbeide et svar på byggesøknaden.

Punkter å påpeke:

- Beregning av BYA for boligen inkluderer ikke trappen opp til terrassen, overheng som stikker mer enn 1m ut fra yttervegg eller hele terrassens flate, siden stolpene ikke står i ytterkant på terrassens flate.

- Fjeldstad har målt avstand fra garasje til og med støttemur, men det stemmer ikke overens med mine mål. Punkt Gar4 til støttemur mot Lars Juul er av Fjeldstad målt til 1,776m, men det er i praksis 2,01m. Fjeldstad har trolig ikke tatt med bredden på steinen i støttemuren som måler ca 20cm. Det samme gjelder målinger fra garasje til støttemur på motsatt side av garasjen, der det øverst er målt 1,150m av Fjeldstad, men 1,40m av meg. I bunn av trappen er det målt 1,162m av Fjeldstad, men 1,39m av meg. Vi må ta med hele arealet som støttemuren opptar, og ikke bare frem til støttemuren sin kant.

- Fjeldstad skriver at ingen naboer har svart på nabovarslet, men Lars Juul har absolutt svart på nabovarslet til han med kopi til kommunen. Jeg fikk også en kopi av Lars Juul sitt svar på epost, legger det som vedlegg her. Jeg vet ikke hva fristen er, men dersom han ikke svarte innen fristen (jeg fikk kopi fra Lars Juul onsdag 17.juli 18:57), så betyr ikke et fravær av kommentar at det er fritt frem vel.

- Tomtegrensen til 6B er ikke med på tegningene, slik som 6A sin tomtegrense er, til tross for at dette gjelder 6B sin tomt. 6A er bare nabo, og mot Lars Juul er det tomtegrensen til 6B som er avgjørende, ikke mellom 6A og Lars Juul.

- Fjeldstad med Solli og Hoff sin oppmåling har hevdet at hele støttemuren er innenfor tomtegrensen med en annen oppmåling enn kommunen sitt kart hevder, det viser også trepinnen Solli og Hoff har satt opp fysisk på målepunkt 1. I vedlegget til søknaden kan det virke som at de ikke hevder noe om hvor tomtegrensen 6B/Lars Juul går da den ikke er tegnet inn i kartet en gang. I teksten hevder de at avstanden fra støttemuren på 6B til Lars Juul er 10cm, det gir en avstand etter Fjeldstad sine beregninger på $1,776 + 0,10 = 1,876\text{m}$, som samstemmer mer med kommunekartet dersom du måler fra garasje til tomtegrensen mot Lars Juul. Mens Solli og Hoff sin oppmåling med fysisk pinne mener det er 2,11m fra målepunkt 1, så måles det til 1,9m i kommunekartet. Dette gir enda mer grunn til å ikke stole på noen av målingene fra Solli og Hoff eller Fjeldstad. De må bestemme seg for hvor de mener tomtegrensen går, men så er det også feil målt avstand fra garasje til støttemur.

- Det er noe misvisende at den rosa linjen som illustrerer støttemuren går hele veien opp til og med støttemuren utenfor hybelen vår. Men der støttemuren ut fra hybelen går er det tegnet inn en tilsynelatende bredde på støttemuren. Det har ikke de andre illustrasjonene av støttemurer. Ei heller viser tegningen hvordan støttemuren ligger i forhold til boligen vår i 6B eller grensen mot Lars Juul og kulturminne. Skulle tro tomtegrensen til 6B var relevant, når det er byggesøknad for 6B mot alle nabotomter det søkes om.

- Fjeldstad blander støttemurene, og adresserer ikke støttemuren ut fra hybelen vår. Derimot leser han Fylkeskommunens uttalelse om støttemuren fra hybelen, som om det gjelder støttemuren fra garasjen mot Lars Juul. Det er støttemuren fra hybelen som har gjort inngrep i selve kulturminne uten å være godkjent, mens garasjen er kun innenfor sikringssonen som det var avtalt at tidligere eier kunne grave og sprengte for å få plass til garasjen.

- Fjeldstad skisserer et nytt terreng rundt garasjen, men trappen er ikke tegnet inn riktig i toppen og bunnen. Trappen i seg selv er vel også en del av ferdig planert terreng, og ikke hvordan massen potensielt ser ut under trappen.

- Fjeldstad har ikke vært inne i garasjen vår, så mål er fra tidligere tegninger og ikke hva som er blitt bygget.

- Fjeldstad har heller ikke regnet ut faktisk BYA for garasjen, men bare antar at hele grunnflaten på 40kvm er BYA. Med dagens terreng er det fortsatt noe av terrenget som er mindre enn 0,5m under taket og ikke skal regnes med i BYA.

Jeg vet ikke hvorfor, men Fjeldstad adresserer ikke konsekvensene det har for kommunen og reguleringsplanen dersom det skulle godkjennes dispensasjon fra utnyttelsesgrad og tillate 25% utnyttelsesgrad på en fersk reguleringsplan.

Kommentarer til Fjeldstad sine argumenter:

- Rørmyrveien 6B vil ikke miste noe "sykkelparkering" eller "lagringsplass", fordi 6B skulle aldri hatt dette ved siden av garasjen, så det er i bestefall et argument at 6B vil få en sykkelparkering med slikt terreng. Det vil eventuelt bli en mangel vi må rette mot selger, og bærer ikke noe vekt i avgjørelsen.

- Begrave støttemuren mot Lars Juul for å oppnå litt mer utfyllende terreng er heller ikke til nytte, fordi Fjeldstad har ikke målt opp BYA uansett og adresserer heller ikke hva det har for konsekvens at man graver ned en støttemur av stein. Som forøvrig Lars Juul forlanger at rives i sin kommentar til nabovarslet.

- At det ikke er tilstrekkelig areal mellom garasje og 6A sin tomt til det skisserte terrenget og trappen er heller ikke noe argument for dispensasjonen. Det burde selger ha tenkt på når de fradelte tomten og bygde garasjen, støttemurene, trappen og terrenget etter fradeling av tomta og støpt sålen til 6A sin bolig. De burde ha tatt kontakt med kommunen når dette ikke lot seg gjøre lenger, og forsøkt finne en annen løsning.

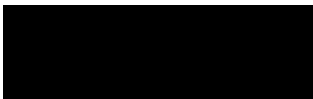
- At det skisserte terrenget og trappen nå vil måtte benytte 6A sin tomt er en konsekvens av deres egne ulovlige handlinger og ikke et argument for å godkjenne dispensasjon fra u-grad. Dette kunne vært en løsning, men det påvirker 6A negativt og det var de ikke villig til å akseptere. Derfor ble det aldri

kommunisert underveis. Om dette skulle bli del av løsningen, vil det i så fall være en mangel vi retter mot selger, fordi vi har ikke kjøpt noe bolig som må disponere naboens tomt til trapp og terreng.

- At garasjen tar like mye plass på tomten enten den ligger over eller under terrenget vil gjøre at hele punktet om måling av BYA etter ferdig planert terreng er ubetydelig. Når man bygger i kupert terreng er det bare en fordel for utnyttelsesgrad at man kan bygge inn i terrenget og få et lavere BYA enn faktisk bebygd areal. Så enten etter ferdig planert terreng, eller så måler hele bygningen sitt areal i BYA.

- Oppholdsarealet mot øst vil ikke bli noe større ut av det området som Fjeldstad skisserer å fyller igjen i skissene. Det er bare en skråning, og ikke noe oppholdsareal.

Det eksisterer heller ikke noen signerte avtaler som tillater boligen til 6A sin beliggenhet i forhold til 6B sin garasje. Eller signert avtale for tillatelse, vedlikehold og utbedringer av felles støttemur, slik det ville vært krav til om byggesøknaden var godkjent med støttemurer som strekker seg over 6A og 6B sin tomtegrense tenker jeg.



man. 5. aug. 2024 kl. 08:15 skrev Stine Irene Mikkeltorg Sandholtet
<Stine.Sandholtet@as.kommune.no>:

Hei,

Vi lar søknaden ligge i noen uker i påvente av å høre noe mer fra dere.

Med hilsen

Stine Irene Mikkeltorg Sandholtet
Enhet byggesak og geodata / juridisk rådgiver

Tillitsvalgt Juristforbundet

Telefon: 457 41 361



Ås kommune

Skoleveien 1, 1430 ÅS

Sentralbord: 64 96 20 00

www.as.kommune.no

Fr:

Sent: fredag 2. august 2024 09:20

Til: Mats Andreassen <Mats.Andreassen@as.kommune.no>; Stine Irene Mikkeltorg Sandholtet <Stine.Sandholtet@as.kommune.no>

Emne: ULOV-24/000183 - Søknad om dispensasjon fra ugrad

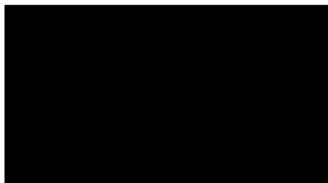
Hei Mats og Stine,

Jeg snakket med Bertha om mandagen og hørte det var ferie avvikling til og med neste uke. Jeg tok kontakt med byggesak fordi Fjeldstad informerte om at han hadde sendt søknad om dispensasjon på ugrad til kommunen mandag morgen. Men uten at vi har verken sett nabovarslet eller søknaden, så Bertha sendte det til meg.

