Tårnveien 34

Nabolaget Langbakken/Aschjem - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Studenter**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Nyborgveien Linje 510, 540N	1 min 0.1 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	18 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	57 min

Skoler

Rustad skole (1-7 kl.) 494 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km
Steinerskolen i Ås (1-10 kl.) 61 elever, 5 klasser	18 min 1.7 km
Åsgård skole (1-7 kl.) 358 elever, 24 klasser	22 min 2 km
Ås ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	16 min 1.4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	12 min 7.2 km

Ladepunkt for el-bil

Idrettsveien 3 Ås	8 min
Rustad Skole ? Ås kommune	12 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

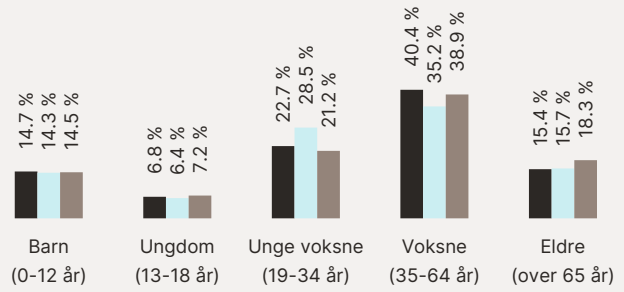
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Langbakken/Aschjem	846	399
Ås	11 106	6 590
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rustadskogen barnehage (1-5 år) 36 barn	8 min 0.7 km
Dysterlia barnehage (1-5 år) 42 barn	15 min 1.3 km
Haugtussa Steinerbarnehage (1-5 år) 49 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Ås	10 min
Rema 1000 Ås Post i butikk, PostNord	14 min 1.3 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog
3. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

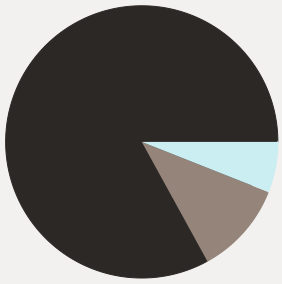
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Gateparkering
Lett 82/100

Sport

Torderud vel sandvolleyballbane Sandvolleyball	2 min 0.2 km
Ås stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	7 min 0.6 km
Ås Tr.senter og fysioterapi	10 min
Fresh Fitness Ås	19 min

Boligmasse



- 83% enebolig
- 6% blokk
- 11% annet

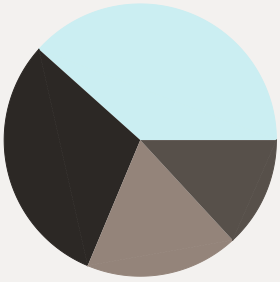
«Det er rolig. Sentralt, men allikevel landlig. Store tomter.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

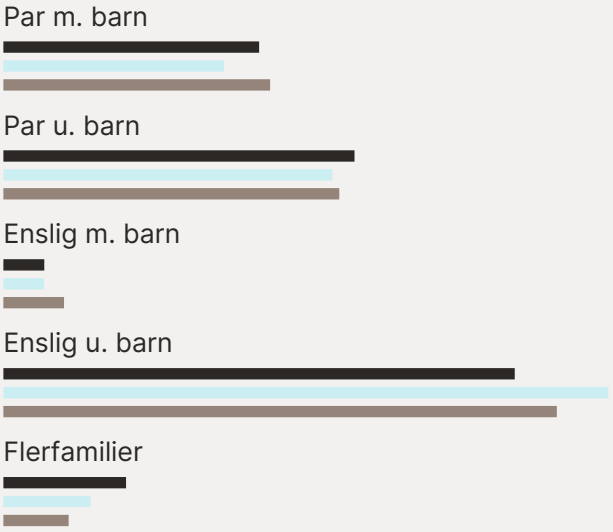
Ski Storsenter	10 min
Vitusapotek Ås	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

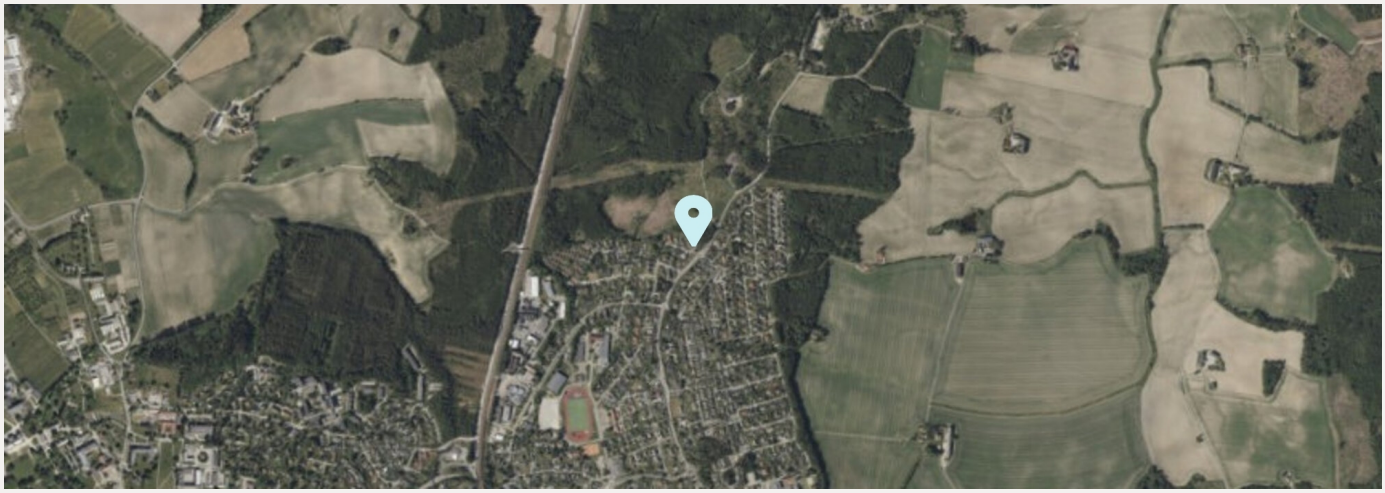


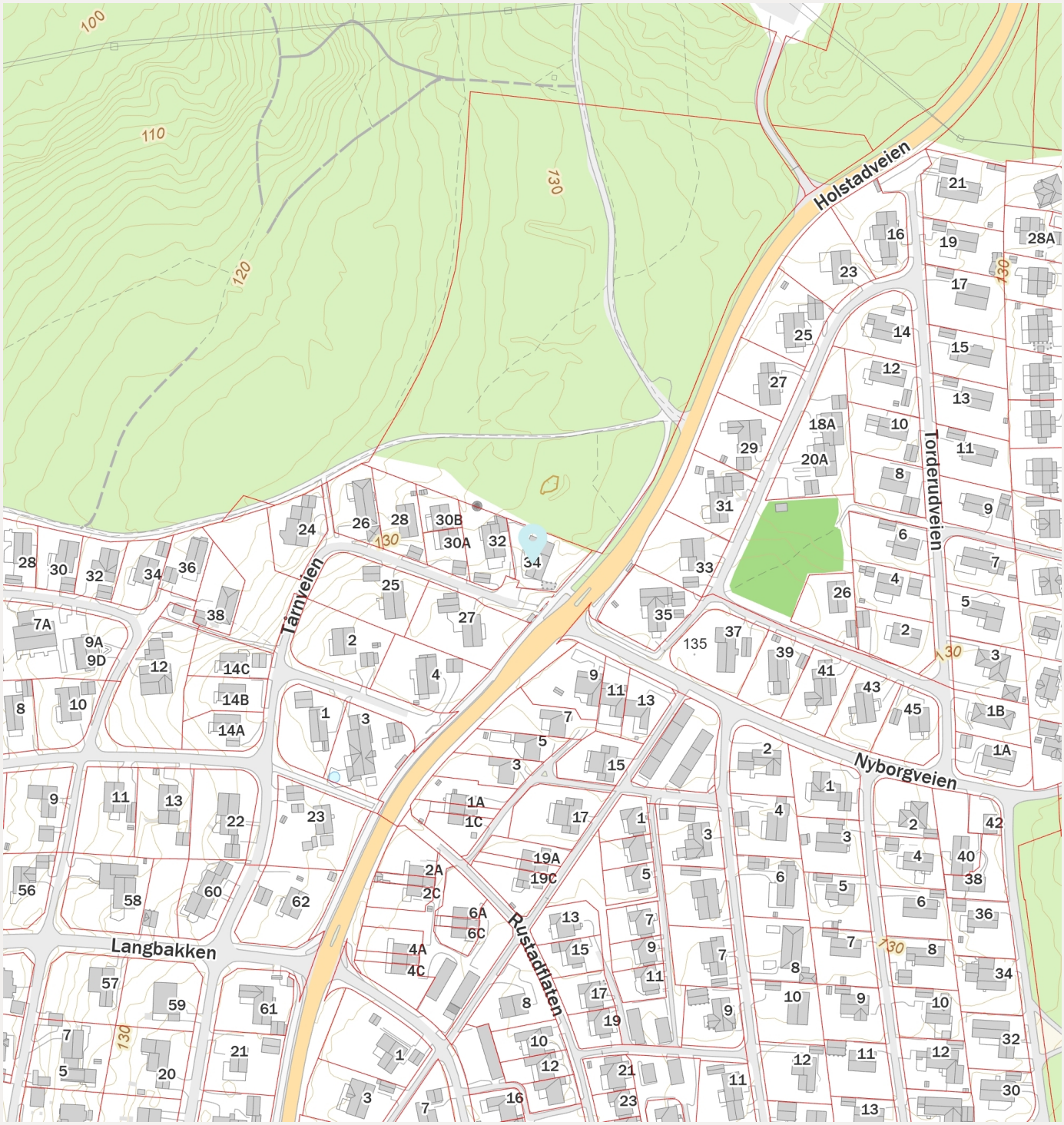
Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT

Tårnveien 34 - 36, 1434 Ås



ANTALL TG		BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0	INGEN AVVIK
9	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
18	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
6	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Tor Arne Bøhlerengen
Garderengveien
1455 Nordre Frogn
boehlerengen@outlook.com
Tlf: 94019957

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det brannteknisk anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:61, Bnr: 179
Hjemmelshaver:	Svein Johansen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	894 m²
Konsesjonsplikt:	nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	ja
Offentl. avg. pr. år:	ikke kjent
Forsikringsforhold:	Ikke kjent
Ligningsverdi:	Ikke kjent
Byggeår:	1980

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04,12,2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen.
Oppdragsgiver:	Svein Johansen
Tilstede under befaringen:	Svein Johansen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Tomt på 894 m2 opparbeidet med plen, grus og belegningsstein. Asfaltert innkjøring

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur og støpt dekke.
Bærende konstruksjoner over grunnmur av tre, utvendig kledd med stående panel.
Yttertak med takstoler, rupanel og takshingel

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen vurderes å være i en forventet teknisk stand sett i forhold til alder og bruk, med enkelte bygningsdeler som er oppgradert. Det er avdekket enkelte forhold som krever tiltak. For nærmere beskrivelser og vurderinger vises det til de respektive bygningsdelene i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:
Varmekabler i baderom, vaskerom + alle gulv i utleiedel i underetasjen.
Vedovn i stue 2. etasje og kjeller i hovedbolig.
Panelovner i enkelte rom

ROMHØYDE:
1. etasje hovedbolig: ca 239 cm på bad/wc rom, høyder 239cm - 242 cm på resternde rom
u-etg hovedbolig: Varierende takhøyder mellom 228-244 cm
1 etg ekstern boenhet. etasje: ca 228 cm på bad, ca 234cm på resterende rom
U- etg utleiedel: soverom ca 232 cm, bad ca 235 cm, stue /kjøkken ca 235 cm

RADON:
Boligen har ikke radonsperre i hovedbolig,
Det er opplyst fra eier at det ble foretatt radonmåling i 2014 som vist for høye verdier. Det ble da montert radonavsug samme år.
Eier opplyser også at ny radonmåling i form av sporfilm ble plassert ut høsten 2024 og sto frem til februar 2025. Målingen viste da at det var innenfor godkjente verdier.
Utleiedel i underetasje ble etablert med radonsperre i 2017 i følge opplysninger fra eier

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremvist dokumentasjon ang bruksendring av garasje til bolig og noe arbeider vedrørende dette i form av faktura, samt rehabilitering av pipe.
Utover dette er det ikke fremlagt annen dokumentasjon for Takstmann. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til utførte arbeider, vedlikehold eller eventuelle oppgraderinger, herunder om disse er fagmessig utført og i samsvar med forskrifter.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv:
Badene har vinylbelegg, de resterende rom har, vinyl, laminat og 3 stavs eikeparkett

Vegger:
Badene har baderomsplater, resterende rom har malte flater, smartpanel/panel og malt betong

Himlinger:
Tak-ess plater, panel og malte flater

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Merker, sår rift forekommer og må forventes i en eldre bolig
Litt knirk i gulv og trapp forekommer og må forventes i en eldre bolig

---

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligen skal selges

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Bruksendring av garasje til bolig i 2017

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Hovedboenhet 1 etg	85	0	0	11
Hovedboenhet u-etg	79	0	0	0
seperat boenhet 2 etgg	50	0	0	8
Hybelleilighet u-etg	48	0	0	0
SUM BYGNING	262	0	0	19
SUM BRA	262			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Alle rom i hovedbolig + ekstern boenhet er BRA-i

BRA-e:

Ingen rom er BRA -e

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappehull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er
bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

TBA for seperat boenhet er beregnet areal for balkong + platting ved ing parti

---

GARASJE / UTHUS:

Det er ingen Garasje eller uthus på eiendommen

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Tor Arne Bøhlerengen

Tømrermester og Takstmann godkjent for Tilstand, skade og verdi taksering.
Godkjent for Taksering av Naturskade gjennom Norsk Naturskadepool

---

27/02/2026

Tor Arne Bøhlerengen

Tor Arne Bøhlerengen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.
Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.
Grunnmuren er antatt oppført med leca blokker
Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

Merknader:

Deler av drenering har passert sin forventet levetid. Det er antatt ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter.
Det er påvist fuktutslag på 2 hjørner innvendig i kjellerstue, og der er målt for høye fuktverdier i utforet vegg i kjellerstue.
Dreneringen bør kontrolleres. For utbedring av drenering må dreneringen skiftes ut.
Kjellervegg møt sør ble i følge opplysninger fra eier utbedret med ny drenering og isolert med Isodren på utside i ca 2017.
Det mangler grunnmuslist over knotteplast på deler av boligen
Drenering har en forventet levetid på 30 år



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til
større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmur.

Merknader:

Det er på øst vegg laget et blomsterbed inntil grunnmur og her vil ikke vann renne bort
Det er plassert en ventil for kjellerstue helt ned til terreng mot øst. Her kan vann renne inn i ventil



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.
På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.
Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.
Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.
Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold.
Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet stående tømmermannskledning på yttervegger

Merknader:

.Det ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen (ytterkledning får ikke tilstrekkelig opptørk som kan resultere i råteskader). Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.
Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene og balkongdør i hovedbolig er fra byggeår (1980)
Vinduer og balkongdør i utleiedel og ekstern boenhet er fra ca 2018 og gis TG1
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ytterdøren i hovedbolig er fra byggeår, og ytterdører i utleiedel og ekstern boenhet er fra ca 2018.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov.
Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.
Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug i trevirket.
Vinduer og ytterdører har en forventet levertid på 40 år.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen er utført som saltak med tresperrer. Konstruksjonen fremstår visuelt i god stand uten tegn til unormal svikt, svai eller deformasjoner utover det som kan forventes ut fra alder

---

Merknader:

Det ble på befaringsdagen registrert utettheter ved gjennomføringer, spesielt ved pipe, hvor det var tegn til noe fukt. Etter befaring er beslag rundt pipegjennomføringen skiftet, og tak samt loft er kontrollert på nytt av utførende firma som har utarbeidet egen rapport.
Dette Punktet må ses i sammenheng med punkt 4.2

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Det er benyttet undertak av rupanel og takshingel som tekking.
Det er opplyst fra eier at taktekkingen ble byttet i 2007

Merknader:

På befaringsdagen ble det registrert utettheter ved gjennomføringer, spesielt ved pipe, med tegn til fukt. Etter befaringen til Takstmann er beslag rundt pipe skiftet, og tak samt loft er kontrollert på nytt av utførende firma som har utarbeidet egen rapport. Det ble observert noe mosevekst på takshingel. Taktekkingen har en alder som tilsier at den nærmer seg forventet teknisk levetid (ca. 20–25 år).