Vi hadde dialog med Fjeldstad og tidligere eier sin advokat om feil som måtte rettes opp, så vi ga ingen samtykke til at Fjeldstad skulle sende verken nabovarsel eller byggesøknad. Noe vi var veldig klar på at vi skulle ha full gjennomgang av det Fjeldstad utarbeidet og bli enige før vi samtykket til noe nabovarsel eller byggesøknad.

Ta gjerne kontakt så kan vi snakke mer om feilene, og at vi vil protestere på søknaden. Advokaten vår har ferie og vil ta dialog med motparten neste uke.

Det gjelder blant annet BYA mål på bolig og garasje, plassering av støttemur, Lars Juul sitt svar på nabovarsel, skissene, situasjonskartet og mer.





Lars Juul
Nøstvedt bruk
Postboks 104
1429 Vinterbro
Tlf. 92297178
larsjuul@online.no

17. juli 2024

Til søker byggeplaner 107/264, Rørmyrveien 6B i Ås kommune
Fjeldstad prosjektering as
for eiere

Mottatt brev fra Per Øyvind Fjeldstad som er satt på jobben med å få de oppståtte uregelmessighetene i orden. Mye av avvikene fra vedtatt byggemelding kan jeg se vil bli rettet opp delvis ved løsninger i nye tegninger. Jeg har følgende tilbakemeldinger som skal rettes opp skal jeg godkjenne som nabo:

Øst for garasje hvor fornminne er skadet.

For å støtte opp på nedsiden av fornminne er det satt opp en ekstra mur øst-vest for å lage «sykkelparkering». Da den ikke er omsøkt og således ikke godkjent mot nabogrense fjernes denne parkeringen. Terrenget fylles opp i tråd med opprinnelig søknad for å ivareta fornminne.

Vest for garasje

Ny trapp med repo og slakere helling. Eksisterende bygges om.

Forstøtningsmur og grense flyttes så nær bolighuset i naboeiendom Rørmyrveien 6A som kan godkjennes. Dette for å øke eiendommens areal så utnyttelsesgraden av eiendommen kommer til godkjent nivå.

Etter ettersyn på tilsendt bilde ser det ut som om trappen er bygget allerede med repo og på fornuftig vis så de opplysningene Fjeldstad kommer med 300 cm ser jeg ingen sammenheng med. Hvor han har disse målene krever en nøyere forklaring. Forstøtningsmuren og dens plassering må således være i orden.

Støttemur øst for [redacted] hus.

Det ser ut som om den er kommet litt over grensen. Anser den som formålstjenlig for å holde på jorda. Så jeg kommer ikke til å forta meg noe vedrørende den så lenge den blir vedlikeholdt.

BYA 22%

Dispensasjon fra bygge forskrift gis ikke.

Byggherre for deling av 107/264 i Ås kommune og bygg og anlegg av garasje på

eiendommen Trond Wennevold hvor det var søkt om BYA 21,5%. Denne søknaden ble innvilget til tross for at det ved søknadstidspunktet var inntil 15% av tomtens nettoareal. Da vedkommende overskrider den vedtatte grensen ved å komme til BYA på 24,4%.

Tegnet på hvordan makebytte / flytting av grense kan utføres så BYA 22% kommer i orden. Areal 107/264 - 907,8 m². Bebygd areal i følge brev 221,0 m² gir 24,3%. Dere mangler 97,3 m² for å oppfylle kravene i gjeldende reguleringsplan. Se vedlagt situasjonskart. 48 m² i trekant nord for Wennevolds hus. Vest for og 2 meters stripe sør for garasje. 50 m². Da går det opp.

Hva Wennevold vil gjøre da hans hus sannsynligvis er for stort til å oppfylle BYA 22% får være hans problem!

Forutsetningen til denne løsningen er at oppmåling fra Ås kommune stemmer med oppgitte tegninger og data.

Med hilsen

Lars Juul

Kopi sendt Ås kommune



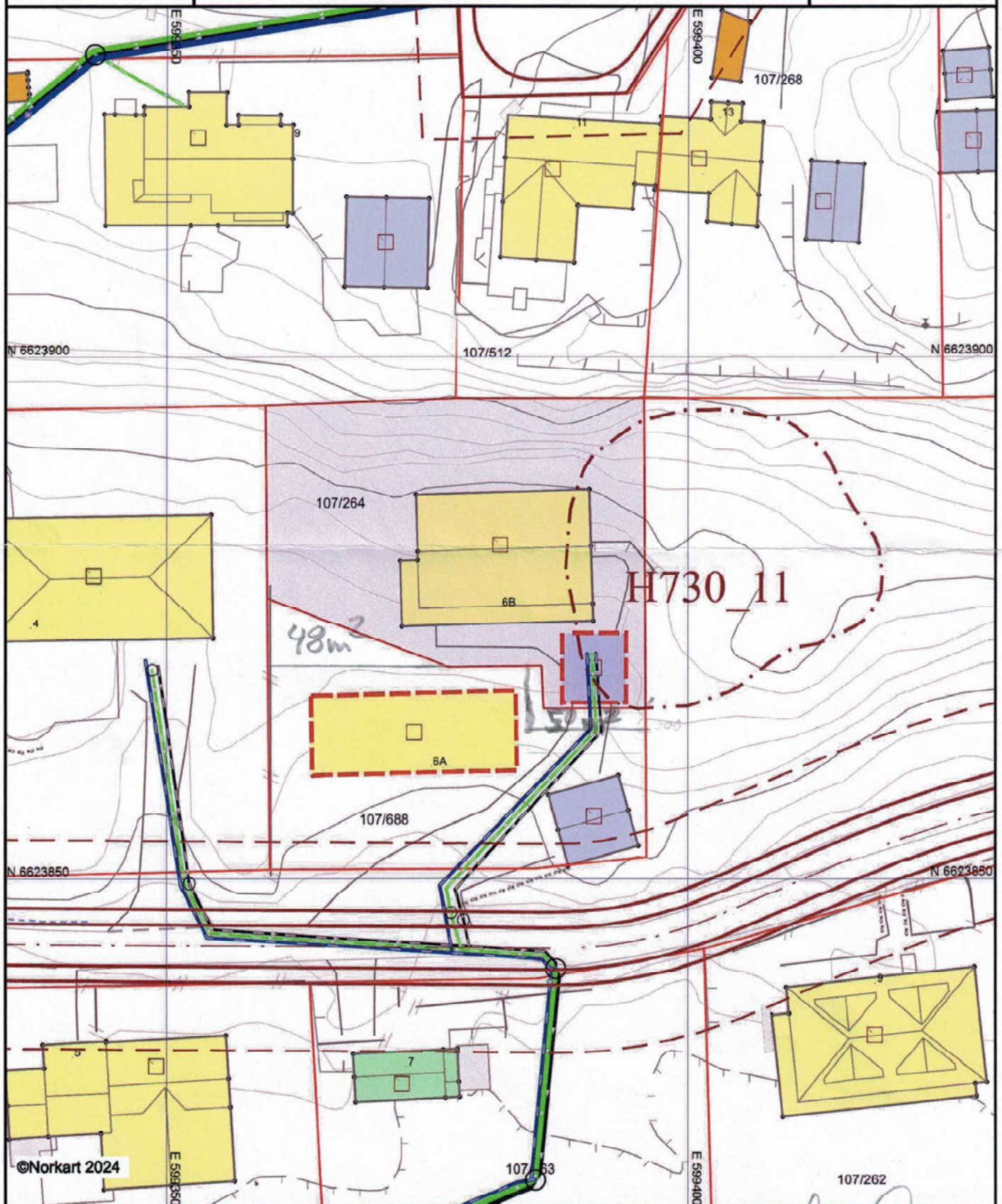
As kommune

Situasjonskart

Eiendom: 107/264
Adresse: Rørmyrveien 6B
Dato: 23.06.2024
Målestokk: 1:500



UTM-32

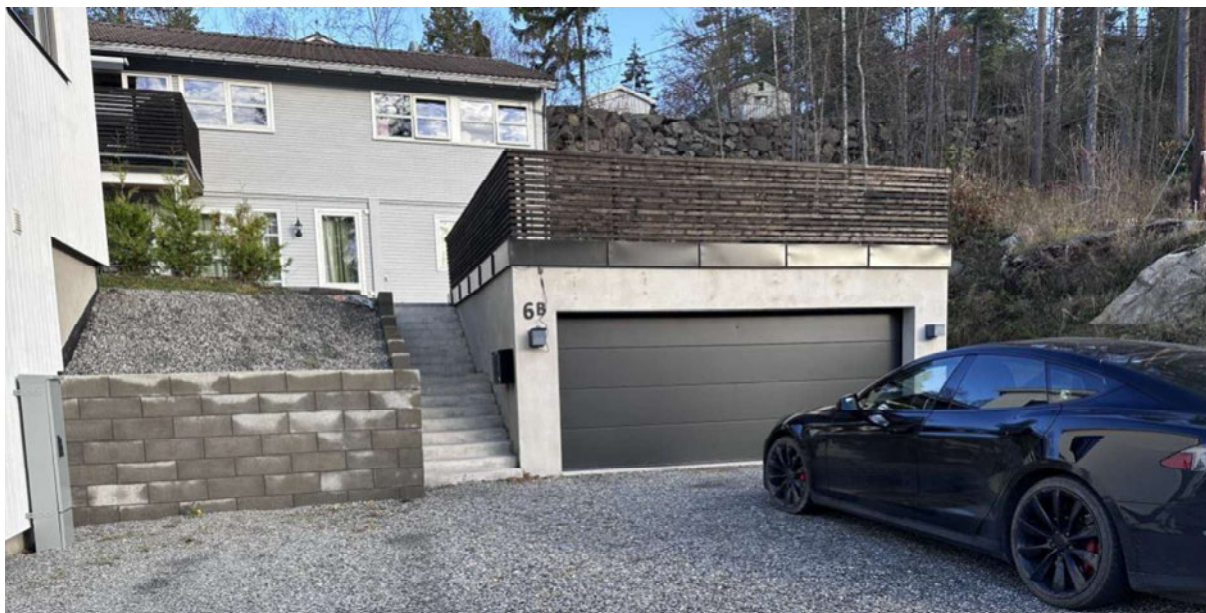


1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli usynlig

På tegning Larsfinn

Claims Link AS

V/tine-sophie.torlen@claimslink.no



Notat vedr. BYA%:

Oppdragsgiver	: Claims Link AS
Adresse	: Rørmyrveien 6
Saksnummer	: E2053881
Kommune/Gnr/Bnr/SNR	: 3218-107/264
Befaring dato	: 28/10/2024
Rapport dato	: 29/10/2024
Bygningstype	: Enebolig
Byggeår	: 1974

Beskrivelse av oppdraget:

Bakgrunn:

Eier av eiendommen har fremmet flere reklamasjoner, overfor tidligere eier v/Claims Link AS.

Mandat:

Undertegnede har fått i oppdrag å vurdere forhold som knytter seg til del av reklamasjon som knytter seg til overskridelse av BYA%.

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt ved besiktigelsen, egne observasjoner på stedet, samt informasjon fra mottatte dokumenter, herunder:

Mottatte dokumenter:

Salgsoppgave

Dokumenter fra eiendommens byggesaksmappe, herunder tegninger, vedtak og avvisning av vedtak.

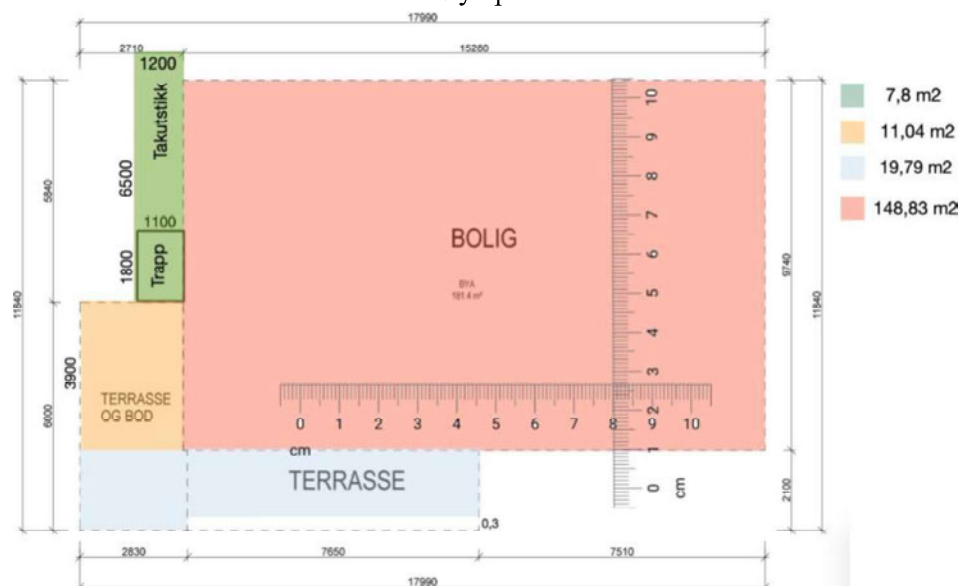
Befaringen: Til stede på befaringen var Adv. Tørle og dagens eier undertegnede og eier Apalnes

Beskrivelse/vurdering:

Takutstikk på gavlvegg mot vest er ca 1,2 meter og skal medtas i beregning av BYA.

Del av trapp opp til terrasse som stikker mer enn 50 cm over terreng skal i utgangspunktet medtas i beregning av BYA. Denne er 1,1 meter bred og er i sin helhet under ovennevnte takutstikk.

Del av terrasse som stikker utenfor søylepunkter er 30 cm. Skisse under viser de ulike delene:



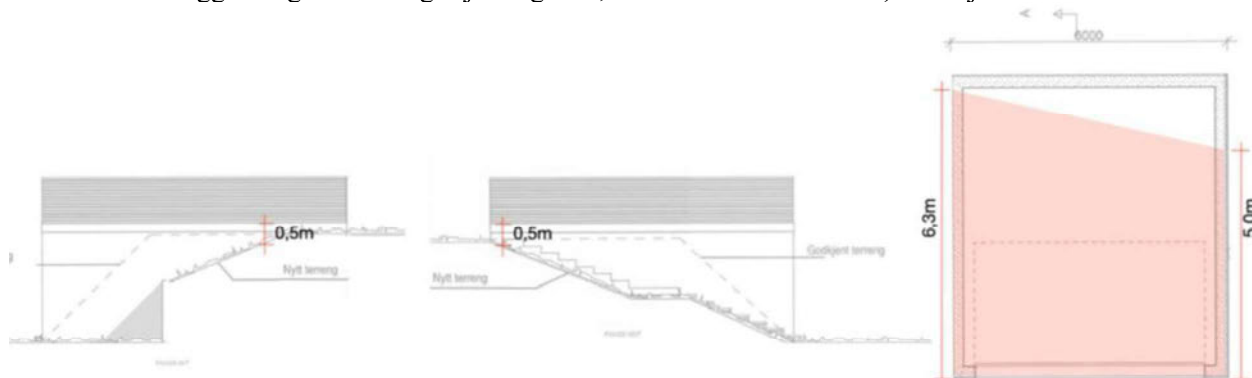
Min beregning av bebygd areal for eiendommen Rørmyen 6B, med GBNR 107/264:

Hus	15,28x9,74	=	148,83
Terrasse/balkong	(10,48x 2,1) – (7,65x0,3)	=	
	22,01 – 2,3	=	19,71
Del av terrasse med balkong under	3,9x2,83	=	11,04
+ Takutstikk	6,5x1,2	=	7,8
=			187,38

Dersom man skal legge kommunens beregning til grunn (ikke forholde seg til gammel plan, skal 15 m² av garasjen medtas ved beregning av BYA. Dette dersom en forholder seg til godkjent terrenglinje.

Derimot så samsvarer ikke faktiske terrenglinje med hva som er godkjent.

Dersom man legger dagens terrenglinje til grunn, så skal det medtas **33,9 m²** jf. skisse under:



Totalt bebygd areal er etter dette **221,28 m²**

Iht. veileder Grad av utnyttning, skal samlet areal for en bygning angis i kvadratmeter uten desimaler og med nøyaktighet +/- 0,5 m²

BYA % skal angis i hele tall.

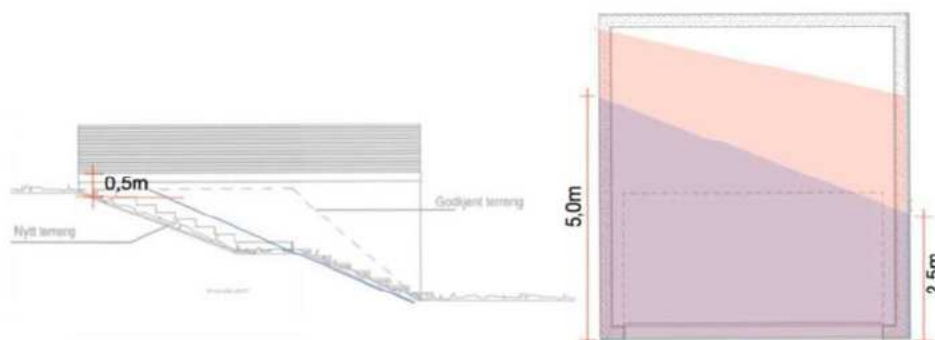
BYA% skal da beregnes slik: $\frac{222 \times 100}{907} = 24\%$

Dersom man endrer terreng til godkjent situasjon, så blir bebygd areal **202,38 m²**

BYA% skal da beregnes slik: $\frac{202 \times 100}{907} = 22\%$

Iht. TEK 17, § 12-14, 1 ledd, bokstav e, skal det være repos ved høydeforskjeller på mer enn 3,3 m.