Bygningsdelen fungerer per i dag, men har alder og forhold som tilsier økt risiko for svikt over tid. Oppfølging og fremtidig utskifting må påregnes.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Se pkt. om takkonstruksjon, undertak og taktekkingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på
taktekkingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og taktekking.

Merknader:

Se pkt. 4.2 om takkonstruksjon, undertak og taktekkingen

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkonger er utført i trekonstruksjoner med trykkimpregnerte terrassebord,
Rekkverk med liggende bord.

Merknader:

Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke, jevnlig vedlikehold må utføres.

7. Våtrom

7.1 Bad hovedbolig 1 etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Det er benyttet baderomsplater på vegger, tak ess plater i himling.
Det er pr i dag ikke dusj på dette rommet, og det blir kun brukt som wc rom og stellerom.

Merknader:

Baderomsplater på vegger er fra byggeår og har passert sin forventete levealder, men i og med at det pr i dag ikke er montert dusj så vil rommet fungere slik det er i dag.
Underkant veggplater er ikke tilfredstillende fuktsikret
Ved fremtidig installering av dusj så må vegger oppgraderes slik at fuktsikkerheten ivaretas

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv har vinylbelegg med oppbrett langs vegger og dørterskel. Vinylbelegg er fra byggeår og har passert sin forventete levealder.
Bade gulv er i dag ikke utsatt for dusjing og fungerer slik bruken av rommet er i dag.
Ved endring av bruk /montering av dusj må gulvbelegg skiftes ut

---

Merknader:

Vinylbelegg er fra byggeår og har passert sin forventete levealder

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg på gulv fungerer som membran
Plastsluk fra byggeår:

Merknader:

Membran som i dette tilfelle er vinylbelegg har passert sin forventede levealder.
Det er pr i dag ingen dusjing på dette rommet og belegg vil fortsatt fungere slik bruken er i dag. Ved endring av bruk ved feks å montere dusj, så må belegg/membran og sluk skiftes ut.

Det er borret hull fra tilstøtende rom(kjøkken) Ingen unormale fuktverdier ble oppdaget



7.2 Bad hovedbolig u-etg

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det er benyttet våtomsplater på vegger og panel i tak.
Det er montert dusjkabinett

Merknader:

Den forventete levetiden for overflatene er overskredet på våtrommet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid,
Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommene må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke foretatt hullboring fra tilstøtende rom da dette er en betongvegg. Det er foretatt fuktsøk på innvendige plater, uten at det ble oppdaget unormale verdier.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv med vinyl belegg fra byggeår

Merknader:

Vinylbelegg har overskredet sin forventede levealder
Overflatene fremstår med bruksslitasje, misfarging og slitasjemerker
Belegget bør påregnes utskiftning.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som membran på dette rommet
Sluk fra byggeår

Merknader:

Vinylbelegg/membran har passert sin forventede levetid.
Sluk fra byggeår, synlig belegg skjært rundt sluk og er brudd på tettesjikt.
Vinylgulv/membran må forventes utskiftet
Det ble borret hull fra tilstøtende rom (gang), men det viste seg at det var en påforet lecavegg. Det ble derfor kun målt i lekt på innside av lecavegg mot gang uten at det ble påvist unormale fuktverdier. Resterende vegger hvor det kunne vært aktuelt og måle fuktighet består også av leca/ betongvegger



7.3 Vaskerom hovedbolig u-etg

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger er pusset og malt
Panel i himling

Rommet er registrert som bod på tegninger, men fungerer i dag som vaskerom. Det er montert wc og dusj på rommet på befaringsdagen.

Merknader:

Det ble påvist litt forhøyede fuktverdier nederst på yttervegg ved dusj. Her var også maling avflasset. Dette må sees i sammenheng med drenering.
Det er på befaringsdagen montert en dusj på vaskerom. Vegger er ikke tilfredstillende lekkasjesikret. Det bør ikke dusjes i dette rommet slik det fremsto på befaringsdagen.
Vegger bør forventes oppgradering,



TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv har malt betong

Merknader:

Det er ikke tilfredstillende fall på gulv, Maling flasser av enkelte plasser
Oppgradering må forventes

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

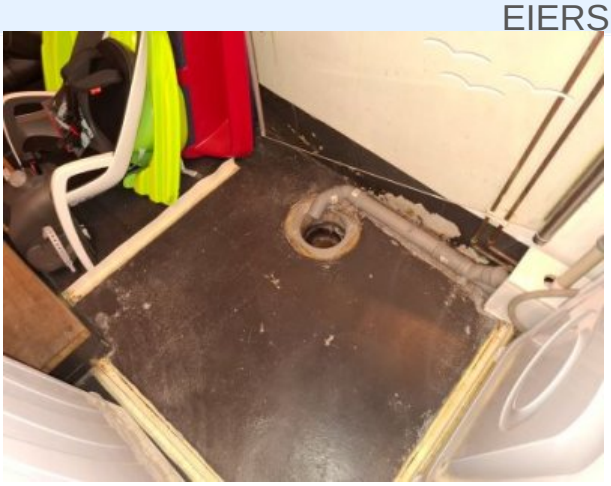
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke etablert membran, Maling på betonggulv er tettesjiktet på befaringsdagen
Sluk fra byggeår

Merknader:

Membran/tettesjikt er ikke tilfredstillende. Tiltak må påberegnes
Det ble ikke borret hull fra tilstøtende rom, da alle vegger består av leca/betong



7.4 Bad utleiedel u-etg

TG 2 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger har baderomspanel fra 2018, Panel i himling

Merknader:

Baderomspanel fungerer i dette tilfelle som tettesjikt/fuktsikring og det foreligger ingen dokumentasjon. Manglende dokumentasjon gjør at konstruksjonen ikke kan vurderes å være utført i henhold til gjeldende krav og monteringsanvisninger. Ingen synlige skader ble observert på platene ved befaring

TG 1 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er vinylbelegg på gulv fra 2018

Merknader:

Det er fremlagt dokumentasjon på gulvbelegg i form av faktura

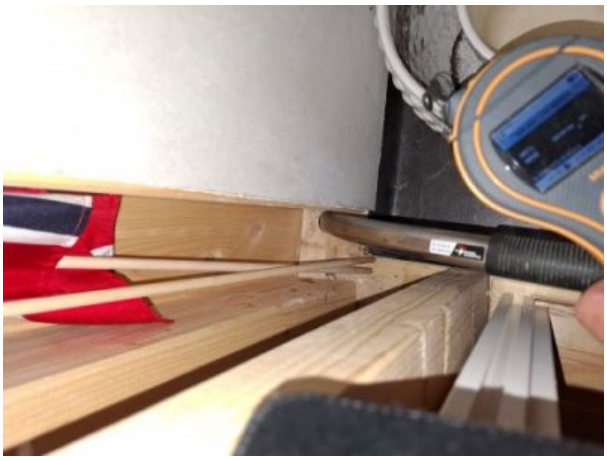
TG 1 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som membran.
Det ble ikke borret hull fra tilstøtende rom, men det er en åpning i hjørnet i teknisk rom hvor det ble foretatt fuktmåling svill. Ingen unormale fuktverdier ble påvist
Det er fremvist dokumentasjon på arbeidet i form av faktura

Merknader:

Forventet levetid på vinylbelegg er 25 år.



7.5 Bad ekstern boenhet 1 etg

TG 2 7.5.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Det er baderomsplater på vegger, Panel i himling

Merknader:

Det er opplyst fra eier i egenerklæring at det har vært en liten vannlekkasje på dette badet i 2020, og at dette ble løst ved å montere dusjkabinett,
Baderomsplater i dusj vurderes da som ikke tilstrekkelig tette mot vanninntrenging. Ved endring av bruk fra dusjkabinett til dusjing rett på vegg så må baderomsplater skiftes og monteres på korrekt måte.

Baderomspanel fungerer i dette tilfelle som tettesjikt/fuktsikring og det foreligger ingen dokumentasjon.

TG 1 7.5.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er vinylbelegg på gulv fra 2018

Merknader:

Forventet levetid på vinylbelegg er ca 25 år

TG 1 7.5.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran som i dette tilfelle vinylbelegg og sluk er ifølge opplysninger fra eier fra 2018,
Det var på befaringsdagen vanskelig å få kontrollert sluk og tetting rundt dette, da det er montert dusjkabinett

Det er fremlagt dokumentasjon på arbeidet i form av faktura

Merknader:

Det ble borret hull fra tilstøtende rom (stue) uten at det ble påvist unormale fuktverdier
Vinylbelegg har en forventet levealder på ca 25 år



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken hovedbolig 1 etg

TG 2 8.1 Kjøkken hovedbolig 1 etg

Vanninstallasjonen er fra Byggeår
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra ca 2010 i følge opplysninger fra eier, med Profilerte fronter.
Avtrekk over komfyr som fører avtrekksluft ut over tak

Merknader:

Merker sår rift på overflater forekommer
Enkelte skapdører bør justeres
Det opplevdes som litt dårlig vanntrykk og avrenning fra vaskekum på befaringsdagen

8.2 Kjøkken hovedbolig u-etg

TG 2 8.2 Kjøkken hovedbolig u-etg

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra ca 2011 i følge opplysninger fra eier, med slette fronter, benkeplate av eik

---

Merknader:

Merker, sår, rift forekommer og må ansees som normalt på et brukt kjøkken

8.3 Kjøkken utleiedel u-etg

TG 1 8.3 Kjøkken utleiedel u-etg

Vanninstallasjonen er fra 2018

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2018 med slette fronter
Avtrekksvifte over komfyr som fører avtrekksluft ut gjennom yttervegg

---

Merknader:

Merker, sår, rift kan forekomme og må ansees som normal bruksslitasje

8.4 Kjøkken ekstern boenhet 1 etg

TG 1 8.4 Kjøkken ekstern boenhet 1 etg

Vanninstallasjonen er fra 2018

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2018 med slette fronter
Avtrekk over komfyr som fører avtrekksluft ut av bolig

Merknader:

Merker, sår, rift kan forekomme og må ansees som normal bruksslitasje

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger under terreng består for det meste av malt betong, samt utforede vegger på innside med smartpanel.
Himlinger med panel og tak ess.
Merker, sår og rift forekommer og noe vedlikehold/oppgradering bør forventes

Merknader:

Det er opplyst fra eier og påvist på befaringsdagen fuktkjølder ved 2 av hjørnene i kjellerstue. Dette må sees i sammenheng med drenering.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.

Gulvoverflater består av laminat, fliser og vinyl
Noe knirk kan forekomme og må ansees som normalt i en eldre bolig

Merknader:

Det er påvist og opplyst fra eier synlige flekker på gulv i kjellerstue etter vanninnsug. Dette må sees i sammenheng med foregående punkt og drenering
Gulv bør forventet utbedret

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det er naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger.
Mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og over kjøkkeninnredning

Merknader:

Det er foretatt hullboring i kjellerstue som viste for høye fuktverdier. Fuktverdi ble målt til 24,6%. Alt over 17% er tilsier at fuktigheten er for høy, og at det er fare for mugg og råteskader. Dette må sees i sammenheng med punktet drenering, og tiltak må forventes. Generelt er en løsning med påforede yttervegger på innside en risikokonstruksjon og bør holdes under oppsyn



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg er stort sett ifra byggeår i hovedbolig: Utleiedel og ekstern boenhet har anlegg fra ca 2017-18.

Merknader:

På generelt grunnlag anbefales det er utvidet kontroll av VVS på eldre boliger

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Se beskrivelse
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Hovedbolig har en Høiax trykkbereder på 250 ltr fra år 2014 plassert i vaskerom
Utleiedel u-etg har en Høiax trykkbereder på 190 ltr fra år 2019 plassert i tekn rom
Ekstern boenhet har en Høiax trykkbereder på 190 ltr fra år 2021 plassert på bad

---

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Det er mekanisk avtrekk fra alle kjøkken, bad og vaskerom.
Tilluft til via ventiler i vegger.

Merknader:

Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ikke kjent
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 1980 og 2018
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er 3 stk sikringsskap. En i ekstern boenhet i gang, en i teknisk rom i utleiedel og en i gang /entre hovedbolig

Det er ikke fremvis samsvarserklæringer for elektrisk arbeid gjort i boligen.

Merknader:

Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er laget et teknisk rom i utleiedel u-etg som ikke er tegnet inn på byggemeldingstegninger

Rømningsvindu på soverom i utleiedel er montert høyere enn anbefalt 1 meter over gulv. Vinduet er målt til 1,10 meter over gulv. Det bør her monteres en fast trinn ved gulv slik at høyden ikke overskrider 1 meter.

Innvendige rekkverk i trapp har for store avstander mellom rekkverksspiler flere steder. Åpninger i rekkverk skal ikke overstige 10 cm.
Det mangler barnesikringslist under trappetrinn. Åpninger mellom trinn bør ikke overstige 10 cm.
Barnesikringslist anbefales å monteres.
Rekkverkshøyde på utvendige balkonger tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm.

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen. Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1980 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Taktekking
Drenering

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Blomsterbed helt inntil grunnmur uten fall ut fra vegg er en risiko for at vann kan renne ned langs grunnmur og ikke ledes bort fra grunnmur. Det er plassert en lufte ventil for kjellerstue helt ned til terreng mot øst. Her kan vann renne inn i ventil Det anbefales at helning ut fra vegg etableres
2.1	Yttervegger
	Det ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen (ytterkledning får ikke tilstrekkelig opptørk som kan resultere i råteskader). Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.
3.1	Vinduer og ytterdører

	Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov. Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Dette kan føre til fuktoppsug i trevirket og forårsake råte. Det anbefales å lage en større klaring på ca 6-7 mm.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	På grunn av taktekkingens alder anbefales det at takkonstruksjon(kaldloft) holdes under jevnlig oppsyn. Taktekkingen nærmer seg forventet levetid som er ca 20-25 år, og utskiftning må forventes på sikt. Dette Punktet må ses i sammenheng med punkt 4.2
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Årsak: Tidligere registrert fukt ved gjennomføring, kombinert med taktekkingens alder og generell slitasje, gir økt risiko for fremtidige lekkasjer. Selv om tiltak er utført, anses bygningsdelen å ha et vedlikeholds- og oppfølgingsbehov. Konsekvens: Eventuelle nye utettheter kan medføre fuktskader i undertak og takkonstruksjon dersom dette ikke oppdages og utbedres tidlig. Anbefalte tiltak: Loft og undertak bør holdes under jevnlig oppsyn. Taket anbefales kontrollert årlig og etter kraftig værpåvirkning. Mose bør fjernes skånsomt. Det må påregnes utskifting av taktekking på sikt som følge av alder.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Se pkt. om takkonstruksjon, undertak og taktekkingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og taktekking.
7.1.1	Bad hovedbolig 1 etg Overflate vegger og himling
	Baderomsplater på vegger er fra byggeår og har passert sin forventete levealder, men i og med at det pr i dag ikke er montert dusj så vil rommet fungere slik det er i dag. Underkant veggplater er ikke tilfredstillende fuktsikret Ved fremtidig installering av dusj/endring av bruk så må vegger oppgraderes slik at fuktsikkerheten ivaretas
7.1.2	Bad hovedbolig 1 etg Overflate gulv
	Vinylbelegg er fra byggeår og har passert sin forventete levealder. Bade gulv er i dag ikke utsatt for dusjing og fungerer slik bruken av rommet er i dag. Ved endring av bruk /montering av dusj må gulvbelegg skiftes ut
7.1.3	Bad hovedbolig 1 etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Membran/vinylbelegg har passert sin forventede levealder Konsekvens: Gammelt tettesjikt kan utgjøre fare for vannlekkasjer Tiltak: Belegg/membran må forventes utskiftet på sikt. Da bør også sluk skiftes ut
7.2.2	Bad hovedbolig u-etg Overflate gulv
	Vinylbelegg har overskredet sin forventede levealder Overflatene fremstår med bruksslitasje, misfarging og slitasjemerker Belegget bør påregnes utskiftning.