Dersom man justerer terrenget på garasjens østside til godkjent situasjon, samt fjerner hvileplan på trappen og justerer terrenget i samme linje som trapp, så skal **22,5 m²** av garasjen medtas jf. skisse under:



Dersom man i tillegg reduserer trapp og takutstikk på gavlvegg mot vest, så blir totalt bebygd areal **202,08m²**

BYA% skal da beregnes slik: $\frac{202 \times 100}{907} = 22\%$

Konklusjon:

Eksisterende situasjon på eiendommen medfører at eiendommen har en utnyttelse på over 24%. Dersom man reduserer takutstikk og trapp på gavlvegg mot vest, endrer terrenget på garasjens øst side til godkjent situasjon og endrer terrenget og trappen mot garasjens vest side, så vil BYA% være innenfor 22%.

Fjerning av støttemur mot øst, og arrondering av terreng må avklares/gjøres i samråd med fylkeskommunen.

Ny plassering av trapp og støttemur mot garasjens vest side må omsøkes. Det må innhentes nabosamtykke for plassering.

Foreslått utbedring:

- Redusere takutstikk på husets gavlvegg mot vest
- Redusere bredde på trapp opp til terrasse mot vest
- Endre trapp mot garasje ved å fjerne hvileplan
- Fjerne støttemurer nedenfor garasje mot øst.
- Endre terreng på garasjens øst side til godkjent situasjon.

Støttemur mot øst:

Iht. varsel av 26/04, så er det gitt varsel 3pålegg om retting av ulovlig utført mur som er plassert i eller over nabogrense og også inn i et fredet kulturminne – se utklipp til høyre:

Muren er ikke omsøkt, og er dermed i strid med plan- og bygningsloven fordi den ikke er unntatt søknadsplikten på grunn av sin plassering i forhold til nabogrense. Videre er den plassert inn i et automatisk fredet kulturminne, en steinalderboplass. Den er derfor i strid med kulturminneloven og med bestemmelser i gjeldende reguleringsplan (områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse, R-328).



Kommunen har derfor varslet at det kan komme pålegg om retting, enten ved at muren fjernes, eller ved at det søkes om tillatelse til ettergodkjenning. (innen 06/06). Plassering og evt arbeider med fjerning eller endring av muren må godkjennes av Akershus fylkeskommune for å unngå videre ødeleggelse av kulturminnet.

Det opplyses videre at bygningsmyndigheten skal underrettes skriftlig når forholdet er rettet.

Slik jeg forstår saken, så uttaler fylkeskommunen at støttemuren må bli stående for å unngå ytterligere ødeleggelser på kulturminnet.

Det antas derfor at det vil være mulig å få samtykke til plassering av muren og søke om ettergodkjenning av denne. Muren må måles inn, og det må utarbeides tegninger og søknadsdokumenter.

Beskrivelse	Enh	Ant	Pris	Sum
Betongskjæring, pigging og fjerning av støttemur på øst side av garasje/gårdsplass. Justering av terreng.	t	16	2500	40000
Betongskjæring, pigging og fjerning øverste del av trapp	t	16	2500	40000
Justering av terreng	t	32	770	24640
Forskaling og støp av ny øvre del av trapp.	t	32	770	24640
Betong - bil	rs	1	20000	20000
Tilkjøring av masser	rs	1	40000	40000
Etablering av rekkverk på resterende støttemurer	lm	18	1500	27000
Arrondering av terreng, tilsåing	t	32	770	24640
Redusere takutstikk og trapp	t	16	770	12320
Materiell	rs	1	4000	4000
Administrasjon	10 %			16464
Rigg, drift og uforutsett	15 %			37360
Utarbeidelse av nødvendig tegningsgrunnlag og søknadsdokumenter for nabovarsling, byggesøknad og ferdigattest.	t	16	1570	25120
Mva	25 %			77886
Sum inkl mva				389430

Oslo 29/09/2024



Olav Solholm

Tømrer & murer



Redegjørelse for Bebygd Areal - Rørmyrveien 6 B, 1407 Vinterbro

1. Utgangspunkt for beregning av BYA Bebygd areal (BYA) måles som arealet som bygninger, konstruksjoner og enkelte utkragede bygningsdeler opptar av terrenget, inkludert overbygde åpne arealer. Målemetoden følger Norsk Standard NS 3940 og veilederen "Grad av utnytting", og tar hensyn til bygningsdeler som påvirker bruken av underliggende terreng, samt sol- og dagslysforhold.

Alle målinger er utført i henhold til situasjonen ved befaringstidspunktet.

1. Bolig Målingene av boligens BYA er tatt fra utsiden av ytterveggenes kledning, som er i tråd med kravene i veilederen for grad av utnytting. Måling fra utside kledning gir et nøyaktig mål på boligens fotavtrykk og oppfyller kravene om at BYA skal måles fra ytterkant av konstruksjonen.

2. Balkong Balkongen på eiendommen er utkraget ca. 0,3 meter utenfor søylepunktene og fungerer også som et takoverbygg for inngangspartiet. Beregningen følger disse reglene:

- **Utkragede bygningsdeler:** Utkragede bygningsdeler som strekker mindre enn 1 meter utenfor fasaden er normalt unntatt fra BYA-beregningen.
 - **Funksjon som takoverbygg:** Balkongen fungerer som et takoverbygg for inngangspartiet og påvirker bruken av området under. Dette innebærer at hele arealet av den utkragede delen må inkluderes i BYA, selv om utkragingen kun er ca. 0,3 meter utenfor søylepunktene.
-

3. Trapp Det går en utvendig trapp fra terrenget opp til balkongen. I henhold til veilederen for grad av utnytting gjelder følgende:



- **Trapp med høyde over 0,5 meter:** For utvendige trapper skal kun den delen av trappen som stikker mer enn 0,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå inkluderes i BYA.
-

4. Utkraget takutstikk Takutstikket krager 1,2 meter ut fra ytterveggen, og deler av det ligger lavere enn 5 meter over terrenget. Beregningen følger disse reglene:

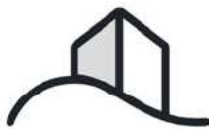
- **Utkraving over 1 meter:** Takutstikk som krager ut mer enn 1 meter utenfor fasaden og ligger lavere enn 5 meter over terreng skal inkluderes i BYA. Deler over 5 meter kan unntas.
 - **Delvis medregning av areal:** Kun den delen av takutstikket som strekker mer enn 1 meter utenfor fasaden og er lavere enn 5 meter over terreng medregnes i BYA. Deler under 1 meter utkraving og over 5 meter høyde er ikke medregningspliktig.
-

5. Garasje Garasjen på eiendommen ligger delvis inn i terrenget, men gjennomsnittlig terreng rundt garasjen er lavere enn 0,5 meter under toppen av garasjen. Regler for BYA for garasjen er:

- **Høyde over gjennomsnittlig terreng:** Ifølge veilederen skal hele garasjen inkluderes i BYA når gjennomsnittlig terrengnivå rundt garasjen ligger mer enn 0,5 meter lavere enn toppnivået på konstruksjonen.
-

Sammenfatning av BYA for eiendommen Summen av BYA-beregningen inkluderer:

- Boligens måling til utside kledning.
- Balkongens totale areal, inkludert utkravingen på ca. 0,3 meter fra søylepunktene.
- Den delen av trappen som ligger mer enn 0,5 meter over terreng.
- Den delen av takutstikket som krager ut mer enn 1 meter og er lavere enn 5 meter over terrenget.



- Hele garasjens areal, grunnet terrengforholdene.

Alle målinger og vurderinger er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 og veilederen "Grad av utnytting", og de reflekterer situasjonen ved befaring 12.11.2024.

Utnyttelsesgrad for Eiendommen

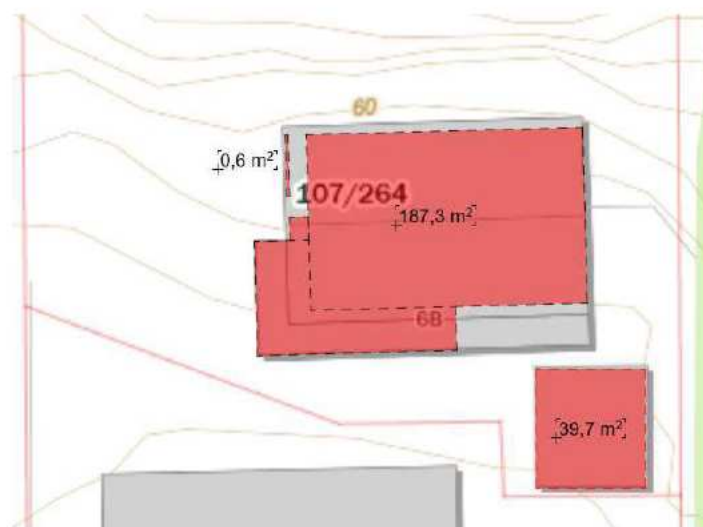
Ved utregning av bebygd areal (BYA) på eiendommen har vi kommet frem til følgende arealer:

- **Tomtareal:** 907,8 m²
- **Bolig med balkong og trapp:** 187,3 m²
- **Utkraget takutstikk:** 0,6 m²
- **Garasje:** 39,7 m²
- **Totalt bebygd areal (BYA):** 227,6 m²

Dette gir en utnyttelsesgrad på **25,1 %**, beregnet som prosentandel av tomtarealet.