7.3.1	Vaskerom hovedbolig u-etg Overflate vegger og himling
	Det ble påvist litt forhøyede fuktverdier nederst på yttervegg ved dusj. Her var også maling avflasset. Dette må sees i sammenheng med drenering. Det er på befaringsdagen montert en dusj på vaskerom. Vegger er ikke tilfredstillende lekkasjesikret. Vegger bør forventes oppgradering og det bør ikke dusjes i dette rommet før fuktsikring er ivaretatt
7.4.1	Bad utleiedel u-etg Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens oppbygging og fuktsikring. Tilstanden bør følges opp over tid.
7.5.1	Bad ekstern boenhet 1 etg Overflate vegger og himling
	Baderomsplater i dusj vurderes som ikke tilstrekkelig tette mot vanninntrenging, men fungerer så lenge det dusjes i kabinett. Ved endring av bruk fra dusjkabinett til dusjing rett på vegg så må baderomsplater skiftes og monteres på korrekt måte. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon, manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens oppbygging og fuktsikring. Tilstanden bør følges opp over tid.
8.1	Kjøkken hovedbolig 1 etg Kjøkken hovedbolig 1 etg
	Kjøkkenet har passert forventet halv levetid og har normal slitasje. Funksjonen anses i hovedsak tilfredsstillende, men justering av enkelte dører anbefales for bedre brukskvalitet. Overflatemerker vurderes som estetiske. Det må påregnes noe vedlikehold og justering/utskiftning av enkelte deler på sikt. Vannlås i oppvaskbenk bør kontrolleres /renses for bedre avrenning fra vaskekum
8.2	Kjøkken hovedbolig u-etg Kjøkken hovedbolig u-etg
	Kjøkkenet har passert forventet halv levetid og har normal slitasje. Funksjonen anses i hovedsak tilfredsstillende, men justering av enkelte dører anbefales for bedre brukskvalitet. Overflatemerker vurderes som estetiske. Det må påregnes noe vedlikehold og justering/utskiftning av enkelte deler på sikt
9.1.1	Rom under terreng Veggenes og himlingens overflater
	Fuktskjolder nede ved gulv ved 2 hjørner i kjellerstue i hovedbolig. Dette bør holdes under oppsyn Enkelte overflater i rom under terreng i hovedbolig må forventes noe oppgradering pga bruks slitasje
9.1.2	Rom under terreng Gulvets overflate
	Det er påvist og opplyst fra eier synlige flekker på gulv i kjellerstue etter vanninnsug. Dette må sees i sammenheng med punkt drenering Gulv flater i enkelte rom i hovedbolig bør forventes utbedret
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Merknad: Eldre vann og avløpsrør nærmer seg forventet levetid. Konsekvens: Økt risiko for lekkasje og driftsproblemer grunnet alder. Tiltak: Vurder utskifting av eldre vann- og avløpsrør for å sikre videre funksjon.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Fuktutslag på innvendig grunnmur indikerer redusert dreneringsfunksjon. Alder på dreneringen medfører økt risiko for svikt. Drenering bør kontrolleres og evt skiftes ut Videre fuktundersøkelser bør gjennomføres. Manglende grunnmurslist over knotteplast bør etableres Drenering har en forventet levetid på 30 år
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.1	Bad hovedbolig u-etg Overflate vegger og himling
	Den forventete levetiden for overflatene er overskredet på våtrommet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid. Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommene må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Bad hovedbolig u-etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Vinylbelegg/membran har passert sin forventede levetid. Sluk fra byggeår, synlig belegg skjært rundt sluk og er brudd på tettesjikt. Vinylgulv/membran må forventes utskiftet
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.2	Vaskerom hovedbolig u-etg Overflate gulv
	Det er ikke tilfredstillende fall på gulv, Maling flasser av enkelte plasser Oppgradering må forventes
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.3	Vaskerom hovedbolig u-etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran/tettesjikt er ikke tilfredstillende. Fall på gulv er ikke tilfredstillende Tiltak må påberegnes
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.3	Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	Det er foretatt hullboring i kjellerstue som viste for høye fuktverdier. Fuktverdi ble målt til 24,6%. Alt over 17% er tilsier at fuktigheten er for høy, og at det er fare for mugg og råteskader. Dette må sees i sammenheng med punktet drenering, og tiltak må forventes. Generelt er en løsning med påforede yttervegger på innside en risikokonstruksjon og bør holdes under oppsyn
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Egenerklæring

Tårnveien 34, 1434 ÅS

09 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tårnveien 34	Tårnveien 34	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2010

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra juli 2022 til september 2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 80727105

Informasjon om selger

Selger

Johansen, Svein

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

På nytt bad i bileilighet ble det etter ett år registrert litt vann som dannet seg på gulvet ved toalett. Etter en del undersøkelse fant jeg ut at baderomspanel ikke var tett. Installerte dusjkabinett og problemet var løst. Vegg mot bad ble åpnet fra utside og det var en vannskjold nederst på plate. Lot dette tørke noen dager og lukket veggen igjen. Dette var i april 2020.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt VVS arbeid utført av faglært. El. arbeider utført av faglært.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ski Rørleggerbedrift AS , Kjærsund Elektro AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Min egeninnsats var snekkerarbeider utført i samråd med faglært tømrer. Simen Sæby, da ansatt i Vestby Mek. Verksted som prosjektleder.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2018

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

VVS arbeid og Elektroarbeider

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ski Rørleggerbedrift AS , Kjærsund Elektro AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Egeninnsats med snekkerarbeider utført i samråd med faglært tømrer. Simen Sæby, da ansatt i Vestby Mek. Verksted som prosjektleder

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I sokkeletasjen mot syd er det kjellerstue. Her ble det registrert fuktskade i hjørne sommeren 2022.
Sydveggen ble etterisolert utvendig med Isodren plater vinteren 2017/2018
Det ble også lagt om drensrør da og gårdsplass og parkering anlagt.
KJellerstuen var bebodd frem til juni 2022, og først da ble det registrert fukt når møbler ble fjernet.
Jeg fjernet da alle masser utvendig mot hjørne og etablerte en mur mot terreng. Det ble benyttet systemblokk. Dette virket bra. Har ikke utbedret skader innvendig på parkett og vegg. Rommene har vært benyttet som lagerrom siste 3,5 år.
Ved rydding i vinter viser det seg at det er oppstått en fuktskade i andre hjørne av sydvegg. Har ikke gjort noe med denne.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Veiledning og assistanse

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vestby Mek. Verksted AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet vinduer, utlekting, isolering og panelering yttervegger. Lagt nytt gulv, tak og vegger innvendig i bi-leilighet og hybel i sokkeletasje

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fuktskader som beskrevet over på sydvegg, begge hjørner.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2018

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gravearbeider og Isodren isolering

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kristian Hoel Sæther, Isodren Montasje

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Egeninnsats i form av assistanse.

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Jordfeil i 2013, Påvist ved El tilsyn

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Total fornyelse av alt elektrisk opplegg i bi-leilighet og hybel i sokkel.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kjærsund Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Måtte bytte stoppekran for vann ute på gårdsplassen i 2017, utført av J.A. Rørservice

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt avløpssystem under gulv i tidligere garasje (ny hybel)

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ski Rørleggerbedrift AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tanken ble tatt opp og fjernet i 2018

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ved oppussing i hovedleilighet høsten 2017 ble det byttet fra pelletsovn til vedovn. Firma som monterte registrerte sprekk innvendig i Lecapipe, og det ble søkt og utført rehabilitering av pipa. Nytt syrefast rør montert og ny pipehatt.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ved riving av gulv/tak mellom tidligere garasje og bi-leilighet ble det funnet ekskrementer etter rotte/mus. Disse var hel tørre. Sannsynlig vis har dette skjedd da garasjeport ikke var tett og det var lagerrom med hyller mot den veggen funnet ble gjort. I min eiertid har ingen av beboerne nevnt noe om mus eller rotter.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Saltutslag på vegg i begge hjørner på sydvegg i kjellerstue.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2011

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

VVS arbeider, el. arbeider og tømrerarbeider

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ski Rørleggerbedrift AS, Arnes Elektro AS, BSS Byggservice

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montering av hybelkjøkken, veggplater på soverom, listing mm

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Det ble målt radon føste gang i 2014 og det ble montert radonsug i vaskerom.
Nye målinger er gjort i 2025 som viser akseptable verdier.

Ved ombygging av tidligere garasje til hybel i 2018/2019ble gulvet pigget opp og det ble montert radonduk før ny påstøp.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

I juli 2016 oppsto det en brann i kjøkkenventilator i hovedleilighet. Jeg ble varslet av Follo Brannvesen om hendelsen. Brannen hadde skadet kun ventilator og komfyr. Pulver/ skum hadde skadet noe innbo samt at det var sotskader i tak kjøkken/stue. Skademelding sendt Gjensidige som brukte SSG til å rette opp.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95665706

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Svein Johansen	**2026-03-09**

Identification

Svein Johansen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Svein Johansen	09/03-2026 10:49:14	BankID OIDC High

Ås kommune

Byggesak og geodata

Adresseinformasjon fylles inn ved
ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	16/00869-25	Annette C. Grimnes	06.06.2019

Gnr 61 bnr 179 - Tårnveien 34 - 36 - Bruksendring - Garasje til bolig - Ferdigattest

Det vises til godkjent rammetillatelse for bruksendring fra garasje til boligareal med tilhørende bygningsmessige tiltak, godkjent 02.06.2016.
Igangsettingstillatelse godkjent 08.08.2017 i sak 16/00869-20.

Tiltakets adresse: Tårnveien 36
Gnr./bnr./fnr./snr.: 61/179
Ansvarlig søker: A2 Arkitekter AS, Åsenveien 1, 1400 SKI
Tiltakshaver: Svein Johansen, Hoel gård, Holstad, 1430 ÅS

Bygningstype:	121 - Tomannsbolig	Vedtaksnummer:	16/00869-9
Tiltakets art:	Bruksendring	Vedtaksdato:	02.06.2016
Bygningsnummer:	21890103	BYA: 5,5 m^2 (ny balkong) BYA riving: 5 m^2 (eksisterende balkong)	BRA: 124,5 m^2

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan datert 04.06.2019, jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt.
Sluttrapport avfall datert 04.06.19 er vedlagt, se vedlegg K1. Kvitteringer for innlevert avfall er vedlagt, se vedlegg K2. 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 ramme- og igangsettingstillatelse.

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

Arve Bekkevard
Enhetsleder Byggesak og geodata

Annette C. Grimnes
Avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Mottakere:
A2 Arkitekter AS, Heidi Maribo Finstad, Åsenveien 1, 1400 SKI

Kopi:
Ås kommune, Matrikkelføring (Ekstern)
Follo Brannvesen IKS, Postboks 364, 1401 SKI
Ås kommune, VAR-gebyr (Ekstern)

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN
Fylkesmannen i Oslo og Akershus er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet, 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 Fylkesmannen i Oslo- og Akershus for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:
Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

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.

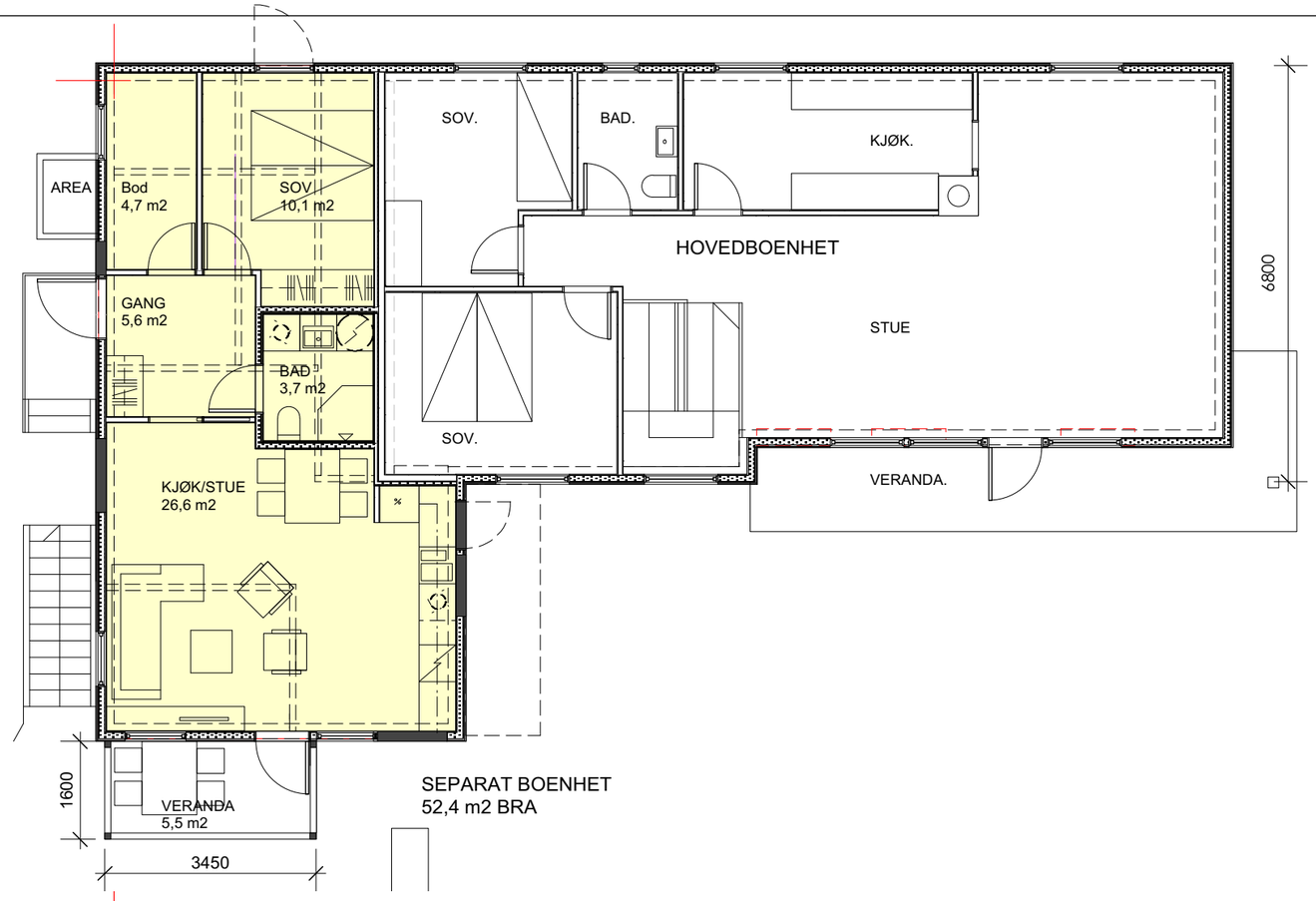
INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

- 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.