I henhold til gjeldende områderegulering er maksimal tillatt utnyttelsesgrad satt til 22 %.

Beregningen viser dermed at dagens utnyttelse overskrider denne grensen med 3,1 prosent.



FJELDSTAD PROSJEKTERING AS
Solbergfossveien 824
1821 SPYDEBERG

Deres ref.	Vår ref. BYGG-25/00296-10	Saksbehandler Stine Irene Mikkelborg Sandholtet	Dato 19.12.2025
------------	------------------------------	--	--------------------

Gnr 107 bnr 264 - Rørmyrveien 6B - Vedtak om dispensasjon og tillatelse til tiltak - Utnyttelsesgrad og støttemurer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	107 / 264 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	FJELDSTAD PROSJEKTERING AS
Sektormyndighet:	AKERSHUS FYLKESKOMMUNE
Tiltakshaver:	CLAIMS LINK AS
Ansvarlig prosjekterende:	[REDACTED]
Ansvarlig prosjekterende:	Steinar Kvisler as
Ansvarlig utførende:	[REDACTED]

VEDTAK

- 1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gir bygningsmyndighetene varig dispensasjon fra bestemmelse nr. 7.2 i reguleringsplanen for overskridelse av maksimalt tillatt utnyttelsesgrad på gnr. 107 bnr. 264. Begrunnelsen fremkommer av saksutredningen.**
- 2. Med hjemmel i pbl. §20-3 jf. § 20-1 gir bygningsmyndigheten tillatelse for tre støttemurer på gnr. 107 bnr. 264. Tillatelsen gis på grunnlag av innkommet søknad. Vurdering fremkommer av saksutredningen.**

Godkjente tegninger:

E-postadresse
post@as.kommune.no

Sikker kommunikasjon
[eDialog](#)

Postadresse
Postboks 195
1431 Ås

www.as.kommune.no

Besøksadresse
Besøksadr. avd.
Besøksadr. avd.

Org.nr. 964 948 798
Bankgiro 1654.07.99605
Telefon 64 96 20 00

- Situasjonsplan, datert 23.04.2024, med sist rev. 18.07.2025, mottatt 18.07.2025
- Plan, snitt- og fasadetegning, datert 10.07.2025, mottatt 18.07.2025.

Ansvarlige foretak har erklært å ha tilfredsstilt krav etter pbl. og byggesaksforskriften slik at tillatelse kan gis. Gjennomføringsplanen, versjon 2 datert 15.12.2025, viser at alle fagområder, ansvarsområder og tiltaksklasser er dekket.

Søknad om sanitærabonnement skal være godkjent av enhet for kommunalteknikk innen arbeid kan igangsettes, jf. pbl. kapittel 27.

Bygningen/tiltaket må ikke brukes før ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl. § 21-10.

Delegasjon:

Vedtaket er fattet etter fullmakt og meddeles i samsvar med forvaltningsloven § 27.

Gyldighet:

Tillatelsen taper sin gyldighet dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

Klage på vedtak:

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren, jf. forvaltningslovens kap. VI og plan - og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

Bygningsnummer:	301198291
BYA eksisterende:	187,9 m ²
BYA garasje som nå godkjennes:	39,7 m ²
BYA totalt:	227,6 m ²
Tomteareal:	907,8 m ²
Grad av utnytting:	25,07 %

Det er ingen endring i BRA for eiendommen. Kun endring i BYA som følge av at garasjen ikke er bygget inn i terrenget som opprinnelige tillatelse la til grunn. Tiltaket vil etter endelig vedtak bli ført inn i matrikkelen for den enkelte eiendom.

SAKSOPPLYSNINGER

Det søkes om etterhåndsgodkjenning av tre støttemurer og dispensasjon for overskridelse av tillatt og godkjent bebygd areal. Murene ble satt opp i forbindelse med byggeprosjekt og deling av tomten, men ble ikke omsøkt.

Støttemur 1 ligger nord på eiendommen, og inn på eiendom gnr. 107 bnr. 2. Det er gitt samtykke fra eier av gnr. 107 bnr. 2 til plassering nærmere grense enn loven tillater og til plassering inne på eiendom gnr. 107 bnr. 2. Muren er oppført i granittblokker, og har en høyde på 0,85 meter. Den er 6,9 meter lang. Muren ligger også delvis inne i sikringssonen til et automatisk fredet kulturminne og den øverste muren ligger også inne i selve kulturminnet.

Støttemur 2 er plassert i grense mot gnr. 107 og bnr. 2, og fortsetter inn på naboeiendommen gnr. 107 bnr. 688. Gnr. 107 bnr. 688 er fradelt fra den omsøkte eiendommen og disse var en eiendom når muren ble oppført. Muren er bygd i forskalingsblokker på 20 cm, og er 1,3 meter høy. Den lager en lomme mellom garasje og nabogrense mot gnr. 107 bnr. 2. Dette arealet skulle i henhold til tidligere vedtak være terreng rundt garasjen. Muren er til sammen 9,85 meter lang. Denne muren berører også sikringssonen til det automatiske fredede kulturminnet i hensynssone H730_11.

Støttemur nr 3. er plassert på andre siden av garasjen, og er en del av trappeløpet opp til boligen på eiendommen. Den er bygget sammen med støttemur på gnr. 107 bnr. 688. Støttemuren er bygget i forskalingsblokker slik som støttemur 2, og er på det høyeste 1,3 meter. Denne berører ikke kulturminnet. Det er levert inn erklæring om samtykke til at støttemuren kan plasseres 0,5 meter fra eiendomsgrense mot gnr. 107 bnr. 688.

Det søkes i tillegg om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om grad av utnyttning. Det er gitt tillatelse for et bebygd areal på 22 %. Dette forutsatte at garasjen ble plassert delvis under terreng, slik at kun deler av den skulle telle med i det bebygde arealet. Den ble ikke bygget slik, og hele garasjen teller derfor med i det bebygde arealet. Det søkes derfor om å få godkjent et bebygd areal på 25,07 %.

Eiendommen omfattes av områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse, R-328, og er regulert til bolig.

Saken er oversendt Akershus fylkeskommune som regional kulturminnemyndighet på grunn av inngrepene i sikringssonen og det automatiske fredede kulturminnet.

Akershus fylkeskommune har sendt saken til vurdering hos Kulturhistorisk museum for faglig tilrådning angående saken. Fylkeskommunen og Kulturhistorisk museum har konkludert med at det er best for kulturminnet at det ikke gjøre ytterligere inngrep i det i form av å fjerne støttemurene eller bearbeide terrenget, og tilråder kommunen om å godkjenne støttemurene og dispensasjonen for å ikke ytterligere skade kulturminnet. De påpeker også at det er svært uheldig at det er gjort arbeider i strid med den forrige tillatelsen til å plassere garasjen delvis inne i sikringssonen.

Naboer/gjenboere er varslet om dispensasjonssøknaden og tiltaket i medhold av pbl. § 19-1 jf. § 21-3 andre ledd, og det er ikke innkommet merknader.

VURDERING OG KONKLUSJON

Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon iht. pbl. § 19-1 for følgende forhold:

- Overskridelse av maksimalt tillatt utnyttelsesgrad

Søknaden er vurdert konkret etter dispensasjonsregelen i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 andre ledd som lyder:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.»

Det legges opp til en samlet interessevurdering der hensynene bak den konkrete bestemmelsen og lovens formålsbestemmelse, og nasjonale eller regionale interesser tillegges stor vekt. Det må således vurderes om de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta blir skadelidende dersom dispensasjon gis. Det må også vurderes om en dispensasjon vil vesentlig tilsidesette nasjonale eller regionale interesser.

Det er ikke tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt. Det må være en klar overvekt av fordeler som taler for dispensasjon før dette kan gis, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008).

Er begge vilkårene for dispensasjon er oppfylt, skal kommunen deretter foreta en skjønnsmessig vurdering av om det er hensiktsmessig å innvilge dispensasjonssøknaden, jf. pbl. § 19-2 første ledd. Dette innebærer at kommunen har anledning, men ingen plikt, til å gi dispensasjon, selv om vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Søkers begrunnelse:

Det ble i godkjenningen til garasjen forutsatt at den skulle være delvis under terreng slik at eiendommen ved fradeling vil få en utnyttelsesgrad på 22 %. Det skulle ta være terreng på begge sider av garasjen.