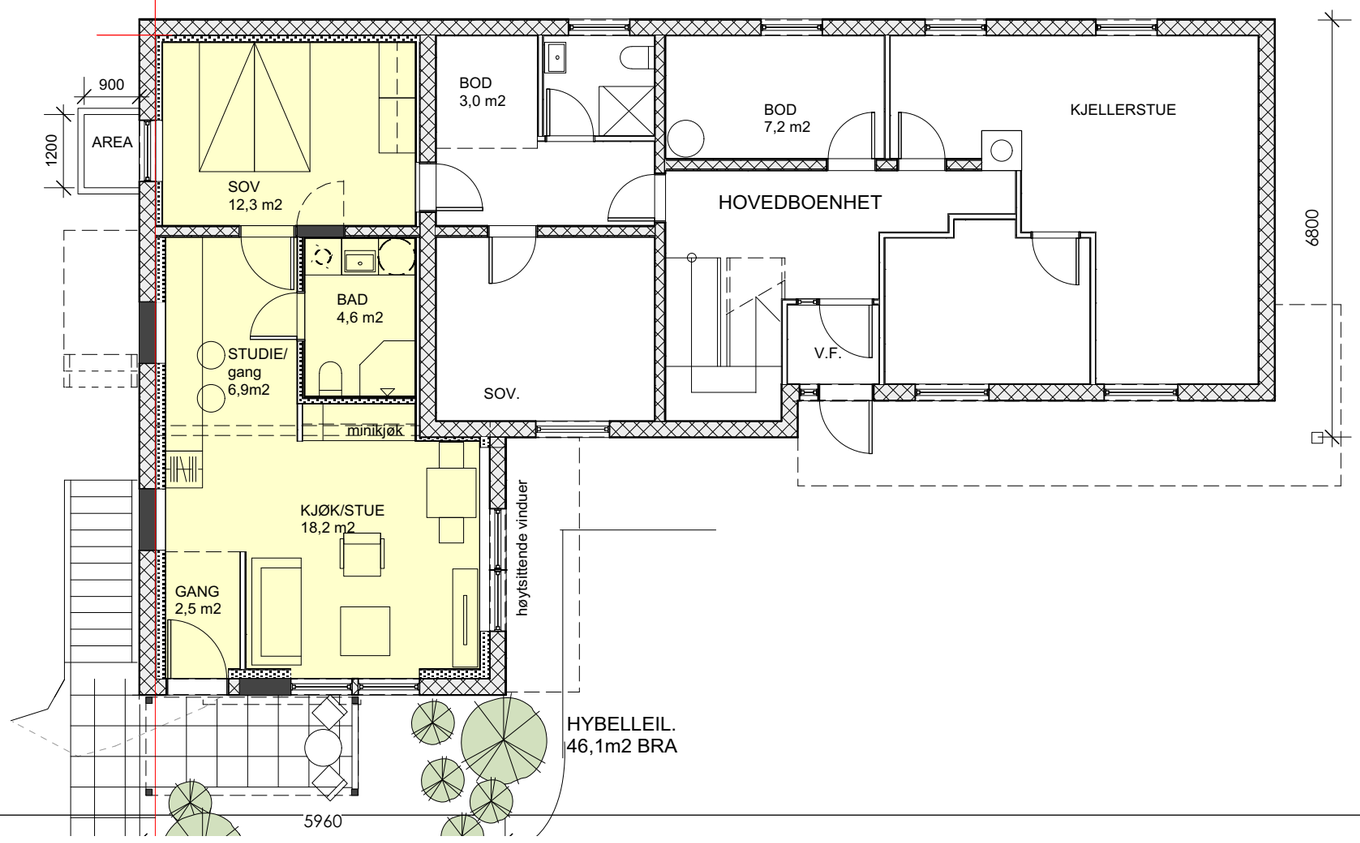
UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen 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.



NY PLAN 1. ETG.



NY PLAN U-ETG.

Tittel
NY plan 1 og plan U

Tegningsnr. A- 12

Rev. .

Notater:

Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Laget	Kont.

Tiltakshaver:
Svein Johansen
Hoel Gård, Holstad
1430 ÅS

Tiltak
Ombygging / Bruksendring

a2arkitekteras
siv.ark. mnal heidi m finstad
siv.ark. mnal vera tesdal
siv.ark. mnal rannveig skjeldal
org.nr. 993 644 978
idrettsveien 5, 1400 ski
tel: 64 87 96 00
epost@a2arkitekter.no
www.a2arkitekter.no

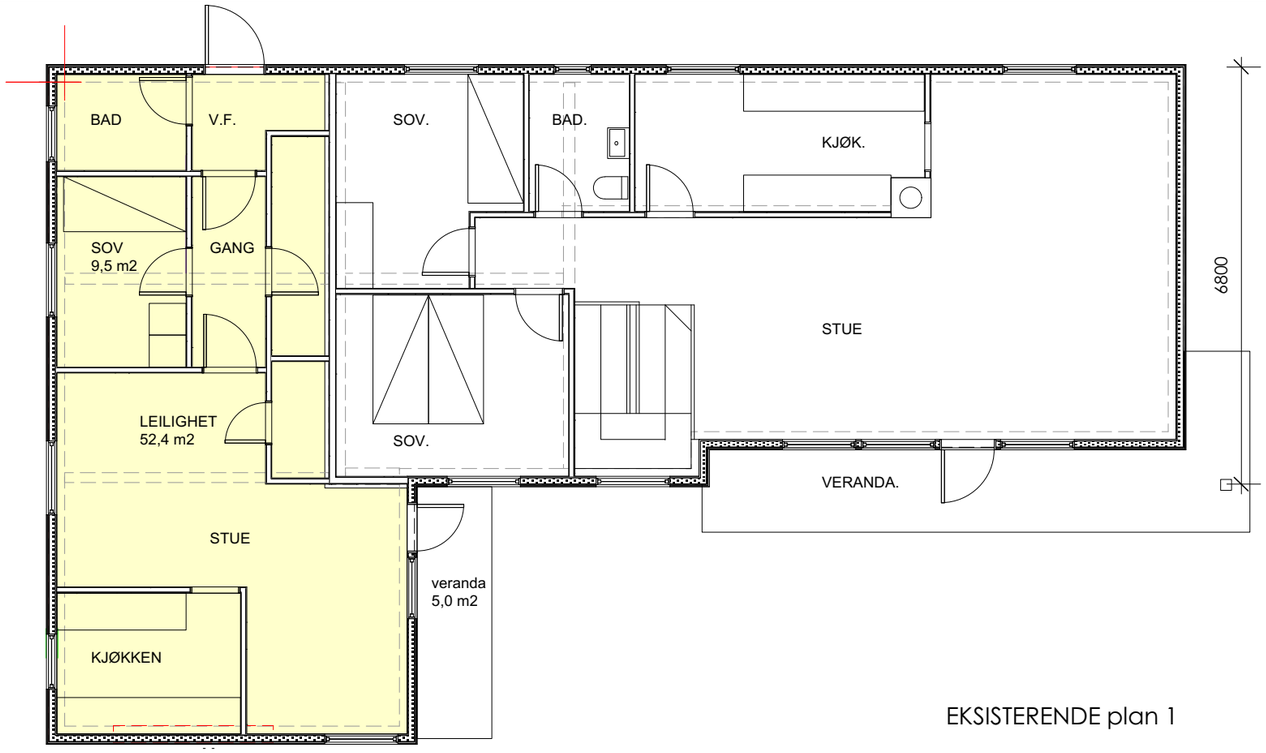
Prosjektadresse: Tårnveien 34-36, 1430 ÅS

Gnr. / Bnr. 61 / 179 | Seksjonsnr. / festenr.

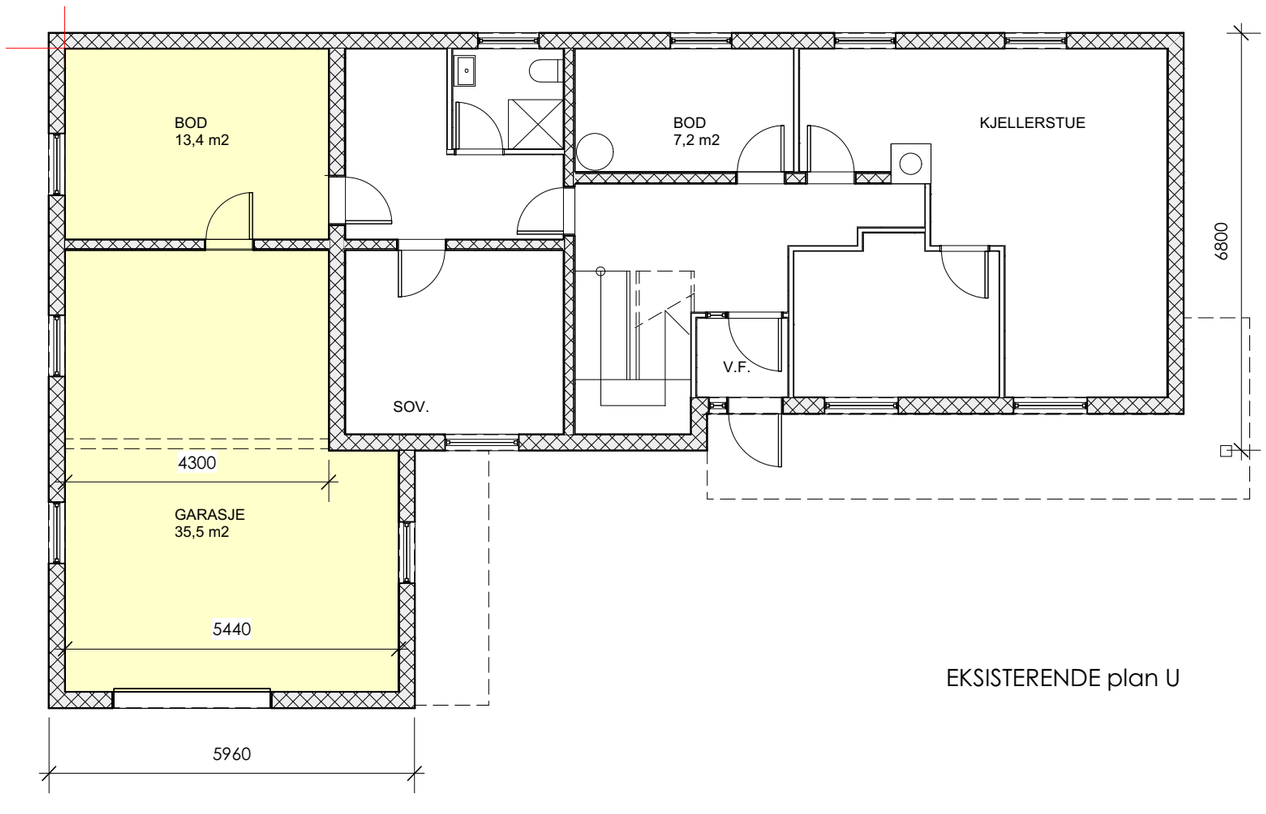
Tittel
NY plan 1 og plan U

Tegningstype	Målestokk v/ ark		Tegn/Kont	Dato utsendt
SØKNAD	1:100	A3	HMF	15.02.16

Oppdragsnr.	Fag	Tegningsnr.	Rev.
2015-174	ARK	A- 12	.



EKSISTERENDE plan 1



EKSISTERENDE plan U

Tittel
EKSISTERENDE plan 1 og plan U

Tegningsnr. A- 10

Rev. .

Notater:

Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Laget	Kont.

Tiltakshaver:
Svein Johansen
Hoel Gård, Holstad
1430 ÅS

Tiltak
Bruksendring / ombygging / carport.

a2arkitekterAS
siv.ark. mnal heidi m finstad
siv.ark. mnal vera tesdal
siv.ark. mnal rannveig skjeldal

org.nr. 993 644 978
idrettsveien 5, 1400 ski
tel: 64 87 96 00
epost@a2arkitekter.no
www.a2arkitekter.no

Prosjektadresse: Tårnveien 34-36, 1430 ÅS

Gnr. / Bnr. 61 / 179 | Seksjonsnr. / festenr.

Tittel
EKSISTERENDE plan 1 og plan U

Tegningstype	Målestokk v/ ark		Tegn/Kont	Dato utsendt
RAMMESØKNAD	1:100	A3	HMF	15.02.16

Oppdragsnr.	Fag	Tegningsnr.	Rev.
2015-174	ARK	A- 10	.

Ås bygningsvesen
1430 Ås

11. juni 1980
AO/wm

Innflyttingstillatelse
for leilighet mot syd

I møte i Ås bygningsråd den 2. november 1978 fikk Ole Tronbøl godkjent byggeplaner for V-delt tomannsbolig m/garasje på gnr. 61 bnr. 179, Tårnveien 34 i Ås.
Bygget ble registrert den 17.11.78 under Jnr. 2202/78 og arbeidet ble satt i gang i mai 1979.

Ved befaring den 29.5.80 var leiligheten mot syd i 1. etasje ferdig, i kjelleren gjenstår en del innredning.

Huset er i en etasje med full kjeller, grunnmur er oppført av letbetong-blokker på armert såle. Ellers er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralullmatter i himling, vegger og bjelkelag. Taket er saltak tekket med shingel.

Dør mellom garasje og sluse skal være B-15 samt dør mellom sluse og kjellerrom skal være B-15.

Areal av tomta	ca. 900 m2
Husets grunnfl.	146 m2
Reg. leieareal	152 m2

Innflyttingstillatelse meddeles herved.

Anker Opdahl
bygn.kontr.

Ås bygningsvesen
1430 Ås

14.8.80
AO/ags

Ole Tronbøl
Tårnveien 34

1430 AS

INNFLYTTINGSTILLATELSE FOR LEILIGHET MOT NORD.

I møte i Ås bygningsråd den 2. november 1978 fikk Ole Tronbøl godkjent byggeplaner for udelt tomannsbolig m/garasje på gnr 61 bnr 179, Tårnveien 34 i Ås.

Bygget ble registrert den 17.11.78 under Jnr 2202/78 og arbeidet ble satt i gang i mai 1979.

Ved befaring den 8.8.80 var leiligheten mot Nord ferdig.

Boligen er en en etasje med full kjeller, grunnmur er oppført av lettbetong-blokker på armert såle. Ellers er konstrukjjonen lett bindingsverk med mineralullmatter i himling, vegger og bjelkelag. Taket er saltak tekket med shingel.

Areal av tomta	900 m2
Boligens grunnflate	146 m2
Registrert leieareal	152 m2

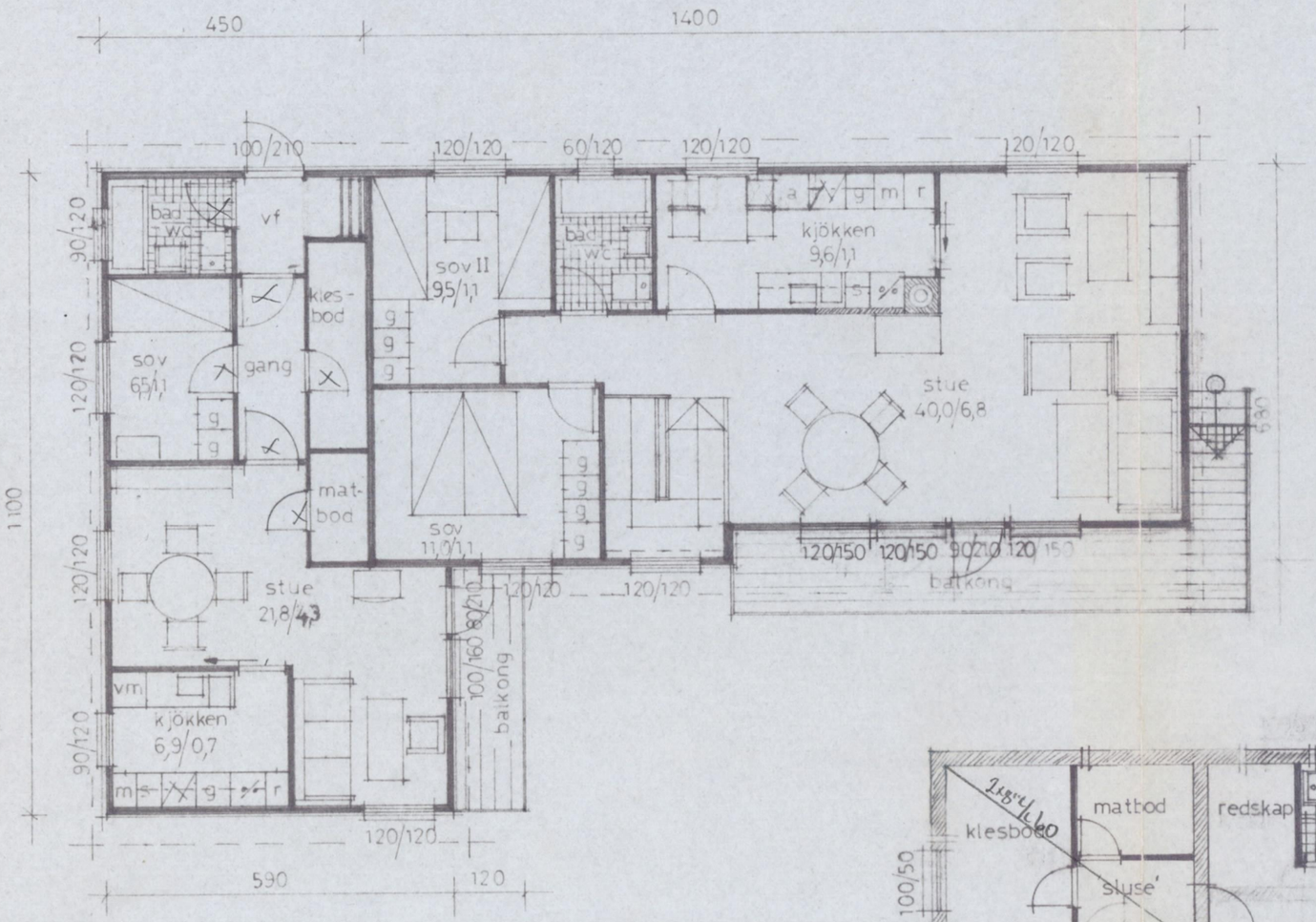
Innflyttingstillatelsen meddeles herved.