Den nåværende situasjonen på eiendommen gir et bebygd areal på 25,07 %. Søknad om dispensasjon er begrunnet med at det vil være svært vanskelig å oppnå den godkjente situasjonen på eiendommen. Det vil føre til behov for endring av støttemurer, trappeløp og oppfylling rundt garasjen. Det vil bli dårlig plass til trappen hvis terrenget må fylles igjen rundt garasjen. I tillegg peker også søker mot tidligere uttalelser fra fylkeskommunen om at de mener at murene bør få stå slik de er.

Bygningsmyndighetens vurdering av dispensasjonsforholdet:

1. Hensynsvurderingen

Hensynet bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad er å skape gode bomiljøer med lys og luft mellom bygninger og eiendommen. Utnyttelsesgraden begrenser hvor mye

bygninger man kan ha på en eiendom, og utnyttelsesgraden er tilpasset forskjellige bomiljøer.

I denne saken ville en garasje inn i terrenget muligens få eiendommen til å fremstå mindre bebygd, men man ville fortsatt få inntrykk av at garasjen er det når man står nedenfor og ser opp på eiendommen. I tillegg ligger eiendommen innenfor en annen eiendom, og dermed er stykke inn fra gaten. Man kan fortsatt benytte seg av garasjetaket som areal, og dermed vil eiendommen fremstå som om den har mer areal rundt bygningene fordi man kan fortsatt benytte seg av takflaten. I tillegg gjør terrenget i denne saken også noe for at eiendommen fortsatt fremstår som luftig og lys.

Med tanke på plasseringen av bygningene et stykke vekk fra veien, og terrenget som er stigende fra veien og oppover, mener kommunen at hensynene til lys og luft og gode bomiljøer ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjonen. På grunn av topografien i området, at garasjen er plassert på et nivå under boligen og takflaten kan utnyttes som areal, skaper bebyggelsen fortsatt inntrykk av en romslig og luftig tomt. Den fremstår ikke som overbebygget og skiller seg ikke ut i nabolaget.

2. Fordeler og ulemper

I hovedsak er det samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponerings karakter som skal tillegges vekt, og som skal avveies når det snakkes om fordeler og ulemper i en dispensasjonsvurdering.

Her har fylkeskommunen med støtte fra Kulturhistorisk museum vært klare på at de mener at det mest hensiktsmessige i denne situasjonen er å godkjenne murene og dispensasjonen fordi en retting av ulovlighetene vil føre til ytterligere inngrep i kulturminnet. Det er derfor en fordel med dispensasjonen at kulturminne ikke blir ytterligere skadet. Dette er en gammel steinalderboplass, og er dermed et automatisk fredet kulturminne. Det bør derfor legges stor vekt på denne fordelene fordi bevaring av kulturminner er til gode for samfunnet, både nåværende og kommende generasjoner.

Kommunen kan ikke se at det i dette tilfelle foreligger noen ulemper. Tomten er et stykke fra veien, og situasjonen påvirker heller ikke naboer negativt.

Det foreligger en klar overvekt av fordeler med å innvilge dispensasjonen.

3. Kommunens «kan»-vurdering

Kommunen mener at i dette tilfelle kan dispensasjonen innvilges av hensyn til kulturminne som er og blir berørt av tiltakene. Vanligvis begrunnes ikke dispensasjoner med at det vil være en ulempe om man måtte rette opp i ulovligheter, men i dette tilfelle hvor et kulturminne allerede er berørt og vil kunne ta ytterligere skade av å rette opp i ulovlighetene, mener kommunen det er riktig å til å innvilge dispensasjonen for å hindre ytterligere inngrep i kulturminnet.

Kommunen vil i likhet med fylkeskommunen og Kulturhistorisk museum påpeke at det er svært uheldig at den første tillatelsen ikke ble fulgt og at man har gjort inngrep i kulturminnet.

Konklusjon dispensasjon:

Byggningsmyndighetene finner ikke at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Ut fra ovennevnte forhold vurderes det å foreligge en klar overvekt av fordeler som taler for dispensasjon. Kommunen finner det hensiktsmessig å gi dispensasjon.

Byggningsmyndigheten gir med dette dispensasjon fra reguleringsplan om overskridelse av bebygd area og tillater støttemurer og endring av garasje.

Tiltaket:

Det er gitt samtykke til plassering nærmere nabogrense enn 4 for murer mot gnr. 107 bnr. 688.

Videre er det gitt samtykke til plassering nærmere enn loven tillater og for plassering på annen mann sin grunn for mur 1 og mur 2 av eier av gnr. 107 bnr. 2.

Søknaden er i samsvar med gjeldende regulering, lov og forskrift.

Byggningsmyndighetene kan ikke se at utbyggingen vil medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse og miljø. Tillatelse til tiltak gis derfor som omsøkt.

Ansvarlige foretak har erklært å ha tilfredsstilt krav etter byggesaksforskriften (SAK 10) slik at tillatelse kan gis. Gjennomføringsplanen viser alle fag, funksjoner og tiltaksklasser. Det er ikke avdekket gjenstående arbeider som er til hinder for å gi tillatelse.

Naturmangfoldloven:

Tiltakets belastning på naturmangfoldet er vurdert ut ifra kommunens kunnskapsgrunnlag. Det er per i dag ikke registrert arter eller naturtyper det skal tas særlig hensyn til på eiendommen. Tiltaket anses for å ha liten konsekvens for naturmangfoldet.

Kulturminner/SEFRAK:

Tiltaket berører et automatisk fredet kulturminne som er inntatt i hensynssone H730_11. Søknaden er forelagt Akershus fylkeskommune som har innhentet vurdering fra Kulturhistorisk museum. Kulturminnevernmyndighetene ønsker ikke flere inngrep i kulturminnet og gir sin tilrådning til at kommunen innvilger søknad om dispensasjon for å sikre at kulturminne ikke blir ytterligere skadet.

Konklusjon tiltak:

Ås kommune finner at omsøkte tiltak er i samsvar med reguleringsplan og tilfredsstiller kravet til visuelle kvaliteter. Dokumentasjon etter SAK10 kapittel 5 anses å være tilfredsstillende. Byggetillatelse gis derfor som omsøkt.

Tilsyn:

Kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov. Kommunen skal føre tilsyn med særlige forhold etter nærmere forskrift.

Gebyr:

Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **kr. 27 200,-*** (inkludert kr. 17 200,- for dispensasjon) etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.

Gebyrnr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Antall	Sum
1.8.1	Saksbehandling tiltak	Kr. 10 000	1	10 000,-
6.2	Behandling av dispensasjon	Kr. 17 200	1	17 200,-
Total sum:				27 200,-

* Gebyret er i henhold til revidert gebyrregulativ vedtatt av kommunestyret 10.12.2025

Tilknytningsgebyr:

Ved økt bruksareal vil enhet for kommunalteknikk fakturere og ettersende tilknytningsgebyr for vann og avløp.

Betingelser for tiltaket:

1. Ved graving på kommunal grunn, herunder vei, skal gravemelding innsendes til enhet for kommunalteknikk. Graving på privat grunn må ikke påbegynnes før eventuelle kabler er påvist. Opplysninger om dette gis hos Geomatikk AS.
2. Terrenget må planeres slik at det ikke blir til ulempe for naboer. Skråning mot nabo må ikke være brattere enn 1:2. og avsluttes på egen tomt.
3. Eventuell ny avkjørsel må opparbeides i samsvar med Ås kommunes veinorm, med den del av veinormen som omhandler private avkjørsler til kommunale veier.
4. Bygningen/tiltaket må ikke brukes før ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl. § 21-10.
5. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren, jf. pbl. § 23-2.

Med hilsen

Stine Irene Mikkeltorg Sandholtet
Juridisk rådgiver

Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Avstandserklæring

Situasjonsplan

Tegning ny fasade

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Samtykke til plassering nærmere enn 4 meter

_ §8,1 ledd uttalelse vedr støttemur og garasje, Rørmyrveien 6B, Ås k., Akershus
742891_1_1

_ Ås kommune - Gbnr 107_264 - Rørmyrveien 6B - Støttemur og garasje innenfor kulturminne id 3410 742890_1_1

Kopi til:
KOMMUNALTEKNIKK VAR-GEBYR
AKERSHUS FYLKESKOMMUNE
CLAIMS LINK AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

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

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Postadresse;

Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

E-post;

Post@as.kommune.no

Digital innsending med eDialog;

[eDialog ÅS KOMMUNE SENTRALADMINISTRASJON](#)

KLAGEFRIST

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

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

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

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

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

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken.

Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

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

FJELDSTAD PROSJEKTERING AS
Solbergfossveien 824
1821 SPYDEBERG
Per Fjeldstad

Deres ref.	Vår ref. BYGG-25/00296-15	Saksbehandler Stine Irene Mikkeltorg Sandholtet	Dato 29.01.2026
------------	------------------------------	--	--------------------

Gnr 107 bnr 264 - Rørmyrveien 6B - Dispensasjon og støttemurer - Ferdigattest

Eiendom
(gnr/bnr/fnr/snr): 107 / 264 / 0 / 0
Ansvarlig søker: FJELDSTAD PROSJEKTERING AS
Tiltakshaver: CLAIMS LINK AS

Bygningstype:	181 - Garasje	Vedtaksnummer:	BYGG-25/00296-10
Tiltakets art:	Støttemurer og dispensasjon fra utnyttelsesgrad	Vedtaksdato:	19.12.2025
Bygningsnummer:	301198291	BYA garasje som ble godkjent: 39,7 m ²	BRA: ingen endring i m ²

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

I medhold av pbl. § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1 gir bygningsmyndigheten på grunnlag av innsendt dokumentasjon ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse til tiltak.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Med hilsen

Stine Irene Mikkeltorg Sandholtet
Juridisk rådgiver

Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
KOMMUNALTEKNIKK VAR-GEBYR
CLAIMS LINK AS, 

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

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

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Postadresse;

Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

E-post;

Post@as.kommune.no

Digital innsending med eDialog;

[eDialog ÅS KOMMUNE SENTRALADMINISTRASJON](#)

KLAGEFRIST

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

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

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

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

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

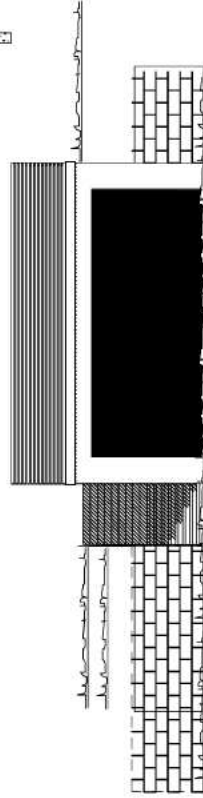
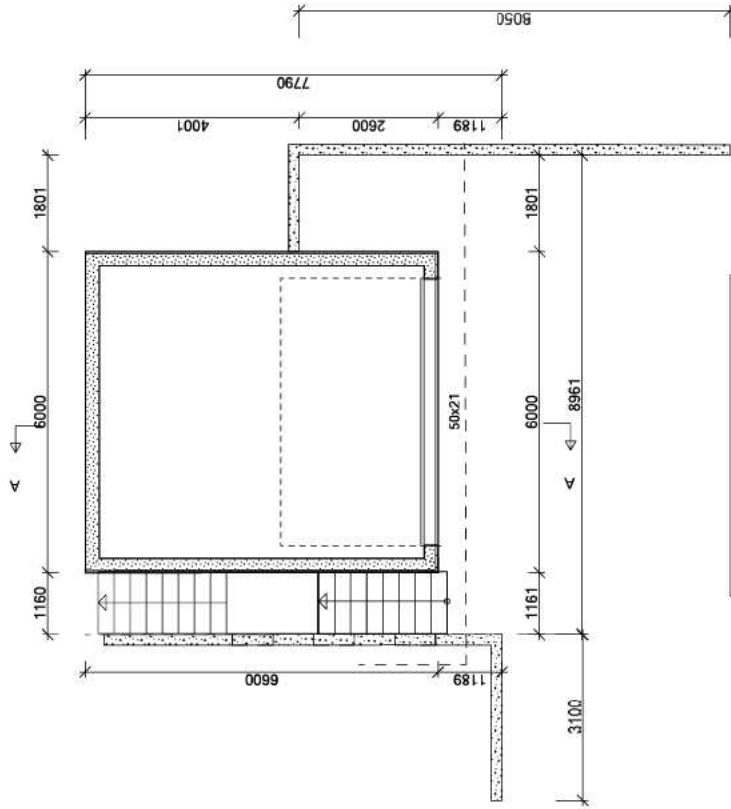
RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken.

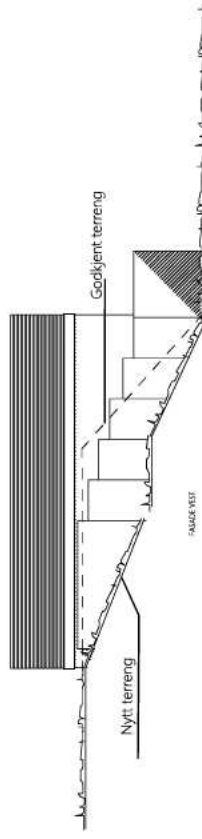
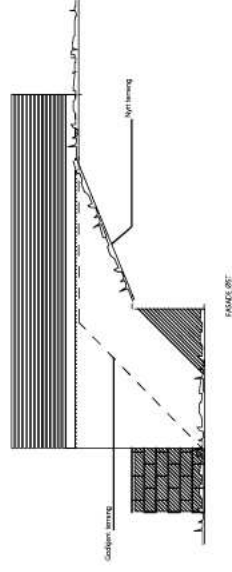
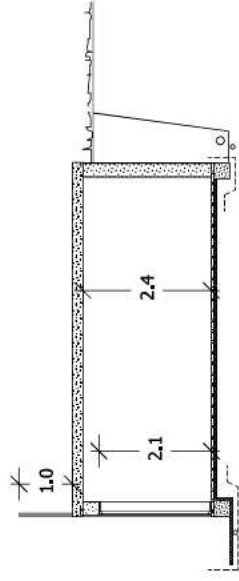
Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

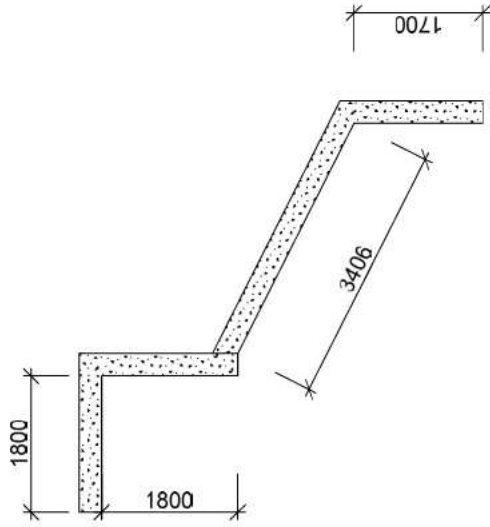
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet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



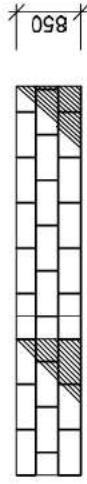
FASADE SØR



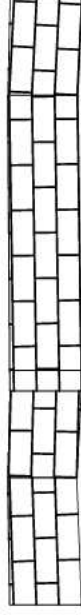
A		26.05.2025	PFK	terrendlinjer	GRAPHISOFT	
Tilraskhaver		Rørmynveein 6 b				
Byggetilstand		Ås				
Sted		0-107/264/0/0				
Måttikkel		1 : 100				
Plan og snitt		501				
garasje Rørmynveien 6 B		10.07.2024				
		PF				
		Prosjekt nr.:				
		Tegn.nr.:				



Plan støttemur



fasade 1

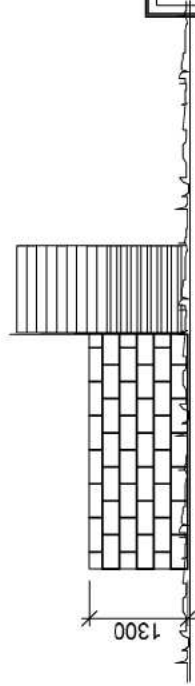
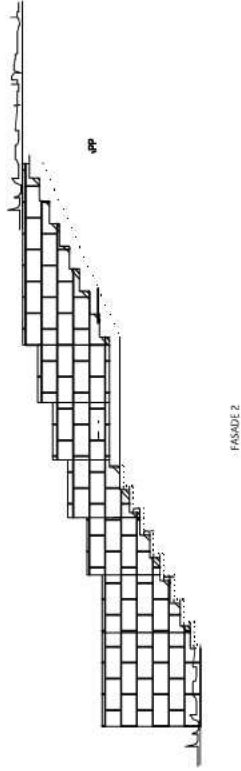
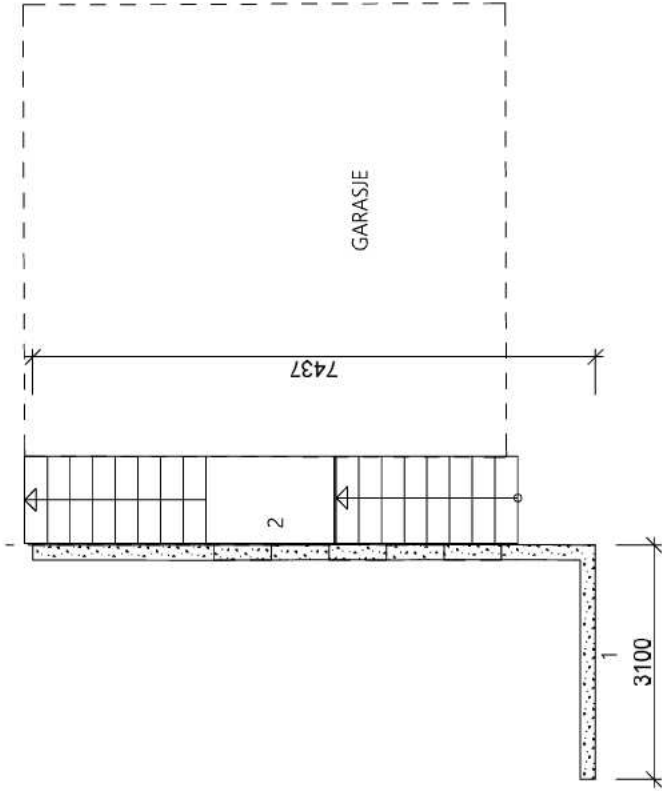