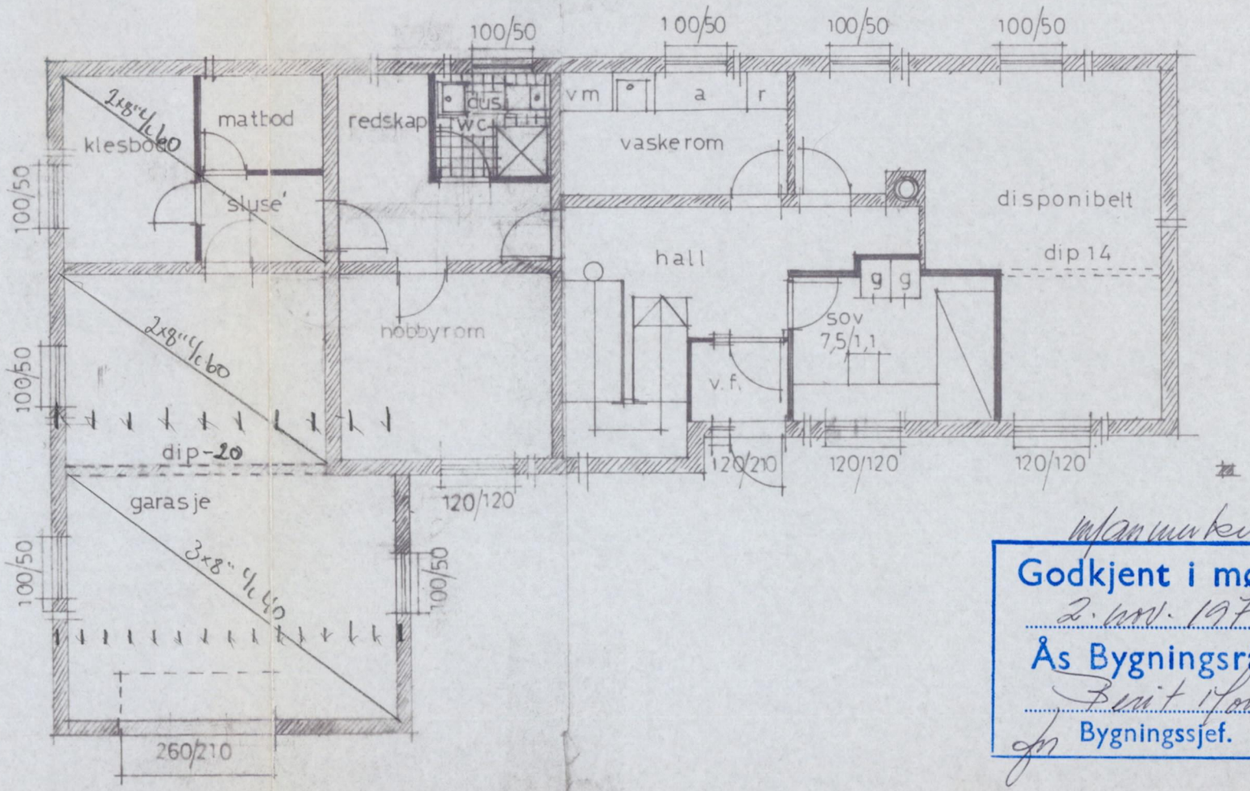
Anker Opdahl
bygn.kontr.

GENERASJONSBOLIG FOR FAM. TRONBÖL, ÅS

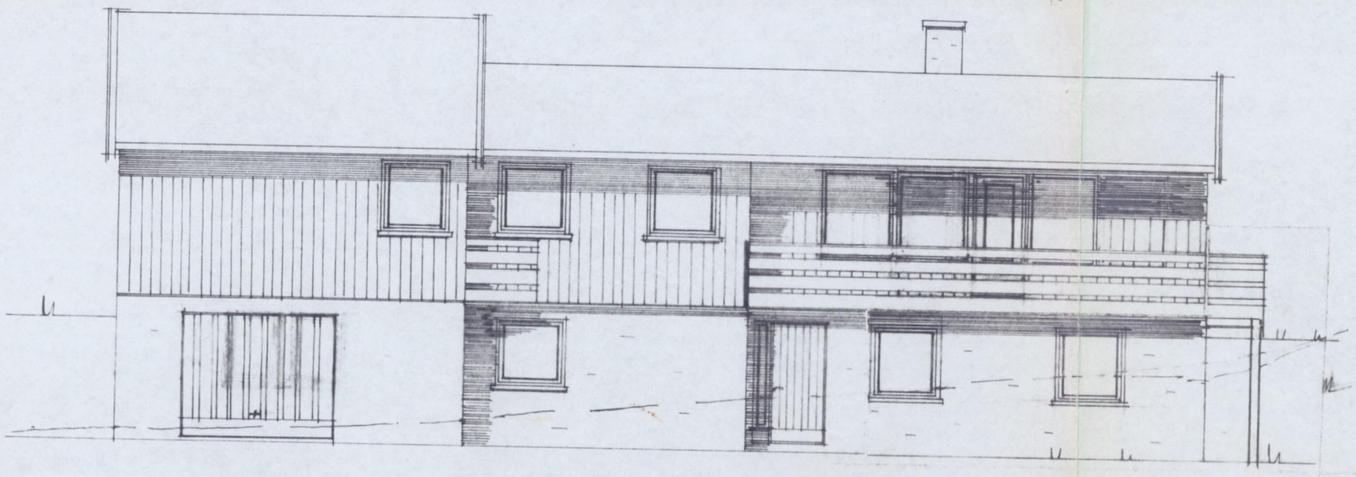
ENEBOLIG, LA = 99,0 m²
LEILIGHET, LA = 44,1 m²
TOTALT LEIEAR. = 143,1 m²

PLANLÖSNINGER M=1:100 13.8.1978 G.L.
REV. 19.8.1978 GL
REV. 28.8.1978 GL

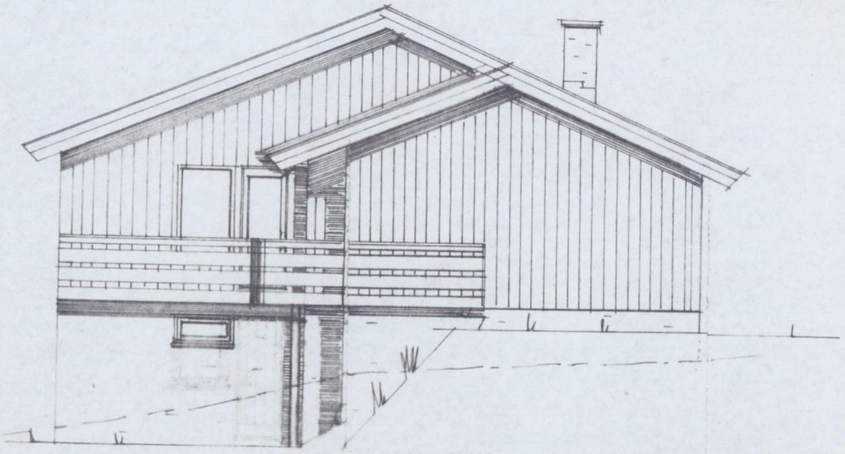




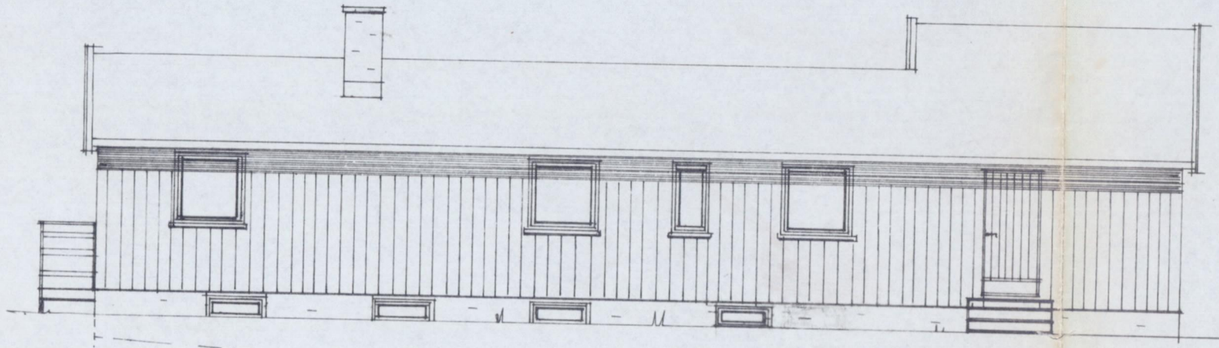
Godkjent i møte
2. nov. 1978
Ås Bygningsråd
Bygningssjef.



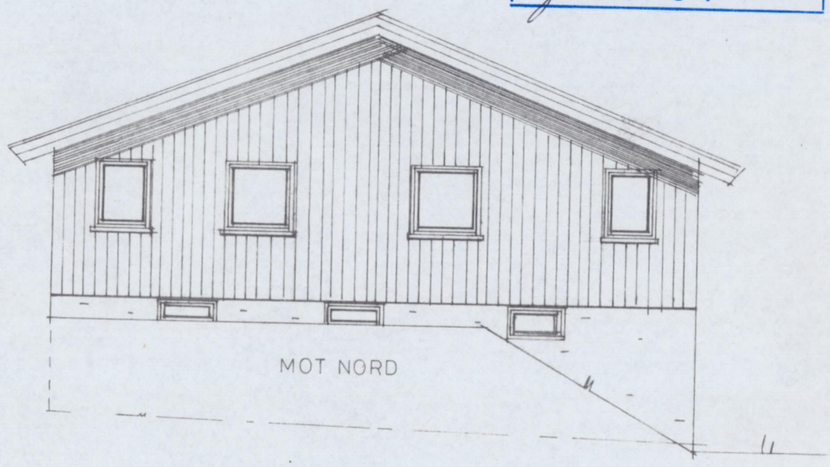
MOT VEST



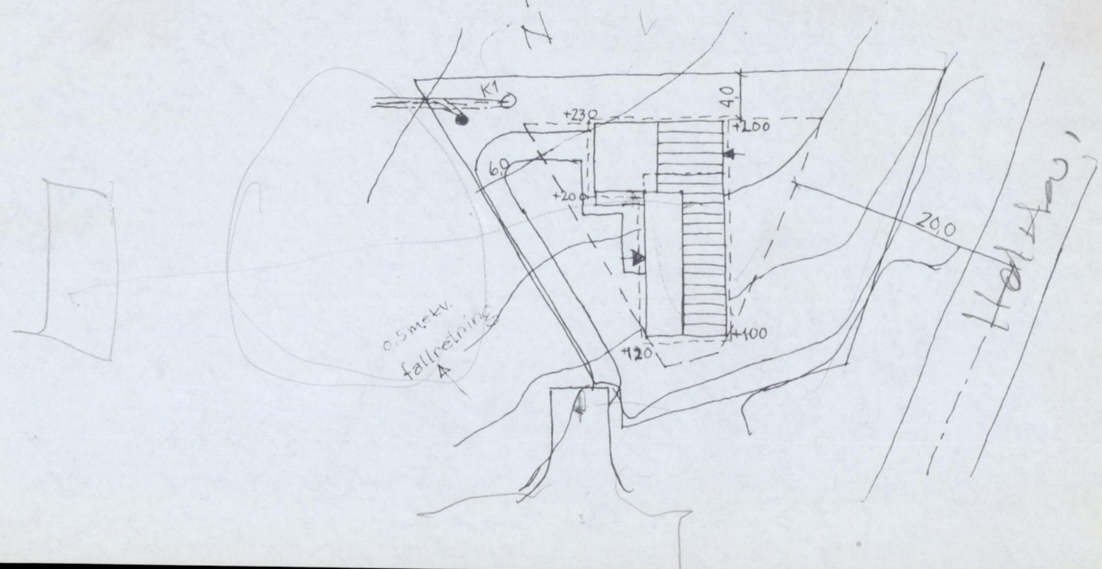
MOT SYD



MOT ÖST



MOT NORD



Godkjent i møte
3. nov. 1978
Ås Bygningsråd
Bygningssjef.

GENERASJONSBOLIG FOR FAM. TRONBÖL, ÅS
TOT. LA = 143,1 m² FASADER, SITUASJONSPLAN
13.8.1978 G.L. M=1:100 M=1:500
REV. 19.8.1978 G.L.
REV. 28.8.1978 G.L.

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	TÅRNVEIEN 34	Beregnet areal	894.4
Etablert dato	01.09.1977	Historisk oppgitt areal	894,6
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	61/179
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	61/179
Endre egenskaper Annen forretningstype	27.03.2012 27.03.2012	 Sentralpunkt flyttet		61/179
Endre egenskaper Annen forretningstype	27.03.2012 27.03.2012	 Sentralpunkt flyttet		61/179
Endre egenskaper Annen forretningstype	27.03.2012 27.03.2012	 Sentralpunkt flyttet		61/179
Endre egenskaper Annen forretningstype	27.03.2012 27.03.2012	 Sentralpunkt flyttet		61/179
Endre egenskaper Annen forretningstype	27.03.2012 27.03.2012	 Sentralpunkt flyttet		61/179
Skylddeling Skylddeling	13.06.1977			61/160 (-894,6), 61/179 (894,6)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6616407.1	601680.1		Ja	894.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHANSEN SVEIN F260755*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Vardeveien 22C 1444 DRØBAK	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Tårnveien 34

Adressetilleggsnavn:

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

Vegadresse: Tårnveien 36 *Adressetilleggsnavn:*

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	12876785		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	15.08.1980
2	21890103		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	15.08.1980
3	21890103	1	Ombygging	Ferdigattest (FA)	06.06.2019
4	300561226		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	02.06.2016

1: Bygning 12876785: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 15.08.1980

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	200
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	200
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.11.1978	15.11.1978	
Igangsettingstillatelse	15.12.1978	15.12.1978	
Tatt i bruk	15.08.1980	15.08.1980	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tårnveien 34	H0101	61/179	200	7	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	77	0	77	0	0	0
K01	0	123	0	123	0	0	0

2: Bygning 21890103: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 15.08.1980

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	102
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	102
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	50

Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	50
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.11.1978	15.11.1978	
Igangsettingstillatelse	15.12.1978	15.12.1978	
Tatt i bruk	15.08.1980	15.08.1980	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tårnveien 36	H0101	61/179	56	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Tårnveien 36	U0101	61/179	46	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	56	0	56	0	0	0
U01	1	46	0	46	50	0	50
K01	0	0	0	0	0	0	0

3: Bygningsendring 21890103-1: Ombygging, Ferdigattest 06.06.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	46
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	46
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	50
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	50
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	02.06.2016	16.02.2017	
Ferdigattest	06.06.2019	16.07.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tårnveien 36	U0101	61/179	46	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
U01	1	46	0	46	50	0	50

4: Bygning 300561226: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Igangsettingstillatelse 02.06.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	22
Vannforsyning		BTA Totalt	22
Avløp		Bebygd areal	20
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	02.06.2016	03.06.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	61/179	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	22	22

Ås kommune

Ortofoto

Eiendom: 61/179
Adresse: Tårnveien 34
Dato: 02.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

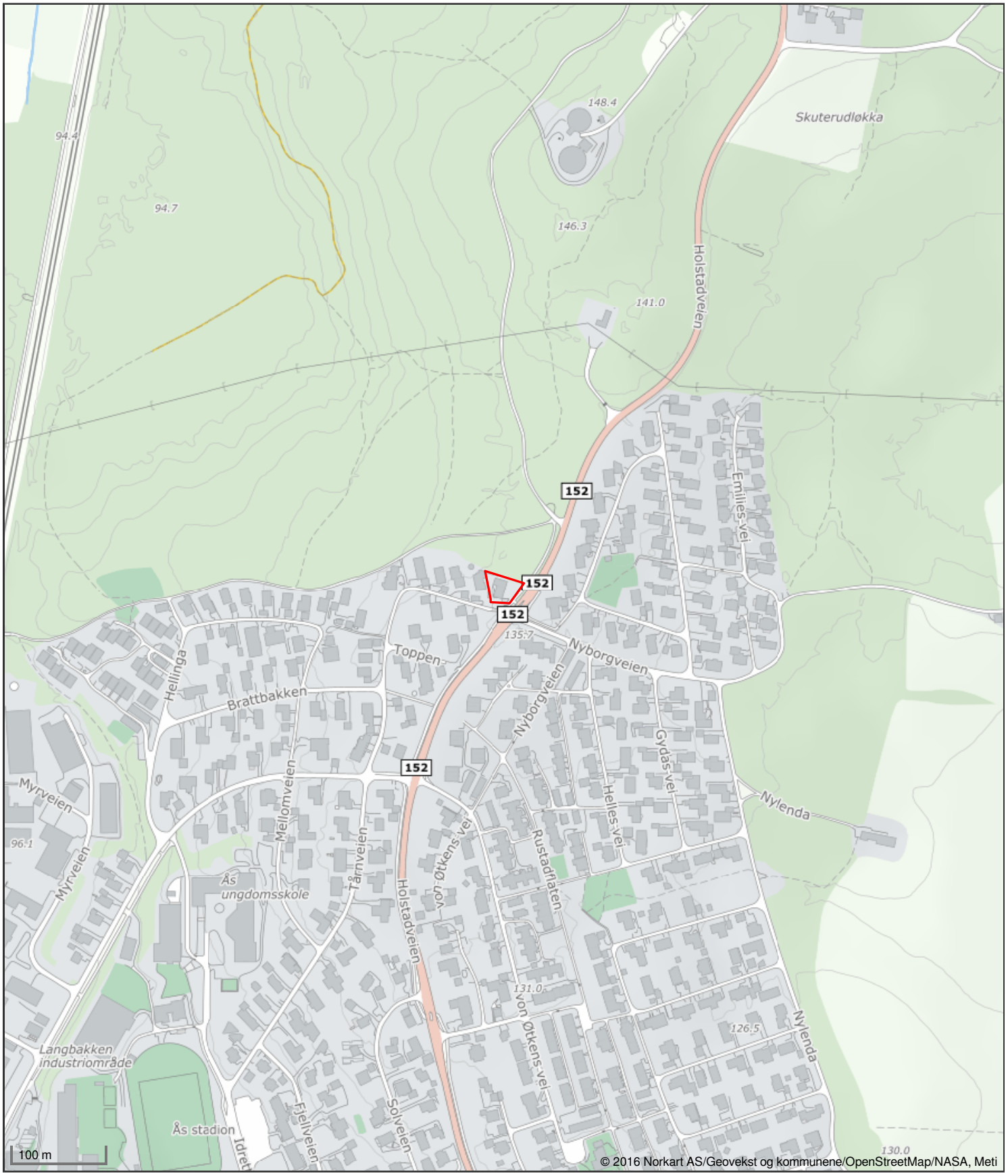
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 02.12.2025

Oversiktskart for eiendom 3218 - 61/179//



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.

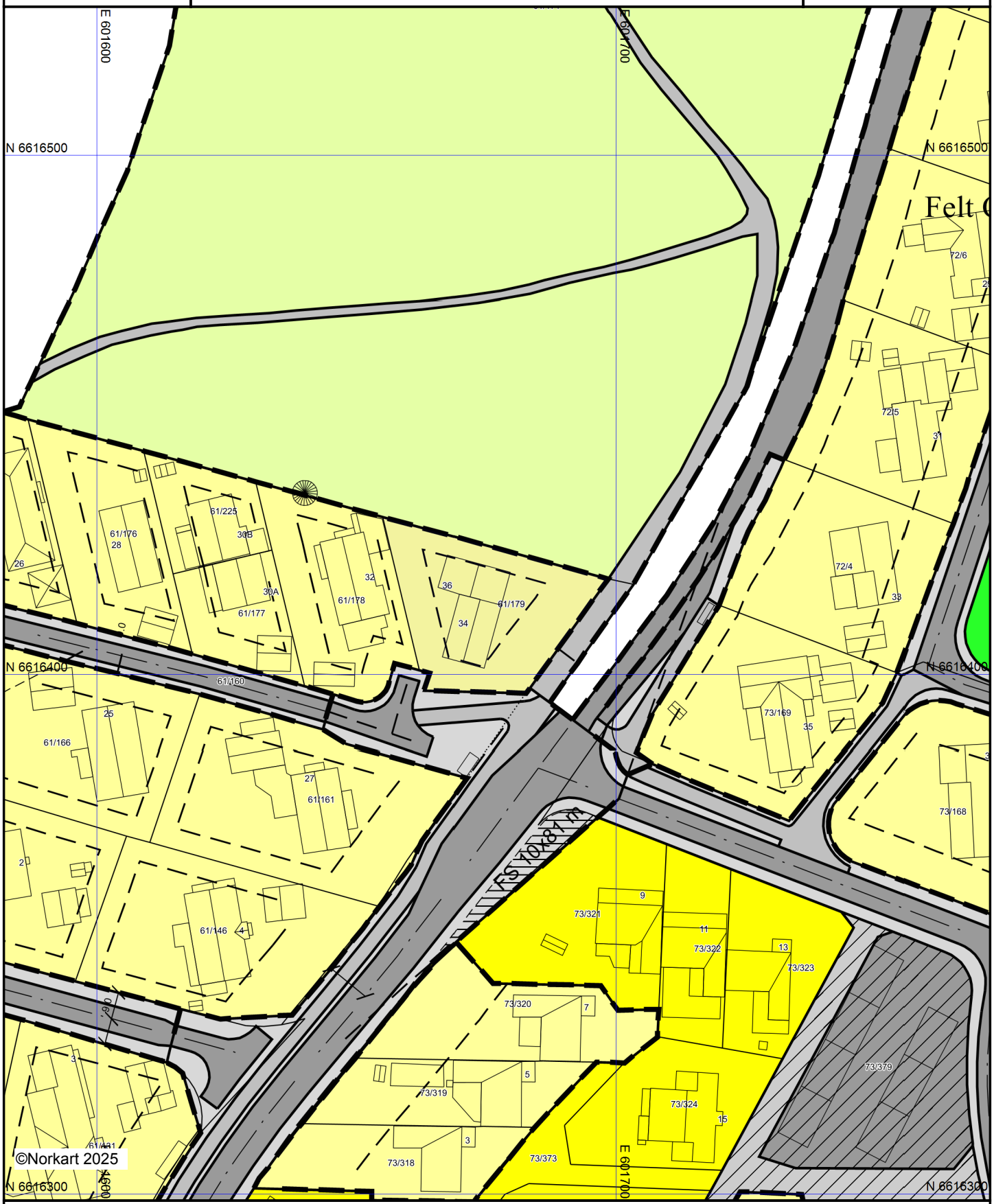
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/179
Adresse: Tårnveien 34
Dato: 02.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Landbruksområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Anlegg for lek
- Felles gangareal
- Fellesareal for garasjer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Ås kommune Vedtatt: 25.10.2023

Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsbestemmelser
Områderegulering

PlanID: 328

Reguleringsbestemmelser datert: 09.10.2020
Revidert: 20.09.2023

Plankart datert: 09.01.2020
Plankart revidert: 20.09.2023

1. Planens hensikt

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

2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- 1111 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Hensynssoner:

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

Bestemmelsesområder

- *# ID280490* - Bestemmelsesområde

3. Støy

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

4. Kulturminner

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

5. Utomhusplan

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

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

6. Krav om detaljregulering

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

7. Grad av utnytting og høyde

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

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

7.1 Beregningsmåte

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

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

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

7.2 Grad av utnytting og høyde

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

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

Flatt	7,00	-

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

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

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

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

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

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

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 26 % BYA innenfor følgende høyder:

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

7.5 Garasje, carport og uthus

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

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

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

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

8. Krav til tomt

Minste tomtestørrelse er 700 m² for enebolig og for enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 m^2.

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 m^2. 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 m^2 for hver enebolig
- 200 m^2 for hver boenhet i tomannsbolig
- 100 m^2 for sekundærleilighet

Uteoppholdsareal skal dekkes på tomten bygningen ligger på.

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

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

11. Takterrasser

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

12. Plassering på tomt og terrengtilpasning

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

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

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

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

13. Blågrønn faktor og overvannshåndtering

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

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

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

14. Bevaring av store trær

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

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

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

15. Fremmede arter

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

16. Bestemmelser til hensynssoner

16.1 Hensynssone kulturmiljø (sone H570_1-8)

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

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

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

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

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

16.2 Hensynssone kulturmiljø (sone H570_9-10)

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

16.3 Sikringssone tunnel (sone H190_1)

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

16.4 Fareområde høyspentledning (sone H370_1-9)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

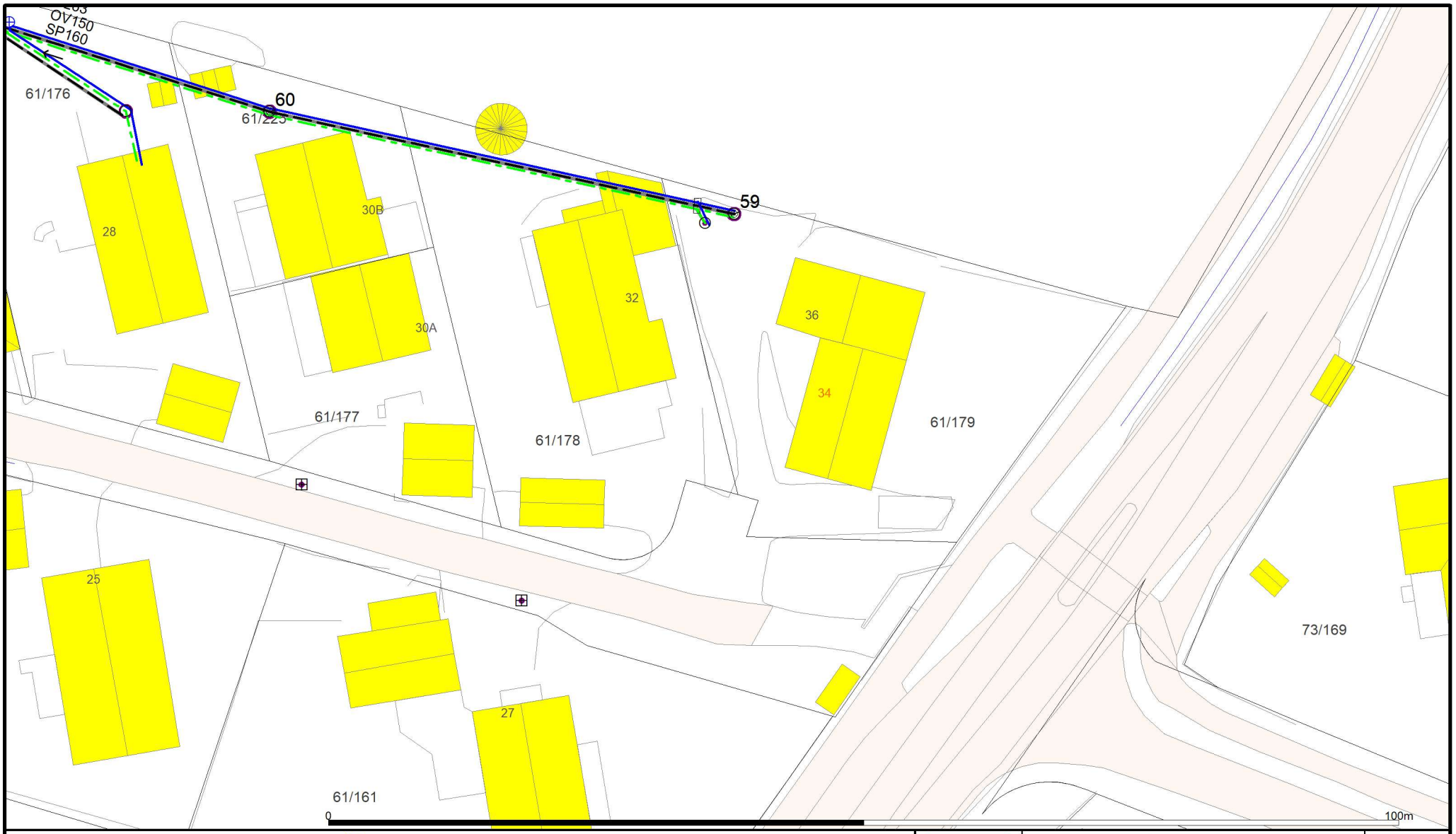
H730_17-18 er gravminner fra jernalderen som er automatisk fredete kulturminner, jf. kulml. § 4. Det er forbud mot inngrep i det fredete arealet jf. kulml. § 3. Det er kun tillatt å benytte arealet som uteområde og hage. Tiltak og etablering av ethvert annet hage- og utomhuselementer f.eks. lekehus,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

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

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

17. Bestemmelser til bestemmelsesområder

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



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

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

Ås kommune

Teknisk Etat

Lednings nett og info med forbehold.

N

Målestokk 1:500

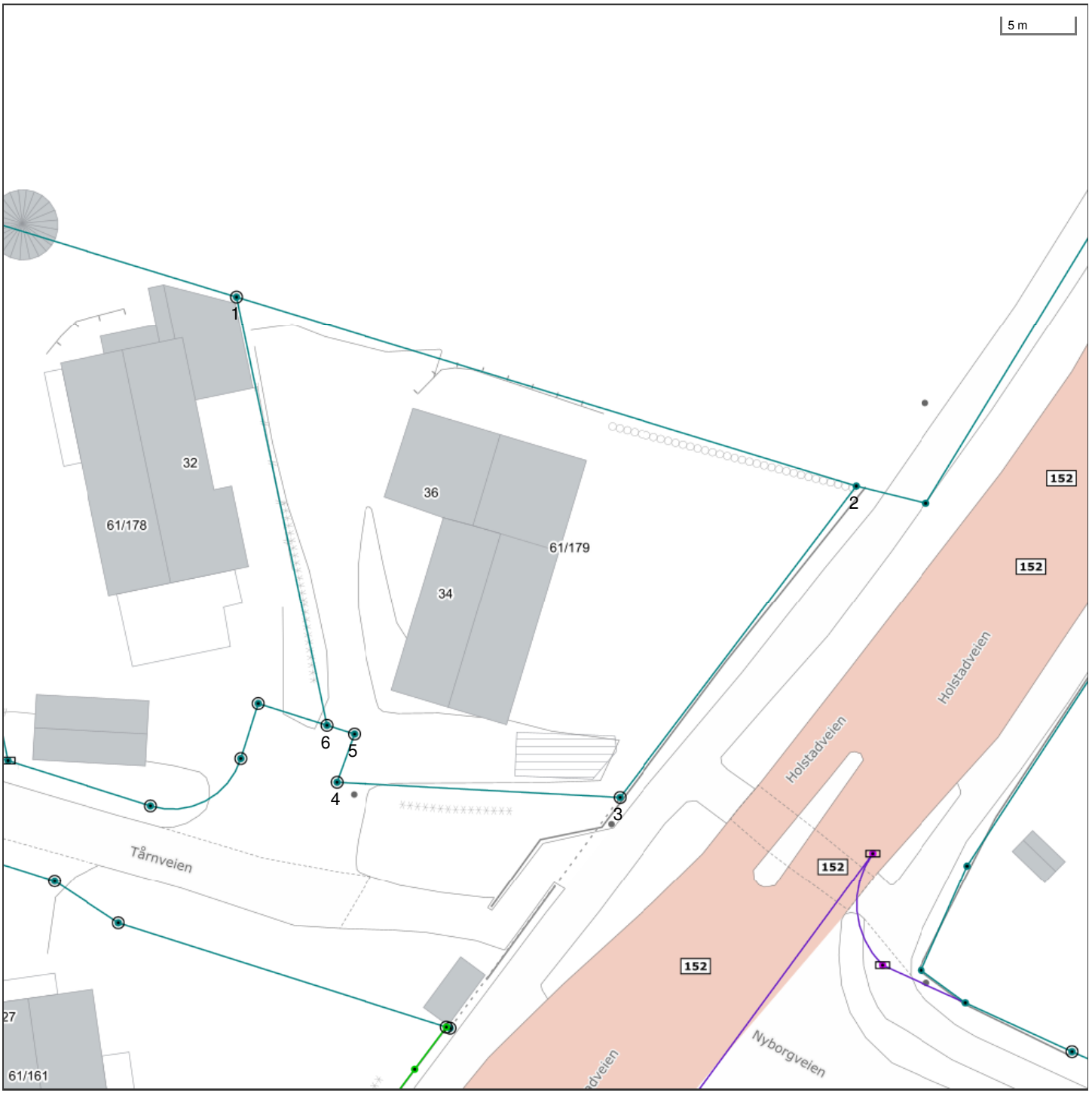
Dato: 2025.12.02

Sign: EGA

61/179 Tårnveien 34, Ås kommune.

Utskriftsdato: 02.12.2025

Eiendomskart for eiendom 3218 - 61/179//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	894,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6616407,1	**Øst**	601680,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6616430,4	601655	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,40	
2	6616418,45	601698,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,00	
3	6616396,4	601682,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,14	
4	6616396,92	601662,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,67	
5	6616400,29	601664,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,55	
6	6616400,84	601662,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,01	

Ås kommune

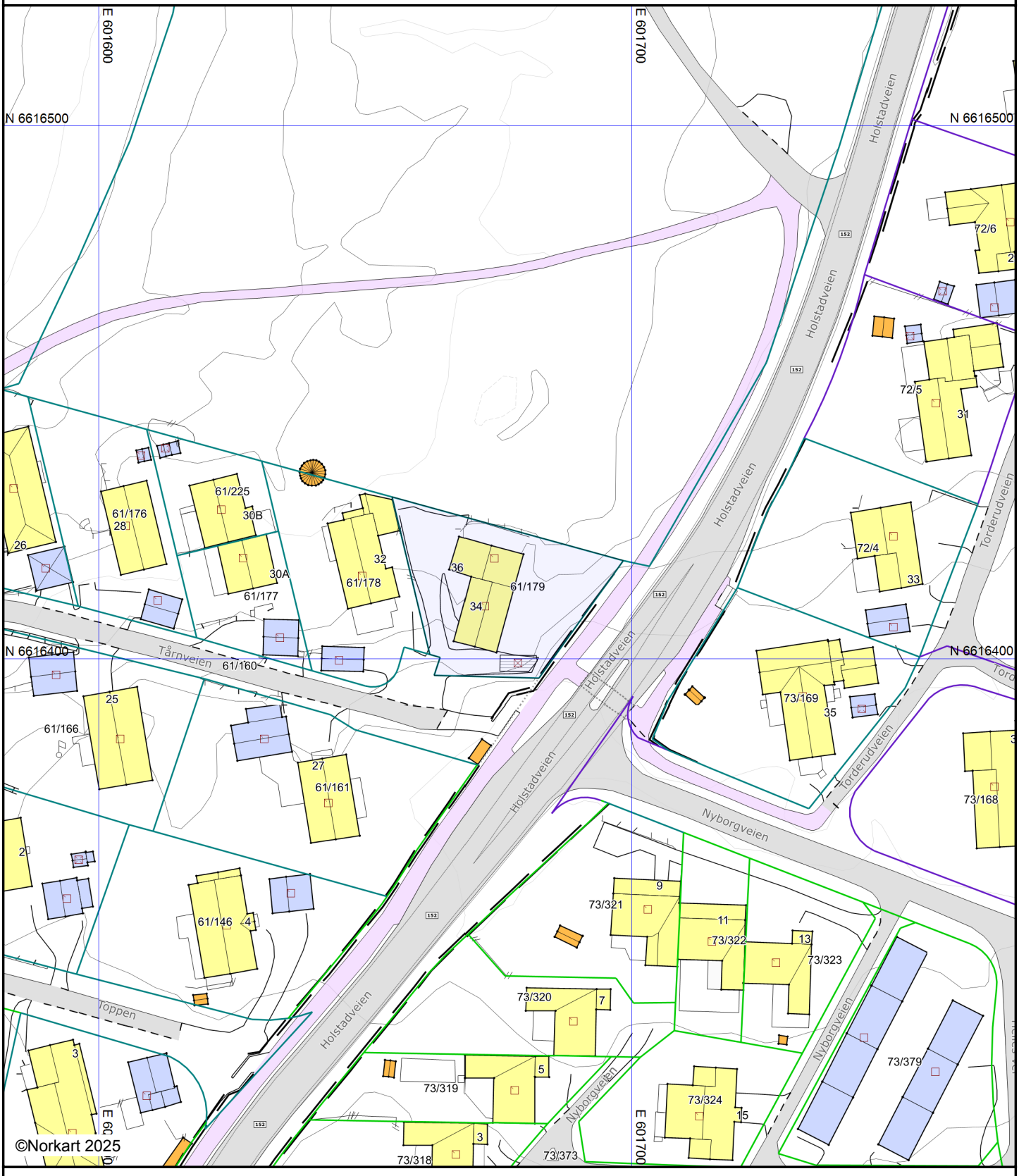
Grunnkart

Eiendom: 61/179
Adresse: Tårnveien 34
Dato: 02.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

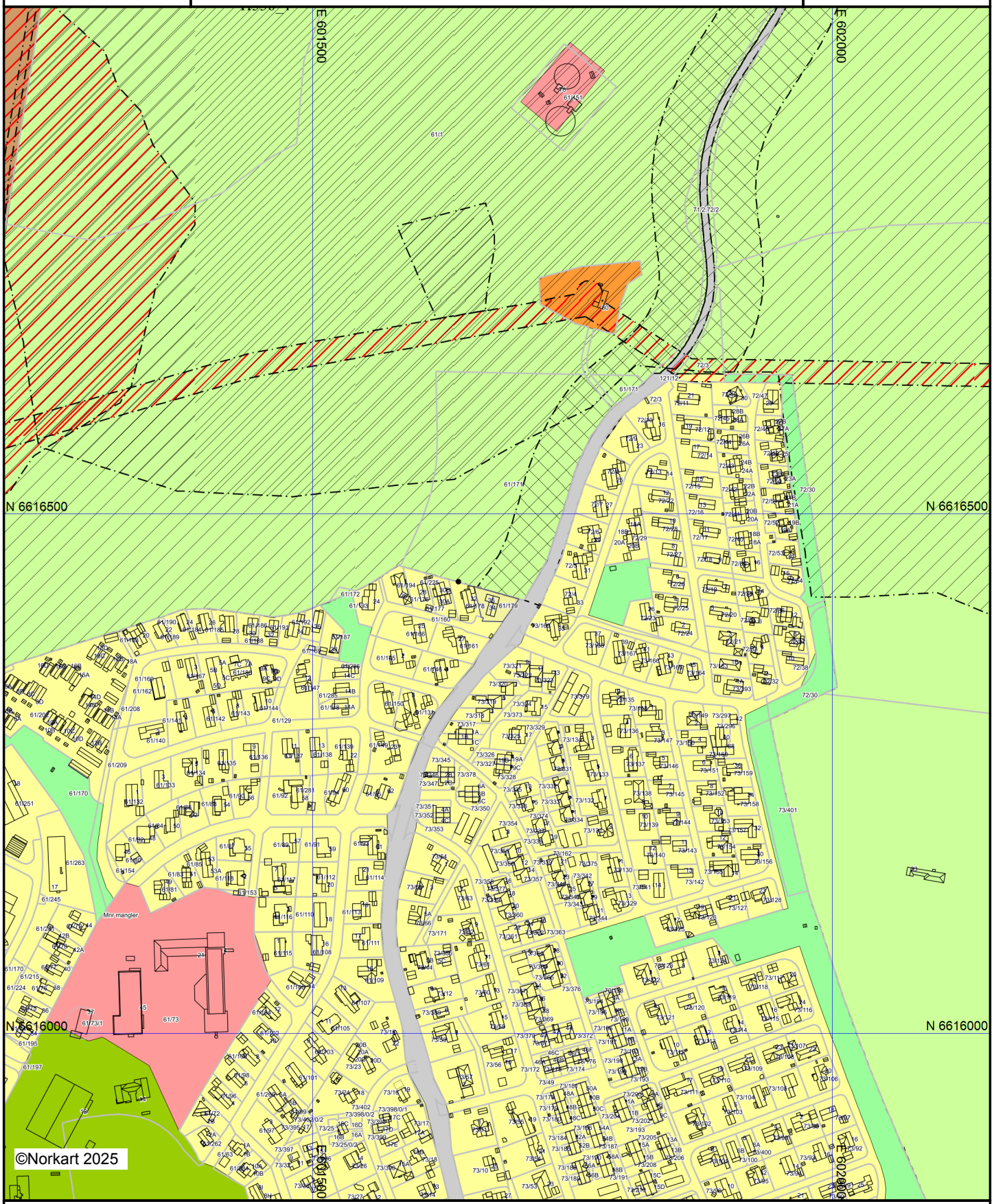
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 61/179
Adresse: Tårnveien 34
Dato: 02.12.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn

Kulturminnerapport

Eiendom	3218 61/179		
Utskriftsdato	03.12.2025	**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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Utskriftsdato: 02.12.2025

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	179	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tårnveien 34, 1434 ÅS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

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** 894 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 894 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34

Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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** 894 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

Utskriftsdato: 02.12.2025

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	179	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tårnveien 34, 1434 ÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
76448589	1557	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	198

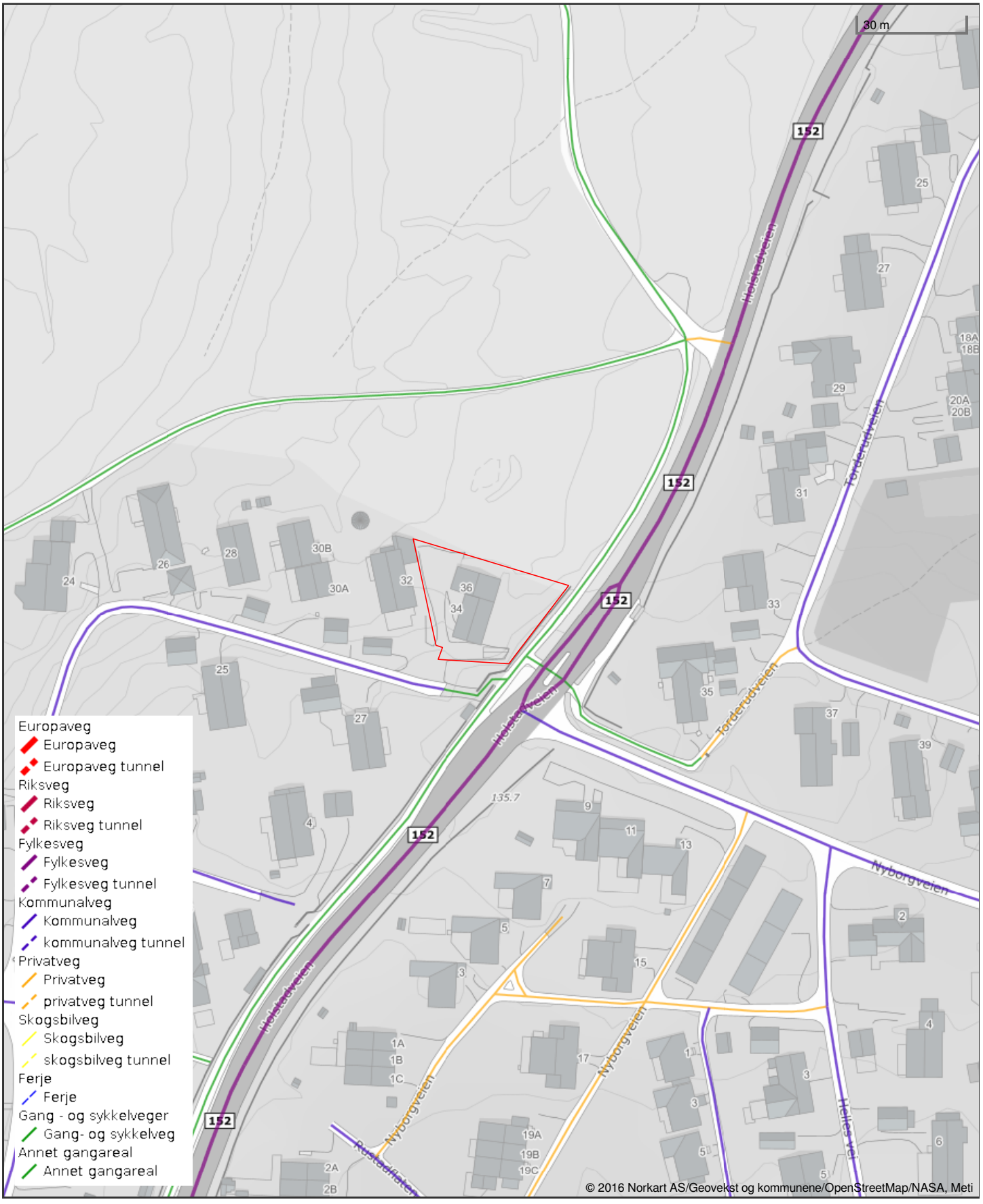
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 02.12.2025

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 61/179//



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 Byggesak og geodata

Kopimottaker
Svein Johansen
Hoel Gård
1430 ÅS

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	17/02663-8	Bertha Solheim Hansen	20.10.2017

Gnr 61 bnr 179 - Tårnveien 34 – Rehabilitering av pipe - Ferdigattest

Det vises til søknad mottatt 18.10.2017.

Tiltakets adresse: Tårnveien 34
Gnr./bnr.: 61/179
Ansvarlig søker: Fyringsteknikker'n AS, Holoveien 543, 1827 HOBØL
Tiltakshaver: Svein Johansen, Hoel Gård, 1430 ÅS

Bygningstype:	Del av tomannsbolig	Vedtaksnr:	17/02663-3
Bygningsnummer:	12876785 / 21890103	Vedtaksdato:	06.10.2017
Tiltakets art:	Rehabilitering av pipe med Flexibla insatsrør, type Alpha DS		

Anmodning om ferdigattest er mottatt. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter den 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.

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

Huseier har meldeplikt til Brannvesenet. Ildsteder skal rapporteres til Follo Brannvesen på www.follobrannvesen.no – se under Skjema og meldinger – Ildsted og skorstein.

Med hilsen

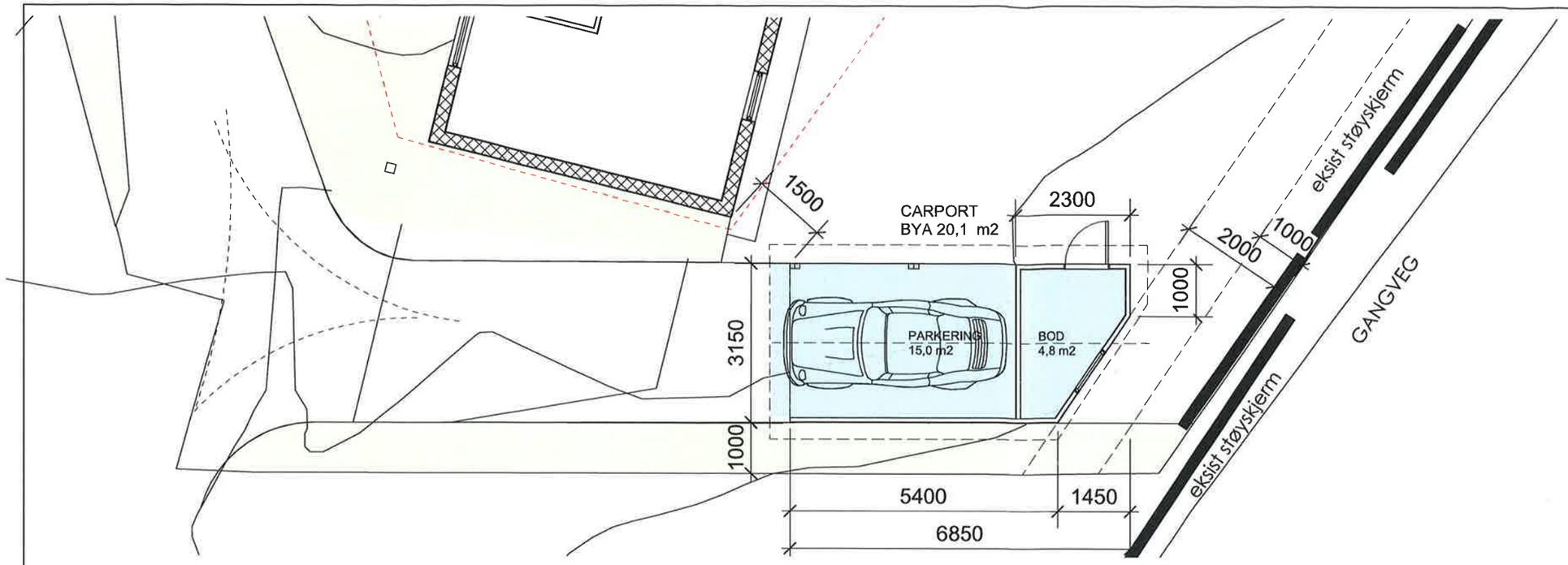
Arve Bekkevard
Enhetsleder Byggesak og geodata

Bertha Solheim Hansen
Avdelingsingeniør

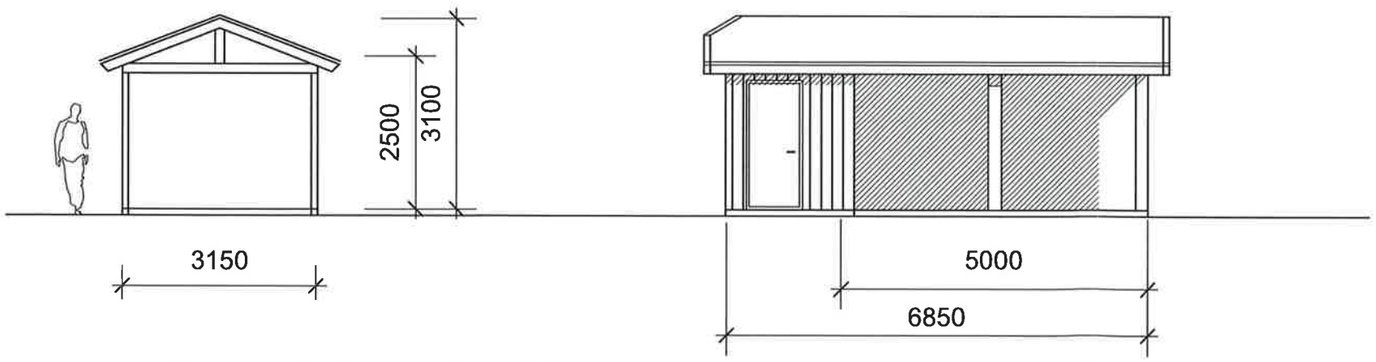
Dokumentet er elektronisk godkjent.

Mottakere:
Fyringsteknikker'n AS, Holoveien 543, 1827 HOBØL

Kopi:
Svein Johansen, Hoel Gård, 1430 ÅS

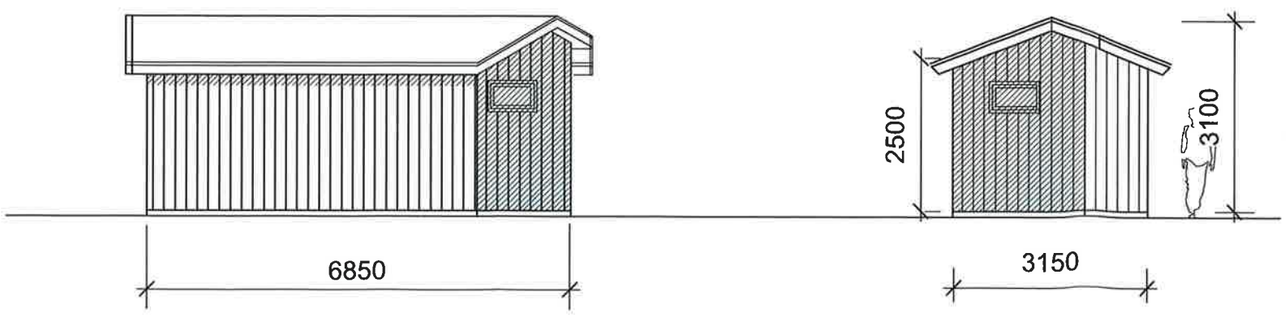


PLAN CARPORT



FASADE VEST (og typisk snitt)

FASADE NORD



FASADE SYD

FASADE ØST

Tittel
CARPORT, plan / fasader / snitt

Tegningsnr. A- 14 | Rev. A

Notater:

Rev	Dato	Revisjonen gjelder	Lagell	Kont
A	09.04.16	carport justert vegg mot støyskjerm ihht Statens vegvesens avstandkrav 2 m. Avklart med Statens Vegvesen.	hmf	hmf

Tiltakshaver:
Svein Johansen
Hoel Gård, Holstad
1430 ÅS

Tiltak
Carport

a2arkitekteras
org.nr. 993 644 978
idrettsveien 5, 1400 ski
tel: 64 87 96 00
epost@a2arkitekter.no
www.a2arkitekter.no
siv.ark. mnal heidi m finstad
siv.ark. mnal vera tesdal
siv.ark. mnal rannveig skjeldal

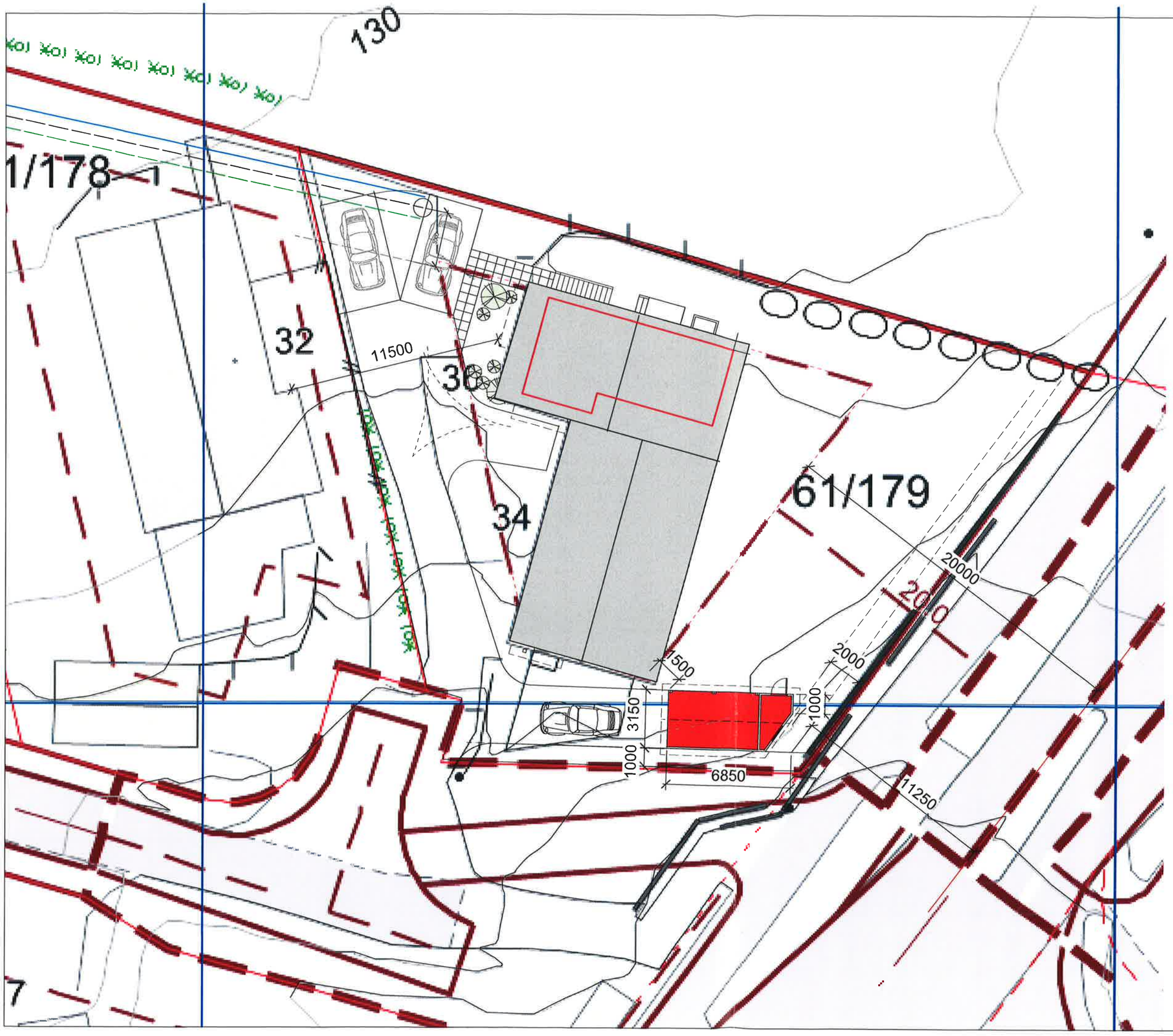
Prosjektadresse: Tårnveien 34-36, 1430 ÅS

Gnr. / Bnr. 61 / 179 | Seksjonsnr. / festenr.

Tittel
CARPORT, plan / fasader / snitt

Tegningstype	Målestokk v/ ark		Tegn/Kont	Dato utsendt
SØKNAD	1:100	A3	HMF	15.02.16

Oppdragsnr.	Fag	Tegningsnr.	Rev.
2015-174	ARK	A- 14	A



Tittel
UTSNITT situasjonsplan 1:200

Tegningsnr. A- 02 | Rev. A

Notater:

Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Laget	Kont
A	09.04.16	carport justert vegg mot støyskjerm ihht Statens vegvesens avstandkrav 2 m. Avklart med Statens Vegvesen.	hmf	hmf

Tiltakshaver:
Svein Johansen
Hoel Gård, Holstad
1430 ÅS

Tiltak
Bruksendring / Ombygging / Carport

a2arkitekteras
siv.ark. mnal heidi m finstad
siv.ark. mnal vera tesdal
siv.ark. mnal rannveig skjeldal
org.nr. 993 644 978
idrettsveien 5, 1400 ski
tel: 64 87 96 00
epost@a2arkitekter.no
www.a2arkitekter.no

Prosjektadresse: Tårnveien 34-36, 1430 ÅS

Gnr. / Bnr. 61 / 179 | Seksjonsnr. / festenr.

Tittel
UTSNITT Situasjonsplan 1:200
NY situasjon

Tegningstype	Målestokk v/ ark		Tegn/Kont	Dato utsendt
RAMMESØKNAD	1:200	A3	HMF	15.02.16

Oppdragsnr.	Fag	Tegningsnr.	Rev.
2015-174	ARK	A- 02	A

Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter

Johansen Svein
Vardeveien 22c
1444 DRØBAK

Vår ref: 102176

Skatteseddel og informasjon om eiendomsskatt for 2026

Ås kommune skriver ut eiendomsskatt på alle faste eiendommer i hele kommunen, jf. eiendomsskatteloven § 3 a.

For boliger har kommunestyret vedtatt å bruke Skatteetatens boligverdier som beregningsgrunnlag for utregning av eiendomsskatt. Du er oppført som eier av en boligeiendom med boligverdi fra Skatteetaten.

Boligverdi og formuesverdi fra Skatteetaten
Boligverdien er Skatteetatens estimerte markedsverdi av boligen din. Du finner boligverdien i skattemeldingen, under forklaringen til post 4.3.2 Boligopplysninger.
Skatteetatens boligverdi endres fra år, til år. Det er beregnet boligverdi for 2024 som gir grunnlaget for utskriving av eiendomsskatt i 2026. Du må legge sammen boligverdiene hvis det er flere som eier boligen sammen. I skatteoppgjøret bruker Skatteetaten begrepet formuesverdi i post 4.3.2. Boligverdi er lik fire ganger formuesverdi på boligen.

Beregning av eiendomsskatt for din eiendom
Din bolig er oppført hos Skatteetaten med boligverdi som angitt i tabell under. Det gir din eiendom følgende beregning av eiendomsskatt for skatteåret 2026:

Eiendom: 3218 - 61 / 179 / 0 / 0 ***Eiendommens adresse:*** Tårnveien 34 + 36

Eierrepresentant:	Johansen Svein
Regningsmottaker:	Johansen Svein
Fritak:	Ingen
Type eiendom:	Formuesgrunnlag Bolig
Antall boenheter:	3

Boligverdi (kr):	**7 170 000**
x Skattenivå (70%) (kr):	5 019 000
- Bunnfradrag (kr):	6 000 000
= Skattegrunnlag (kr):	0
x Skattesats:	1‰
= Årlig beregnet skatt (kr):	0

Bunnfradrag pr. boenhet er kr 2 000 000. Det tildeles bunnfradrag basert på antall godkjente boenheter i matrikkelen. Se kommunens hjemmeside for mer informasjon om flere bunnfradrag.

Klage vedrørende verdsettelsen skal til Skatteetaten
Mener du at boligverdien er beregnet på bakgrunn av feil faktaopplysninger (boligtype, opprinnelig byggeår, boligens areal P-rom, mv.), eller at verdien er for høy i forhold til reell markedsverdi, kan du sende inn en endringsmelding til Skatteetaten.

Faktaopplysninger om din bolig finner du i skattemeldingen. Se forøvrig informasjon på Endre grunnlaget for beregning av eiendomsskatt - Skatteetaten. Skatteetaten har telefon 800 80 000.

Du trenger ikke å melde fra til kommunen om at du klager på boligverdien. Endrer Skatteetaten boligverdien for det aktuelle året, får kommunen melding om dette og vil rette eiendomsskatten.

Klager vedrørende andre forhold enn verdsettelsen skal til kommunen
Klager som gjelder andre forhold enn verdsettelsen (for eksempel feil antall boenheter/bunnfradrag) sendes skriftlig til kommunen innen en frist på seks uker etter at skatten er skrevet ut eller fra dato da dette brevet er sendt ut.

Klagen må inneholde:
- eiendommens gårds-/bruks-/feste-/seksjonsnummer (som du finner på eiendomsskatteseddelen).
- hvilken endring du ønsker.
- hva som er feil i eiendomsskatten for eiendommen og hvorfor.

Klage kan fremmes hvert år i forbindelse med den årlige utskrivingen av eiendomsskatt dersom det ikke er klaget på samme grunnlag tidligere år.

Klagen sendes til Ås kommune og merkes i overskriften «Klage eiendomsskatt - gårds- og bruksnummer (samt eventuelt festenummer)» på eiendommen det gjelder.

Epost: post@as.kommune.no
Post: Ås kommune, postboks 195, 1431 Ås.

Søknad om ettergivelse eller nedsettelse av eiendomsskatt etter esktl. § 28

Se vedlagt link for mer informasjon om kriteriene som må være oppfylt, og søknadsskjema som benyttes.

www.as.kommune.no/eiendomsskatt

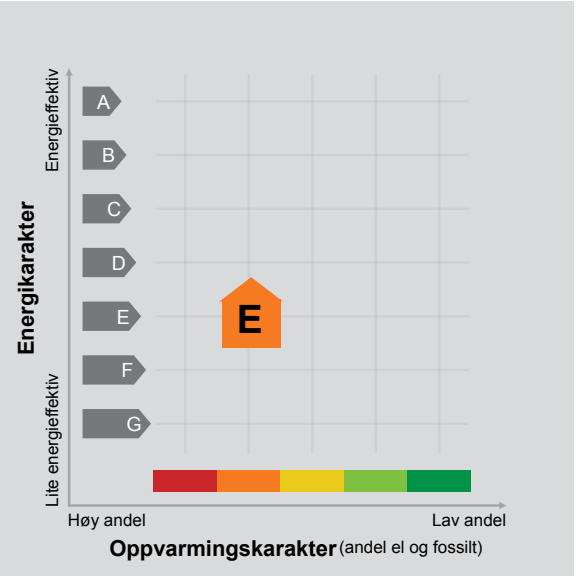
Fakturering
Eiendomsskatten faktureres 4 ganger i året. Ønsker du Avtalegiro, må du opprette avtale i banken din.

Informasjon
Mer informasjon om eiendomsskatten kan du finne på Ås kommunes nettside:
www.as.kommune.no/eiendomsskatt

Ås kommune
Eiendomsskattekontoret

ENERGIATTEST

Adresse	Tårnveien 34
Postnummer	1434
Sted	ÅS
Kommunenavn	Ås
Gårdsnummer	61
Bruksnummer	179
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12876785
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-208414
Dato	11.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 31 517 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

30 103 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm^3 gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 067 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Følg med på energibruken i boligen
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	263
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.