perspektiv støttemur

STØTTEMUR ER OPPFØRT I GRANITTBLOKKER
MED HØYDE 0,85 M

Tiltakshaver:	
Byggeplass:	Rørmyrveien 6 B
Sted:	Vinterbro
Matrikkel	0-107/264/0/0
Mål	1 : 100
Støttemur	
Rørmyrveien - støttemur 1	

Tegningen er beskyttet iht. Lov om opphavsrett. © Andswerk m.v.



A 26.05.2025 PFK terrenglinjer

GRAPHISOFT

Tiltakshaver:

GRAPHISOFT
DDScad

Byggeplass: Rørmyrveien 6 b

Sted: VINTERBRO

Matrikkel: 0-107/264/0/0

Støttemur

Dato: 10.07.2024

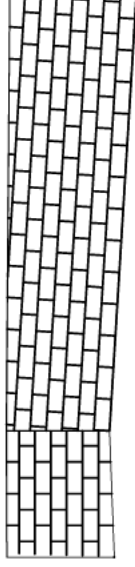
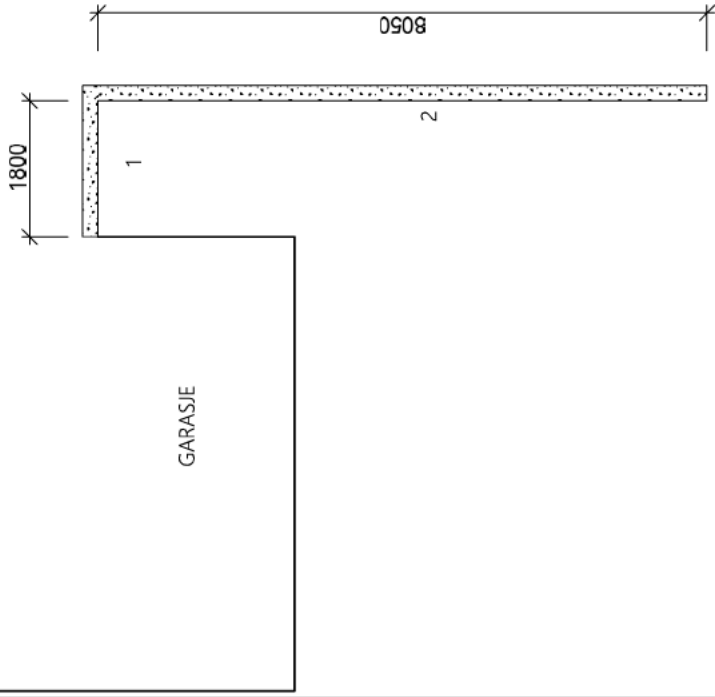
Tegn: PF

Prosjekt nr.:

Tegn.nr.: 501

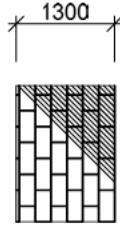
garasje Rørmyrveien 6 B

Tegningen er beskyttet iht. Lov om opphavsrett til åndsverk m.v.

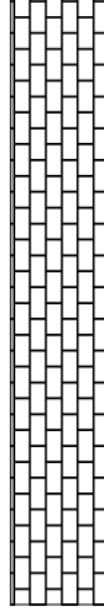


PERSPEKTIV

STØTTEMUR ER OPPFØRT I 20 CM FORSKALINGSBLOKK MED HØYDE 1,35 M



FASADE 1



FASADE 2



GRAPHISOFT
DDScad

Tiltakshaver:

Byggeplass: Rørmyrveien 6 B

Sted: Vinterbro

Matrikkel: 0-107/264/0/0 Mål: 1 : 100

Støttemur 2

Dato:

Tegn:

Prosjekt nr.:

Tegn.nr.: 502

Rørmyrveien 6 B - støttemur 2

Tegningen er beskyttet iht. Lov om opphavsrett til åndsverk m.v.

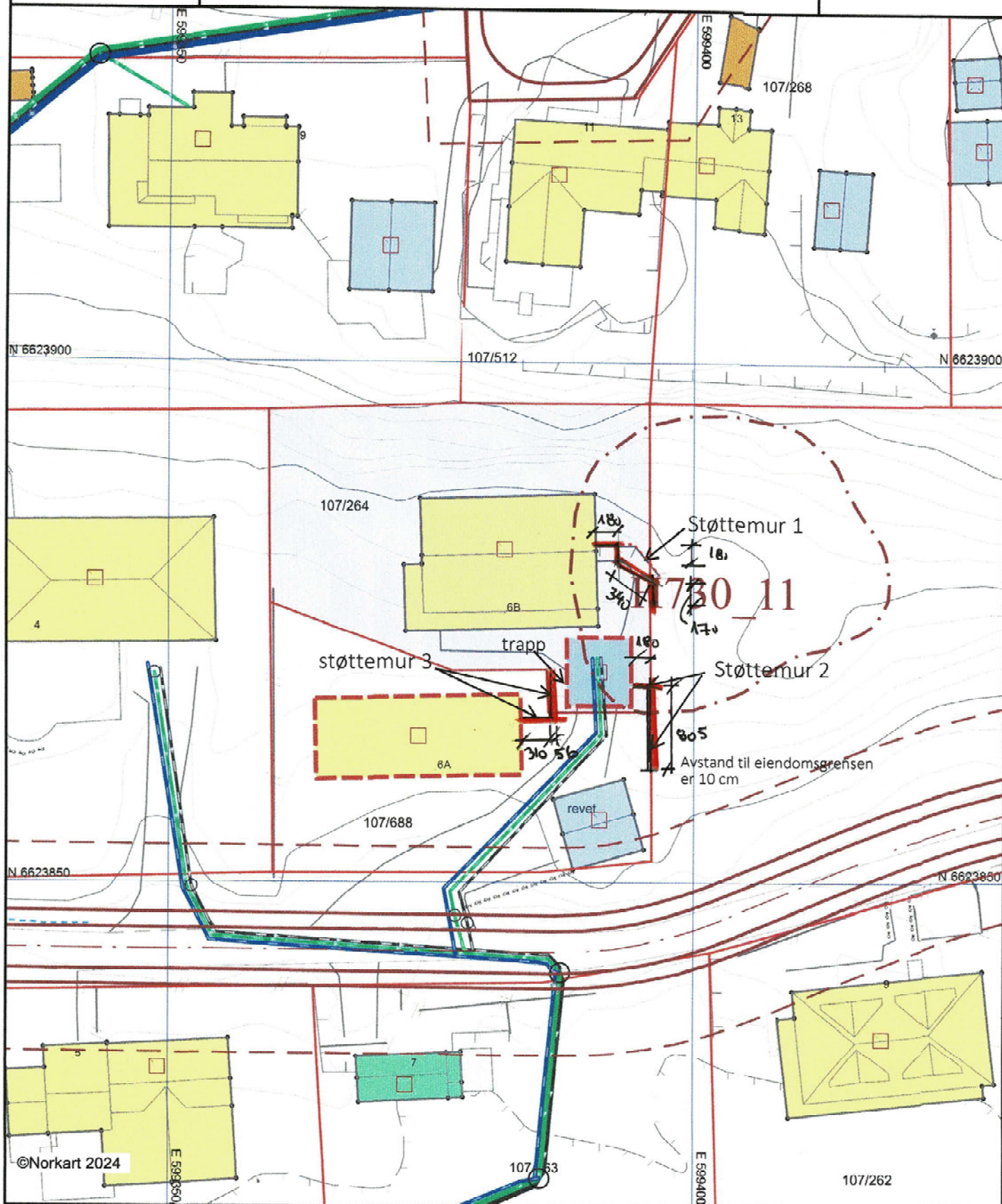


Eiendom: 107/264
Adresse: Rørmyrveien 6B
Dato: 23.06.2024
Målestokk: 1:500

rev 22.4.25 rev 18.7.25



UTM-32



- 1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig