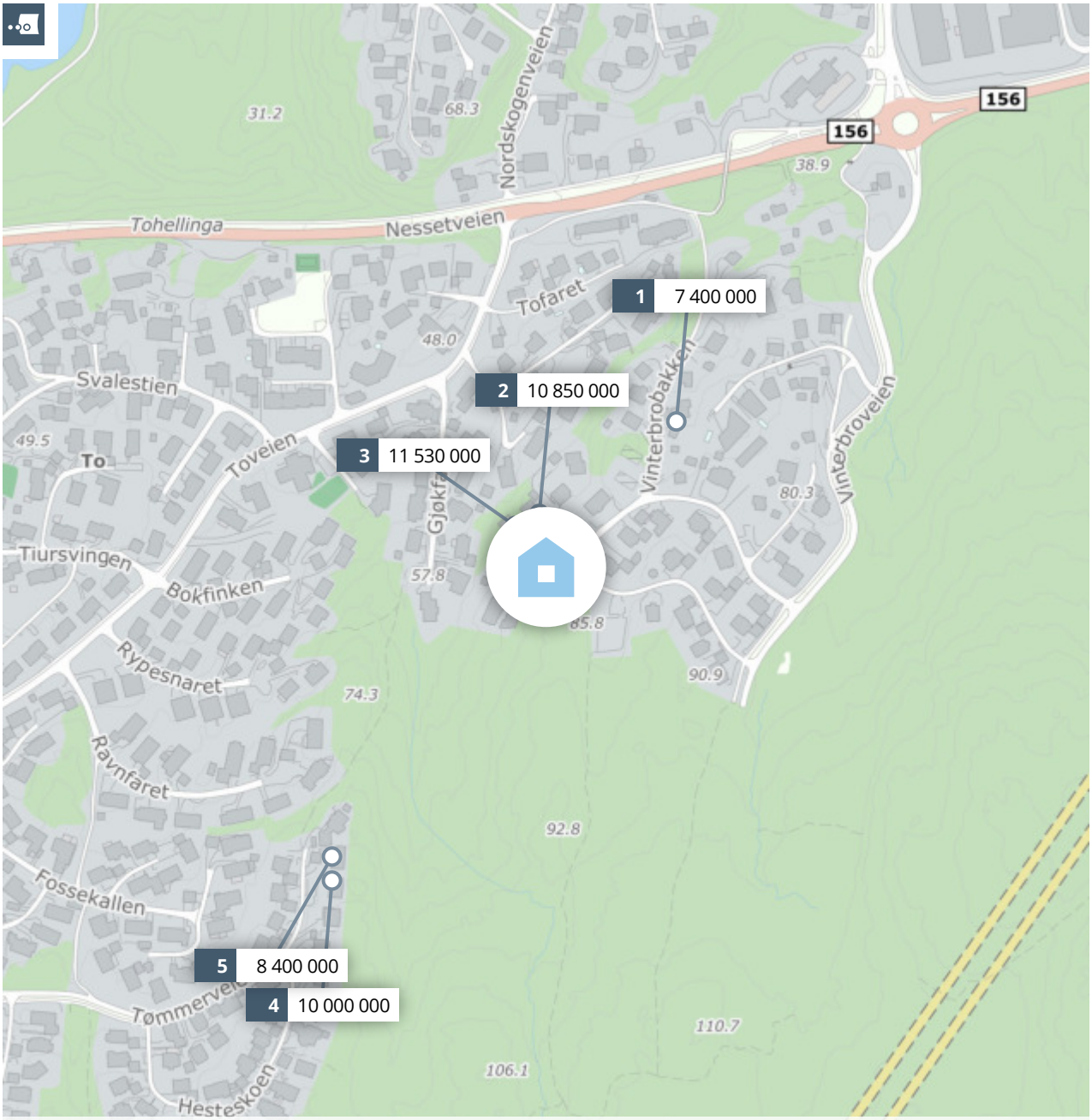
# VINTERBRO TERRASSE 25

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstansrapport
Egenerklæringsskjema signert
Eiendomskart
Grunnkart
Kommuneplankart
Ledningsnett
Ortofoto
Oversiktskart
Reguleringsplankart
Vegstatuskart
Ferdigattest bruksendring fra fritidsbolig til bolig
Godkjente byggetegninger fasadeendring
Godkjente byggetegninger garasje 2012
Godkjente byggetegninger tilbygg 1986
Godkjente byggetegninger tilbygg 1999
Godkjente tegninger tilbygg 2013
KPLAN 22-34
Matrikkelrapport
PlanRapport
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# VINTERBRO TERRASSE 25

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 21.03.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Vinterbro terrasse 25, 1407 VINTERBRO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1956

GNR 114 BNR 29 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Togrenda

Verdivurdert til

# 7 400 000

| - | 7 400 000 | 73 267 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 101 m² | 51 m² | - m² | 42 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 1 345 m² | |
| Byggeår | | | | | 1956 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Krypkjeller

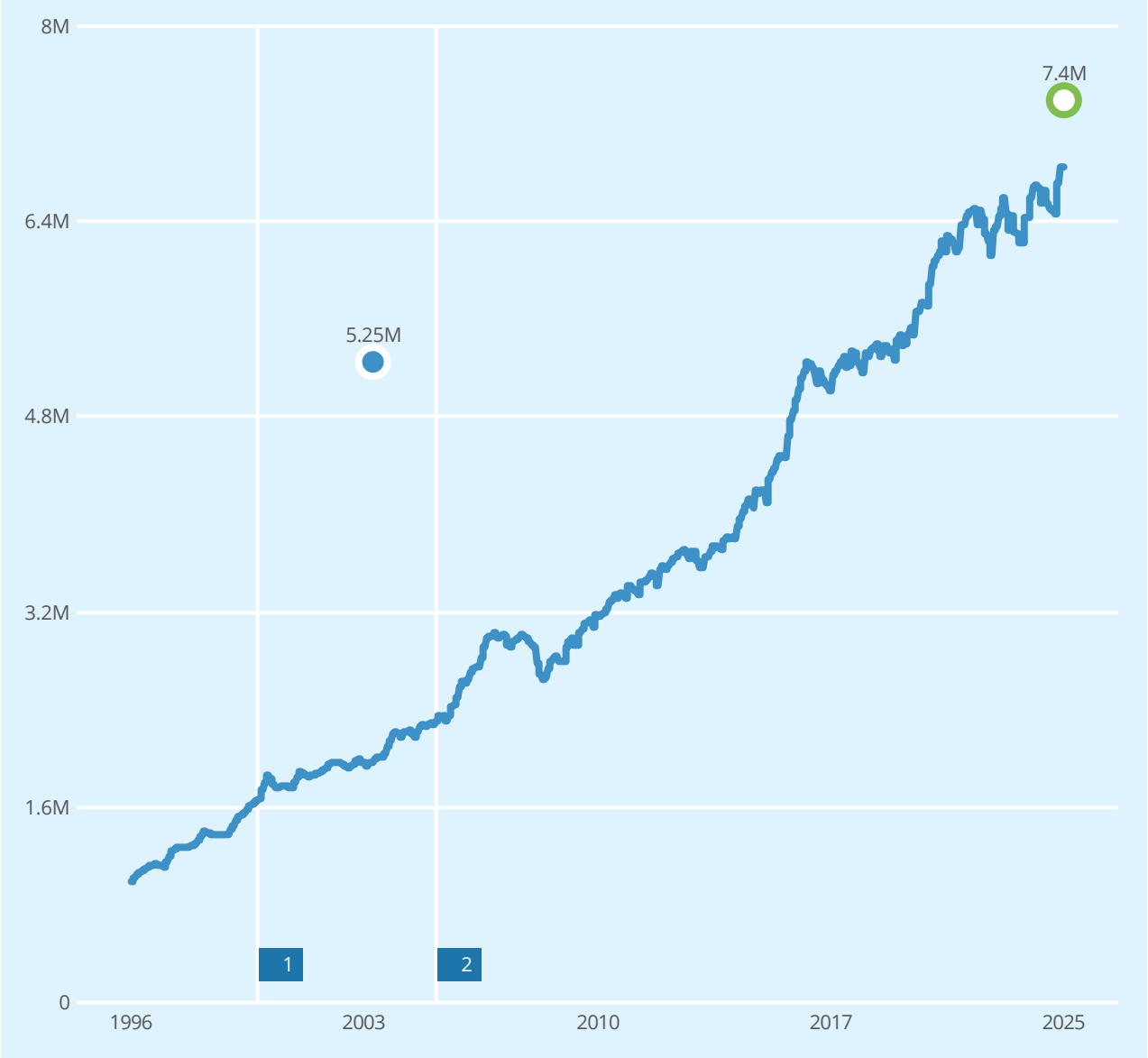
## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Vinterbrobakken 10 | | | | 03.05.2023 | 7 800 000 | **7 400 000** | 0 | 7 400 000 | **51 389** |
| | 144 m² | 2009 | 1 439 m² | 3 sov | | | | | | |
| 2 | Vinterbro terrasse 23 A | | | | 17.02.2023 | 10 900 000 | **10 850 000** | 0 | 10 850 000 | **55 357** |
| | 196 m² | 2022 | 726 m² | 5 sov | | | | | | |
| 3 | Vinterbro terrasse 23 B | | | | 01.03.2022 | 10 950 000 | **11 530 000** | 0 | 11 530 000 | **58 827** |
| | 196 m² | 2022 | 857 m² | 5 sov | | | | | | |
| 4 | Tømmerveien 41 | | | | 03.02.2025 | 9 700 000 | **10 000 000** | 0 | 10 000 000 | **39 216** |
| | 255 m² | 1996 | 711 m² | 4 sov | | | | | | |
| 5 | Tømmerveien 43 | | | | 02.05.2024 | 8 590 000 | **8 400 000** | 0 | 8 400 000 | **43 750** |
| | 192 m² | 1996 | 707 m² | 4 sov | | | | | | |

Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

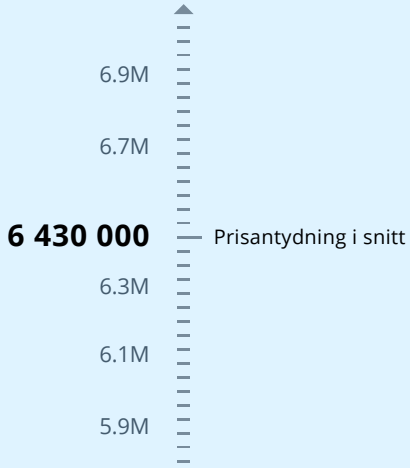
2 Enebolig

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24.08.2018 | 24.10.2018 | 20.11.2018 | 5 490 000 | 5 250 000 | 0 | 5 250 000 | |
| 10.12.2013 | | 10.12.2013 | - | 620 000 | - | 620 000 | 3 |
| 16.12.1996 | | 16.12.1996 | - | 112 000 | - | 112 000 | 3 |

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

## Eneboliger til salgs i Togrenda grunnkrets nå

3
eneboliger til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i

43
dager

## Eneboliger solgt i Togrenda grunnkrets siste 9 mnd

14
eneboliger solgt

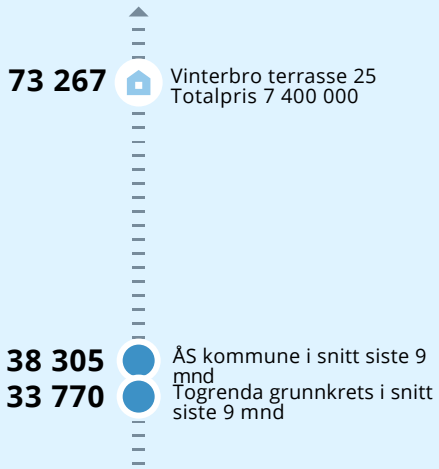



Solgt i snitt i løpet av

84
dager

for 4.8% under prisantydning

## Analyse m²-priser



# TILSTANSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Enebolig
Vinterbro terrasse 25, 1407 VINTERBRO
ÅS kommune
gnr. 114, bnr. 29

**Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 101 m²**



**Befaringsdato:** 27.02.2025 **Rapportdato:** 20.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20054-1166 **Referansenummer:** DH4319

**Autorisert foretak:** Takstmannen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Silje Møller

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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

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

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

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

# Takstmannen AS

Takstmannen AS har drevet med taksering siden 2002. Våre takstingeniører besitter bred kompetanse og lang erfaring innenfor bransjen.
Det er et krav at alle er sertifisert i Norsk Takst for å sikre kvalitet i vårt arbeid til våre oppdragsgivere. Takstmannen AS utfører vurderinger i hele Follo, Oslo, Akershus og Østfold.

Daglig utfører vi taksttjenester som verditakster, tilstandsrapporter, reklamasjon/skaderapporter, næringsbygninger/lokaler, lånetakster, tomtetakster, vedlikeholdsrapporter (se Vedlikeholdsforvaltning.no), leievurderinger, prosjektledelse, overtakelsesbefaringer, søknader til kommune, byggelånsoppfølging og konsulent/rådgivningstjenester. Videre påtar vi oss kontrollmålinger av arealer, samt tilbyr opptegning av planskisser 2D og 3D.

Takstmannen AS er i tillegg sentral godkjent i tiltaksklasse 1 og utfører uavhengig kontroller på våtrom og lufttetthet.

Se øvrig informasjon om Takstmannen AS på vår nettside www.takstm.no

**Rapportansvarlig**

Silje Møller
Uavhengig Takstingeniør
silje@takstm.no
977 72 133

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.




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

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2-plan med 1. etasje og 2. etasje. Krypkjeller. Tilhørende garasje og uthus på terrasse.

Konklusjon; Enebolig oppført i 1956. Garasje oppført i 1988. Boligen har vært i eiers eie siden 2018. Eiendommen har en fin beliggenhet i området med friareal mot vest. Boligen er blitt oppgradert og oppusset i nyere tid med bla. endret bod til soverom i 2024, nytt vindu på soverom 2024.
Boligen er gjennomgående og med standard med varierende alder. Noe utbedringer og oppgradering/moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard må påregnes mtp. alder og som en naturlig del av en bygnings aldringsprosess.

Bygninger som er av eldre dato kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske punkter som drenssystem, krypkjellere, membraner i våtrom, utvendig vann- og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og tak. Ved event. salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at eldre bygninger er bygget iht. andre krav og byggeskikker enn de som gjelder i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet, kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved en visuell befaring.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

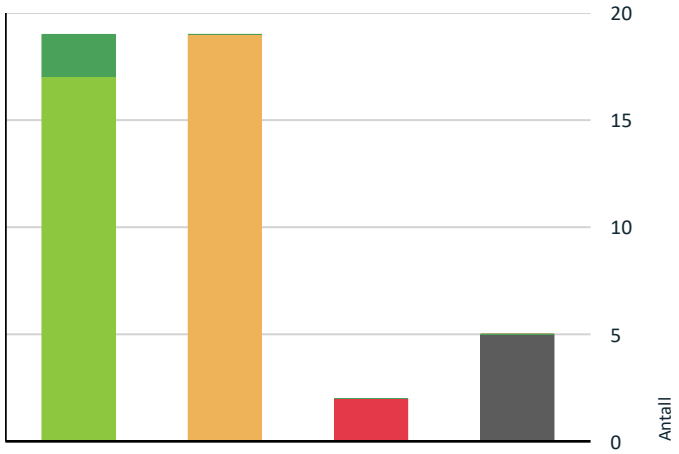
Tegninger godkjent 08.10.2012 viser badstu der det i dag er soverom. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 30.08.2024.

**Uthus**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

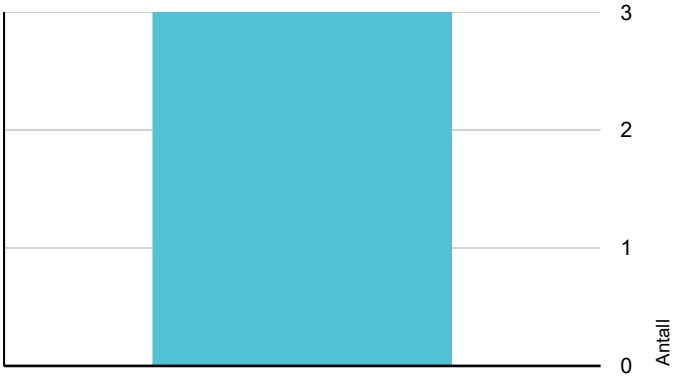
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved vurdering av teknisk tomteverdi og/eller markedsverdi er adkomstarealer, tomteopparbeidelser, andel av felles garasjeanlegg og frittstående bygninger tatt med i takstmannens kalkulasjonsnøkkel. Det er ikke tatt hensyn til andre forhold utover nevnte opplysninger som kan ha betydning for verdivurderingen.
Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker.
Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besiktiget og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad.
Det forutsettes at gjenstander som veier mer enn 25 kg og gjenstander som er for store og uhåndterbare ikke blir flyttet på befaringsdag iht. vurderingsmodell/anbefalinger fra arbeidstilsynet. Disse gjenstandene skal i utgangspunktet være flyttet av eier i forkant av befaringen.
Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar.
Det er kun lovligheten av boligens bruk som er kontrollert opp imot byggemeldte godkjente tegninger. Lovligheten av frittliggende tilleggsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av takstmann. Iht. NT sine retningslinjer regnes det et aldersfradrag på 0,75% av teknisk nyverdi fra byggeåret. Teknisk nyverdi er hva det koster å føre opp boligen iht. dagens tekniske forskrift. Det er ca. 10-15% mer kostbart å bygge iht. dagens tekniske forskrift, dette må hensyntas når fradraget vurderes. Det gjenspeiles da i fradragsposten for elde og slitasje. Kalkylen tar selvfølgelig hensyn til eventuelt oppgraderinger som er blitt utført opp igjennom årenes løp.
Det er ikke utført en nøyaktig kalkulasjon på fradragsposten for alder, feil og vedlikeholdsmessige mangler. Det er kun skjønnsmessig vurdert. Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering.
Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd.
Bilder som er lagt ved rapporten er et utvalg fra befaringsdag og det kan være større eller mindre omfang som det ikke er vedlagt bilder av. Det er begrenset hvor mange bilder som kan legges ved og bilder er derav skjønnsmessig vurdert.

## Oppsummering av avvik

# Sammendrag av boligens tilstand

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

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Fast inventar** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1956

**Kommentar**
Iht. eiendomsverdi.no

**Anvendelse**
Boligformål

**Standard**
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

| Tilbygg / modernisering | | |
|---|---|---|
| 2024 | Ombygging | Gjort om badstue til soverom. |
| 1985 | Ombygging | Ombygd fra hytte til bolig i perioden 1985-1989 |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Yttertaket er tekket med stålplater med undertak av rupanel, underlagspapp, sløyfer og lekter.

Tak (takkonstruksjon komplett, taktekking, undertak, nedløp, beslag, tak stige, platå, snøfanger og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold, og ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av type plastbelagt stål av ukjent alder.

Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Ingen store unormale avvik ble observert foruten normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet. Erfaringsmessig kan det ikke utelukkes dårlige skjøter og lekkasjer fra takrenner etc.

Huseier skal sikre taket for snøras slik at mennesker og dyr ikke blir skadet. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Sintef byggforsk anbefaling er at det skal være snøfangere på alle tak med en takvinkel på 27 grader og mer.
Er pipen 1,2 meter eller høyere på pipens korteste side skal det monteres pipeplattform/feieplatå.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med trepanel fra byggeåret.
Fasade malt sommer 2024.

Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Befaringen baserer seg på stikkprøver og utføres normalt sett fra bakkeplan.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon er av type valmet tak. Råloft/kaldtloft luftet via raftet og med luker i gavlvegg.

Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l. Det tas forbehold om takverkets fullstendige tilstand grunnet begrenset tilgang for inspeksjon.

Dampsperren var ikke tilgjengelig for befaring siden den ligger inni konstruksjonen og/eller under isolasjonen.
Utett dampsperre kan føre til varmetap, kondensering og mulige skader.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

Noe avflassing på undertak.
Grunnet HMS ble befaringen av den grunnen foretatt fra takluken, det er ikke gulv på loftet og var ikke trygt og bevege seg på sperrene. Det var begrensede muligheter for full kontroll av loft grunnet vanskelig og trygg adkomst.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ytterligere undersøkelser anbefales.







## TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass fra 1985.

# Tilstandsrapport

Vindu i tre med trelags isolerglass på soverom fra 2024.

Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato.
Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



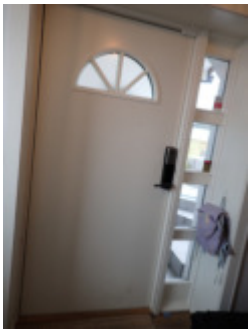
## TG 2 Dører

Ytterdør i fabrikkmalt utførelse med glassfelt fra ukjent alder. Kodelås.
Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Noe slark i håndtak.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
- Dører må justeres.



## TG 1 Terrassedør

Terrassedør med tolags isolerglass fra 1985.

Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.
Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene med vinduer sammenlignet med vinduer av nyere dato.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

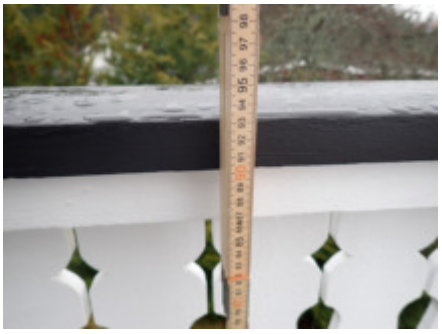
# Tilstandsrapport

Utgang fra stue i 1. etasje til treterrasse på ca. 42 m². Rekkverk i tre.
Terrasse beiset sommer 2024.
Terrasse fra ukjent alder.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde rekkverk på balkong er 90 cm. Noe som var iht. byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet for boligen. Dagens krav til høyde på rekkverk er minst en meter, dersom avstanden ned til bakken er under 10 meter. Over 10 meter fra bakken er kravet 1,2 meter høyde.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



### TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp fra byggeår.
Utvendig flislagt betongtrapp fra byggeår.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige gulv er hovedsakelig laminat, tepper og fliser.
Innvendige vegger er hovedsakelig malte flater, tapet og malt panel.
Innvendige tak er hovedsakelig malt trepanel og takessplater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i tre mellom etasjene og støpt betongdekke mot grunn.
Nivellering av gulvoverflater ble utført i soverom og entre/gang i underetasje og stue og kjøkken i 1. etasje.
Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

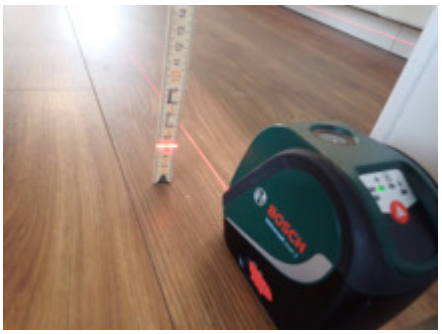
Det er målt høydeforskjell på 40mm på kjøkken gjennom hele rommet.

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

Grunnet ovennevnte omfang er det ikke laget et kostnadsestimat, Summen er ment for å avklare eventuelle tiltak og undersøkelser som bør utføres før man starter opp arbeider og henter inn tilbud.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport





## TG 1 Radon

Bygningen ligger i et området som er gult.
Gult står for moderat til lav.

For å få konkrete tall på radon må det utføres en radonmåling, siden dette varierer noe gjennom året. Ytterligere undersøkelse må utføres for å få eksakte verdier. Legger inn skjermbilde på kart.

Det er utført radontest av boligen i 2017.

For boliger som leies ut er det krav om radonmåling. Tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ og grenseverdien på 200Bq/m³ et forskrifts krav. (strålevernforskriften § 6 femte ledd).



## TG 2 Pipe og ildsted

Ildsted av type vedovn fra byggeåret plassert i stue. Teglsteinspipe med sotluke plassert i krypkjeller.

Piper og ildsteder er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Evt. inspeksjon av brann-/feiervesen anbefales.

Kontroll fra brannvesenet 12. juni 2024. Brannvesenet vurderte forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Det ble ikke avdekket avvik. Tilsynet er derfor avsluttet.

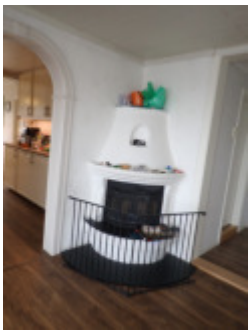
**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Grunnet ovennevnte omfang er det ikke laget et kostnadsestimat, Summen er ment for å avklare eventuelle tiltak og undersøkelser som bør utføres før man starter opp arbeider og henter inn tilbud.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

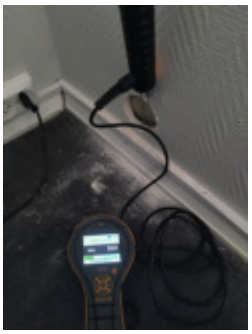
# Tilstandsrapport



## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er underetasje med innredede rom med utforede trevegger under terreng.
Grunnmur under terreng er innredet med utforede vegger av organiske materialer. Denne løsningen avhenger av 100% fungerende drenssystem. Ingen tegn til fukt ble observert befaringsdag, men det kan ikke garanteres mot skjulte skader i den utforede konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Mye løsøre i bod hybel befaringsdag begrenser inspeksjonsmulighetene. Det bemerkes begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses innredet rom under terreng som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll og det kan følgelig ikke garanteres mot skader skjult i konstruksjonen.



## TG IU Krypkjeller

Det er krypkjeller under bygningen. Det er skrånende fjell inn i krypkjeller.
Kontrollen av krypkjeller er basert på stedvise stikkprøver i bjelkelaget med syl, samt måling av vektprosent i trevirke/organisk materiale. Erfaringsmessig ansees krypkjeller som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll og overvåking av krypkjeller. Det kan følgelig ikke garanteres mot skader skjult i konstruksjonen, særlig nevnes bunnsviller som er spesielt utsatt for skade. Disse områdene er vanskelig å kontrollere tilfredsstillende.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det bemerkes spesielt at krypkjeller er benyttet som lagringsplass for materialer. Normalt er krypkjellere ikke egnet for oppbevaring av organiske materialer da disse er sårbare for fuktighet. Krypkjeller er også avhengig av god ventilering, spesielt om sommeren. Trevirke/organiske materialer kan føre til sopp og muggdannelser så det anbefales derfor ikke at krypkjelleren benyttes til denne type oppbevaring.

**Konsekvens/tiltak**
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Innvendige trapper

Innvendig lukket betongtrapp med skifer fra byggeåret med malte vanger og rekkverk.
Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

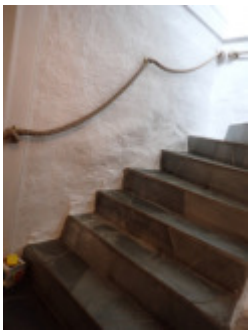
**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).

**Konsekvens/tiltak**
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**





## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i profilert utførelse fra ukjent alder.

Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

## TG IU Fast inventar

- Skyvedørsgarderobe entre/gang og soverom.
- Garderobeskap på soverom.
- TV/Internett.
- Utestikk.
- Utelys.
- Manuelle markiser.
- Diverse belysning og panelovner.

Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

# VÅTROM

# Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

## Generell

Bad fra ca. 1985 utført.

Det er ikke fremvist dokumentasjon/fdv av badets oppbygging.

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Plater i himling.

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 4mm topp overflate gulv ved døråpning til topp hovedsluk.

**Vurdering av avvik:**

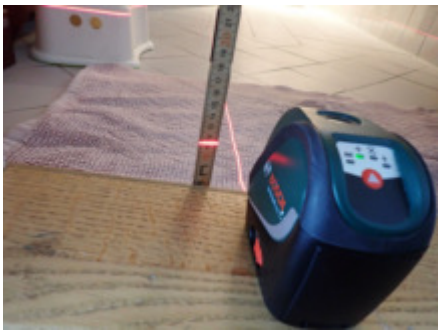
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

**Konsekvens/tiltak**

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Andre tiltak:

Våtrommet har oppnådd sin forventede levetid og det anbefales oppgradering til dagens krav og/eller installasjon av lukket dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk.





1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av type plastsluk fra ca. 1985.
Membran av type smøremembran fra ca. 1985.

Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep.
Oppl. om membran er derfor basert på eiers oppl. og event. fremlagt bildedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10 - 30 år.

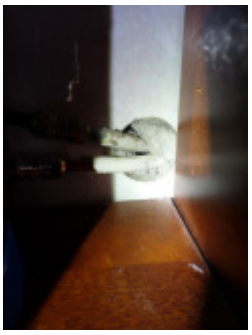
# Tilstandsrapport

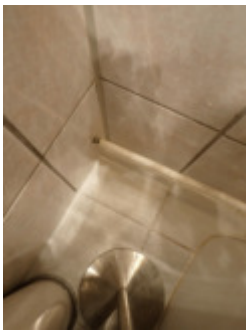
**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rørgjennomføringer under servant er ikke tette.

**Konsekvens/tiltak**
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Andre tiltak:
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Dusjkabinett er en god løsning for dette våtrom som begrenser vannpåkjenning på gulv og vegger og forlenger våtrommets levetid.







## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning i profilert utførelse med servant og ett-greps bl. batteri, speil og lys.
Dusjhjørne med glassdører og gulvstående toalett.
Innredning fra ca. 1985.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

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

# Tilstandsrapport





## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Elektronisk styrt vifte fra våtrom.

Antatt normal brukstid for ventilasjonsaggregat og el. mekanisk avtrekksvifte 10 - 20 år.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtrommets våtsone og dusjsone vender mot yttervegg, vaskerom, peis og kjøkken. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS).

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom fra ca. 1985.

Det er ikke fremvist dokumentasjon/fdv av våtrommets oppbygging.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Plater på vegg. Malte flater i tak.

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

Overflaten har skader.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Våtrom av eldre dato med oppgraderingsbehov. Det anbefales oppgradering av våtrommet til dagens krav.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 0mm topp overflate gulv ved døråpning til topp hovedsluk.

**Vurdering av avvik:**
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

**Konsekvens/tiltak**
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Fliser må skiftes.









1. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

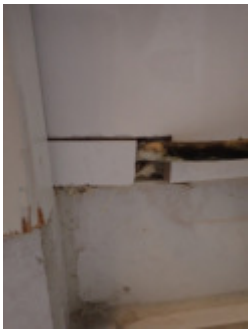
## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av type plastsluk fra ca. 1985.
Ukjent membran.

Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep.
Oppl. om membran er derfor basert på eiers oppl. og event. fremlagt bildedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10 - 30 år.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.







## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom er utstyrt med gulvsluk og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk i vegg fra våtrom.
Antatt normal brukstid for ventilasjonsaggregat og el. mekanisk avtrekksvifte 10 - 20 år.

**Vurdering av avvik:**
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtrommets våtsone vender mot yttervegg, bad og kjøkken. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS).

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken er utstyrt med profilert kjøkkeninnredning, laminat benkeplate, fliser over benk, utslagsvask med ett-greps blandebatteri, kjøkkenventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Lys under overskap.Lekkasjestopper.
Kjøkkeninnredning fra 2017.

Generelt: Boliger som er oppført etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.
Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Det bemerkes variabel levetid på hvitevarer og TG vurderes ikke for hvitevarer.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom uetasje er utstyrt med servant med ett-greps bl. batteri og gulvstående toalett.
Fliser på vegger og fliser på gulv.
Toalettrom fra 2017.

Det anbefales å etablere lekkasjestopper i rom med sanitære installasjoner uten sluk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vannrør er av type fra kobber og plast.
Stoppekran og vannmåler plassert i krypkjeller.
Vannrør i boligen har ukjent alder.
Vannrør til utekran skiftet vinter 2025. Arbeid utført av Vinterbro rørleggerservice AS.

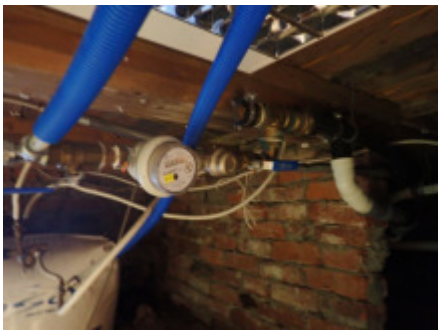
Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

# Tilstandsrapport

Forventet brukstid for kobberrør/plastrør er 25-50 år. Forventet brukstid på galvanisert jernrør /soilrør er 30-60 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. det er utført enkelte funsjonstesting av bl. batterier og vanntrykk i kran. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

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

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



## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av type plast.

Avløpsrør i boligen er av ukjent alder.
Et avløpsrør reparert sommer 2024. Arbeid utført av Vinterbro rørleggerservice AS.

Forventet brukstid for kobberrør/plastrør er 25-50 år. Forventet brukstid på galvanisert jernrør /soilrør er 30-60 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

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

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

## TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med stedvise klaffeventile lufteventiler i topp av vinduer.

Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda.

Antatt normal brukstid for ventilasjonsaggregat og el. mekanisk avtrekksvifte 10 - 20 år. Ved balansert ventilasjonsanlegg anbefales det filterbytte 1-2 ganger pr. år.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverom i 1. etasje mangler veggventil/vindusventil.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utekran plassert på på boligens framside.
Ny utekran og vannledning.
Utstyret er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar/utstyr.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmesentral

Luft/luft-varmepumpe plassert i entre/gang fra 2016.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2010 plassert i krypkjeller.

Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere berederens eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukerfrekvens, vannkvalitet, vedlikehold og kvalitet vil være avgjørende for levetid.



## TG IU Andre installasjoner

Vedfyring og elektrisk oppvarming av boligen. Gulvvarme på bad og i deler av underetasje.

Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap plassert i gang/entre, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og innholdsfortegnelse.
Innmat sikringsskap fra 2013.
El-anlegg i boligen er varierende alder.
Strømtilførsel til boligen via nedgravd kabel.
Lagt opp til nytt datapunkt i bod på terrasse og byttet ødelagt stikkontakt i stue i 2023. Utført av AA elektroinstallasjon AS.
Elvia AS endret strømnettet til huset i 2021 og gjorde om luftledningen til jordkabel samt fornyet fordelingsskapet.
El-installasjoner er utført av Arnes elektroservice AS.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2013 Nytt sikringsskap 2013.**

# Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja I eiers tid er alt utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, hva som er før eier kjøpte er ikke kjent.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Det foreligger dokumentasjon. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets brukstid.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Nei**

**Generell kommentar**

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.





## TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

- Brannslokningsapparat.
- Røykvarsler.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarede slokkekapasitet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.
Det ble på befaringen ikke fremlagt dokumentasjon for byggegrunnen. Siden man ikke visuelt kan kontrollere byggegrunnen blir dette bare beskrevet om dette er fremlagt. Ytterligere undersøkelser hos kommunen anbefales.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrenset informasjon og byggegrunn må sees som ukjent byggegrunn.

Det skal ikke settes Tilstandsgrad (TG) på Byggegrunn.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenssystemet rundt bygningen er fra byggeåret og ca. 1985 tilbygd del.

Lokal overvannshåndtering med overvann til terreng.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Det bemerkes på generelt grunnlag at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

**Vurdering av avvik:**

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

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Knotteplast har løsnet fra klemlist.
Knotteplast er ikke synlig rundt hele bygningen.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren på bygningen er av type grunnmur i Leca og teglstein fra byggeåret og ombygging 1985-1989.

Begrenset inspeksjonsmulighet. Totalt sett betraktes grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon og fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner.

## TG 0 Terrengforhold

Terreng hellende hovedsakelig mot sørvest.

Generell anbefaling for utvendig terreng; Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra ringmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra bygningens grunnmur.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunalt vann. Privat stikkledning av ukjent alder. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Kommunalt avløp. Privat stikkledning av ukjent alder. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Det bemerkes at bunnledninger og deres plasseringer av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning. TG vurderes ut ifra normal forventet brukstid.

Alle eiendommer tilknyttet kommunal vannledning skal ha en utvendig stengeventil. Stengeventilen skal være tilgjengelig, manøvrerbar og av godkjent type. Tegninger som viser rørføringer var ikke tilgjengelig på befaringen. Plasseringen skal være så nær den kommunale ledningen som mulig, men innenfor eiendomsgrensen. Stengeventilen eller merkingen ble ikke funnet/kontrollert befaringsdagen og ytterligere undersøkelser for tilgjengelighet og at den fungerer som den skal anbefales, så man kan stenge av vannet på kort varsel både sommer

**Vurdering av avvik:**

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

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

**Konsekvens/tiltak**

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

## Andre tomteforhold

Nytt gjerde rundt tomt vår/sommer 2023. Arbeid utført av Nordisk områdesikring AS.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
Biloppstillingsplass

**Byggeår**
1998

**Kommentar**
Iht. eiendomsverdi.no

**Standard**
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Beskrivelse**
Bygningen er fundamentert med ringmur i Leca og støpt betongsåle til fjell/sprengsteinsfylling og antatt fast grunn. Yttervegger er oppført i lettklinkerblokker som er pusset og malt. Takkonstruksjon av type saltak tekket med stålplater. Automatisk leddheisport med fjernkontroll. Innlagt strøm. Vindu og dør.

Bygningen fremstår med normal bruksslitasje og ingen større negative bemerkninger ble observert befaringsdag.

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

## Uthus



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Ukjent byggeår.

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Bygningen er fundamentert rett på terrasse. Gulvkonstruksjon i tre. Yttervegger er oppført i lett bindingsverk utvendig kledd med panel. Takkonstruksjon av type valmtak tekket med stålplater. Vindu med rammer og karmer av tre, disse er slitt.
Dobbel terrassedør, tunge å åpne, treffer takrenne ved åpning.. Bygningen er uisolert. Innlagt strøm.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

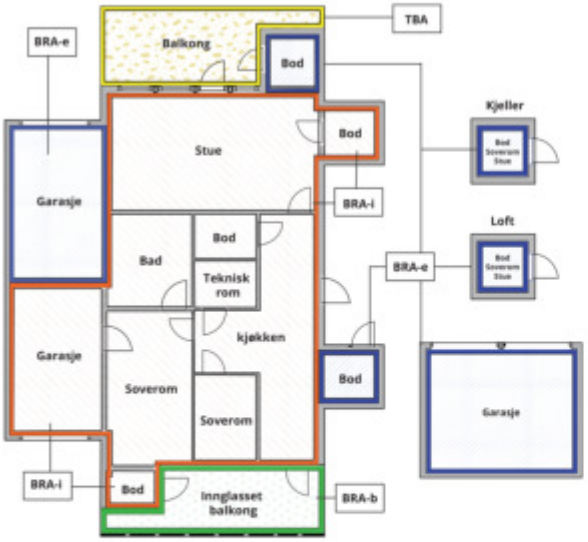
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Krypkjeller | | | | | |
| 1. etasje | 59 | | | 59 | 42 |
| Underetasje | 42 | | | 42 | |
| Kaldtloft | | | | | |
| **SUM** | **101** | | | | **42** |
| **SUM BRA** | **101** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Krypkjeller | | | |
| 1. etasje | Entré, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue, Vaskerom | | |
| Underetasje | Gang m/trapp, Toalettrom, Soverom, Soverom 2 | | |
| Kaldtloft | | | |

**Kommentar**

Adkomst til krypkjeller via utvendig luke. Ikke målbart areal.
Takhøyde i underetasje ble målt til ca. 2,41 i gang/entre.
Takhøyde i 1. etasje ble målt til ca. 2,28m i stue og kjøkken.
Adkomst til kaldtloft via innvendig takluke i vaskerom. Lagringsmuligheter.

Åpent areal på til sammen ca. 42m.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940. Det opplyses om i ny arealstandard hvor alt tilhørende areal med utv. adkomst, som f.eks. boder utenfor hoveddel, skal oppgis under eksternt areal (BRA-e).

Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling ble endret ved årsskiftet 01.01.2024 og i en overgangsperiode vil den gamle arealstandarden være en tilleggsopplysning i rapporten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:*

Tegninger godkjent 08.10.2012 viser badstu der det i dag er soverom. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 30.08.2024.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Omgjort badstue til soverom 2024. Arbeid utført av Alto Byggservice AS.
Nytt gjerde rundt tomt vår/sommer 2023. Arbeid utført av Nordisk områdesikring AS.
Vannrør til utekran skiftet vinter 2025. Arbeid utført av Vinterbro rørleggerservice AS.
Et avløpsrør reparert sommer 2024. Arbeid utført av Ocab AS.
Lagt opp til nytt datapunkt i bod på terrasse og byttet ødelagt stikkontakt i stue i 2023. Arbeid utført av AA elektroservice AS.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:* Bruksnavn: Tomt 26
Bygningsstatus: Enebolig tatt i bruk.
Eiendom etablert: 30.04.1957. Sist omsatt: 20.11.2018
Oppl. iht. Eiendomsverdi.no.

## Garasje

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | | 42 | | 42 | |
| **SUM** | | **42** | | | |
| **SUM BRA** | **42** | | | | |

### Romfordeling

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

**Kommentar**

Takhøyde ble målt til ca. 2,45m.

## Uthus

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 9 | | 9 | |
| **SUM** | | **9** | | | |
| **SUM BRA** | **9** | | | | |

### Romfordeling

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

**Kommentar**

Takhøyde 2,1m - 2,41m. Skråtak.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:*

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 100 | 1 |
| **Garasje** | 0 | 42 |
| **Uthus** | 0 | 9 |

**Kommentar**

Enebolig

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940. Det er bruken av rommet ved befaring, som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P-rom og S-rom.

Garasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 27.2.2025 | Silje Møller | Takstingeniør |
| | Sun Sand | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3218 ÅS | 114 | 29 | | 0 | 1345 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Vinterbro terrasse 25

**Hjemmelshaver**
Nasik Omar, Sand Sun

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger i rolige omgivelser på Vinterbro. Fra eiendommen er det luftig og solrik utsikt. Tomta er på ca. 1340 kvm. Pent opparbeidet innkjørsel med belegningsstein. Dobbel garasje.

Kort vei til Vinterbrosenteret som har et godt utvalg av butikker m.m. Her ligger også lege/tannlegesenter og treningssenter m. m.
Området har flere fritidsmuligheter som bl.a. bading og fiske på Breivoll, gode turområder i Sørmarka og Østmarka, som kan nås både med sykkel og bil. Kort vei til fornøyelsesparken Tusenfryd.

Gangavstand til bussholdeplass. Hyppige avganger, der det kjøres buss til Ski, Drøbak og ekspressbuss til Oslo S. Med bil tar det ca. 10 min. til Drøbak, 5 min. til Ski og 15 min. til Ryenkrysset i Oslo.

Området sogner til Nordby skole, der man også finner idrettshall og svømmehall. Idrettsplass med fotballbane ca. 2 km fra boligen. Det er innendørs svømmebasseng på Nordby skole. Flere barnehager i nærområdet.

**Adkomstvei**

Offentlig asfaltert vei.

**Tilknytning vann**

Kommunalt vann. Privat stikkledning av ukjent alder. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.

**Tilknytning avløp**

Kommunalt avløp. Privat stikkledning av ukjent alder. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.

**Regulering**

Regulert område avsatt til boligformål. Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2022-2034. ID: 3218_KPL_22-34. Pr. 15.06.2022 .
Det anbefales å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og plan for nærmere opplysninger om reguleringsbegrensningene m.v.

**Om tomten**

Eiendommen er på 1340m² og er skrånende mot vest. Eiendommen er godt opparbeidet med plenarealer, beplantninger, trær og belegningsstein på gårdsplass. Biloppstillingsplass i egen garasje samt godt med biloppstillingsplasser på egen eiendom.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År | Type |
|---|---|---|
| 0 | 2018 | Annet |

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige | 92636152 | | | |

**Kommentar**
Bygningsforsikring. Innboforsikring kommer i tillegg.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Origo Planinnsyn | 26.02.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 26.02.2025 | Eiendomsinfo på nett | Innhentet | | Nei |
| Eiers oppl. | 27.02.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunal informasjon | 19.03.2025 | Ås kommune | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæring | 20.03.2025 | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 20.03.2025 | |
| 2 | 21.03.2025 | |
| 3 | 22.03.2025 | |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DH4319

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSS
KJEMA SIGNERT

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Ski-Ås |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 309240259 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Omar Nasik | Sun Sand |

| Gateadresse |
| --- |
| Vinterbro terrasse 25 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Vinterbro | 1407 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92636152

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309240259

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vi skiftet ut et vannrør vinteren 2025 og vi reparerte et avløpsrør sommeren 2024.

Arbeid utført av: Vinterbro Rørleggerservice AS og Ocab AS

Filer

Faktura rørlegger.pdf

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt inn høyhastighetsnettkabel til terrasserommet samt byttet stikkontakt. Elvia AS endret strømnettet til huset i 2021 og gjorde om luftledningen til jordkabel samt fornyet fordelingsskapet.

Arbeid utført av: AA-Elektro og Elvia AS

Filer

5S Samsvarserklæring.pdf

5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko).pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309240259

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Vi satt opp nytt gjerde rundt tomten vår sommeren 2023. Fasaden ble malt og terrassen beiset sommeren 2024. |
| Arbeid utført av | Nordisk områdesikring AS |

Filer

Faktura gjerde.pdf

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Vi fikk godkjent bruksendring av badstue til soverom. Denne endringen ble ferdigstilt i 2024. |

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ja, bruksendringen ble godkjent av kommunen. |

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det ble foretatt radonmåling av tidligere eiere. |

21.1 Radonmåling

| | |
|---|---|
| År | 2017 |
| Verdi | Gult område (moderat til lav). |

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309240259

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309240259

# E-Signing validated



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Omar Nasik | 8e0fcaca6d2045f67ed7726d0a2372eac76e1f76 | 20.03.2025 12:43:06 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Sun Sand | 9acc734201c6f19d6ae0fe70dcb7e691d4c51ded | 20.03.2025 12:38:28 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

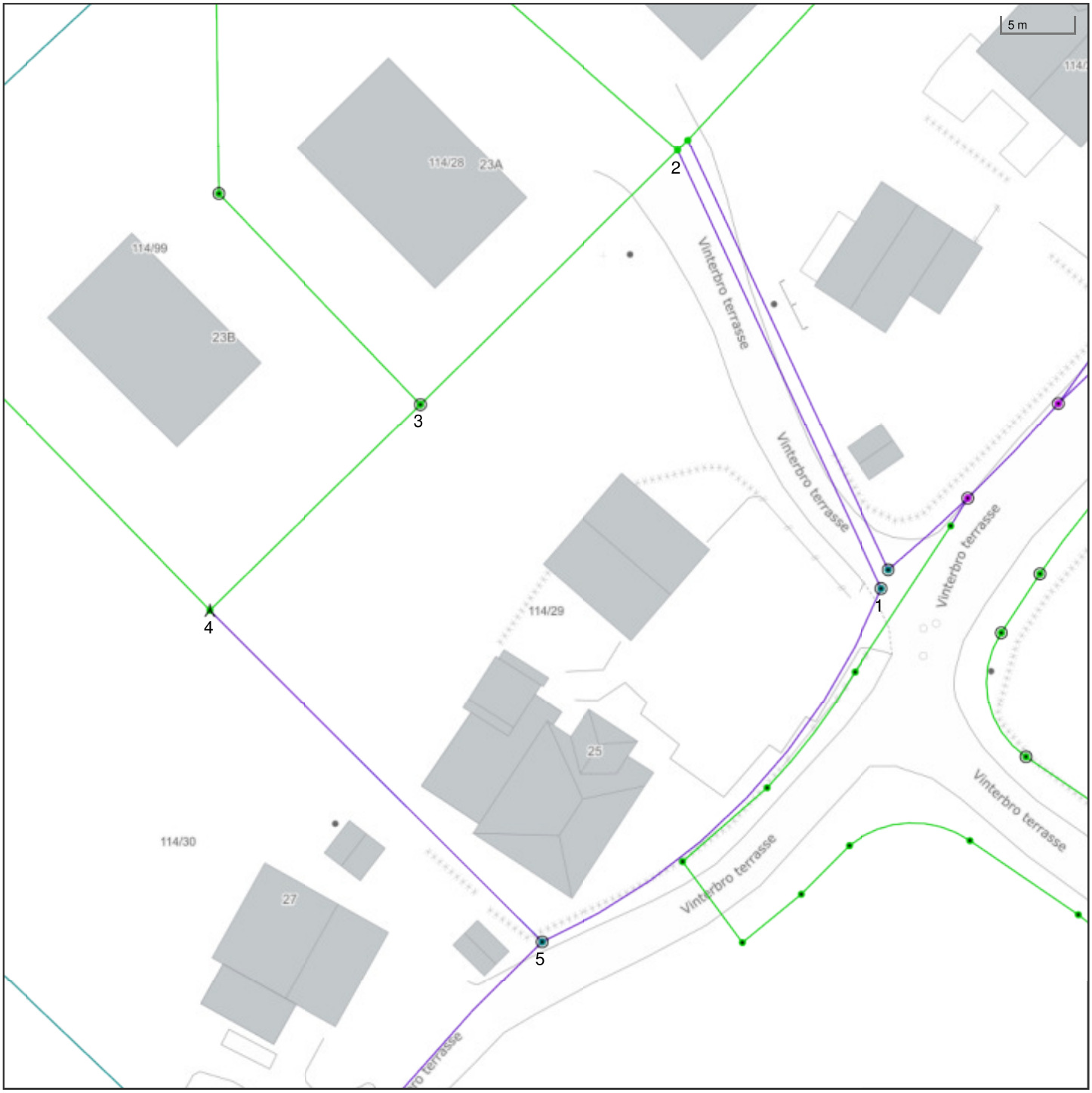
Document reference: 309240259

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

# EIENDOMSKART

Utskriftsdato: 12.08.2024

# Eiendomskart for eiendom 3218 - 114/29//




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

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

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

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

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

# Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 1 345,00 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6623180,42 | **Øst** | 599025,11 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6623178,11 | 599048,37 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 34,85 | 44,85 |
| 2 | 6623208,06 | 599033,42 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Asfaltspiker (94) | 33,47 | |
| 3 | 6623190,02 | 599016,06 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 25,04 | |
| 4 | 6623175,368 | 599001,829 | 10 cm | Fjell (FJ) | Bolt (52) | 20,43 | |
| 5 | 6623153,01 | 599025,46 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 32,53 | |

# GRUNNKART

Ås kommune

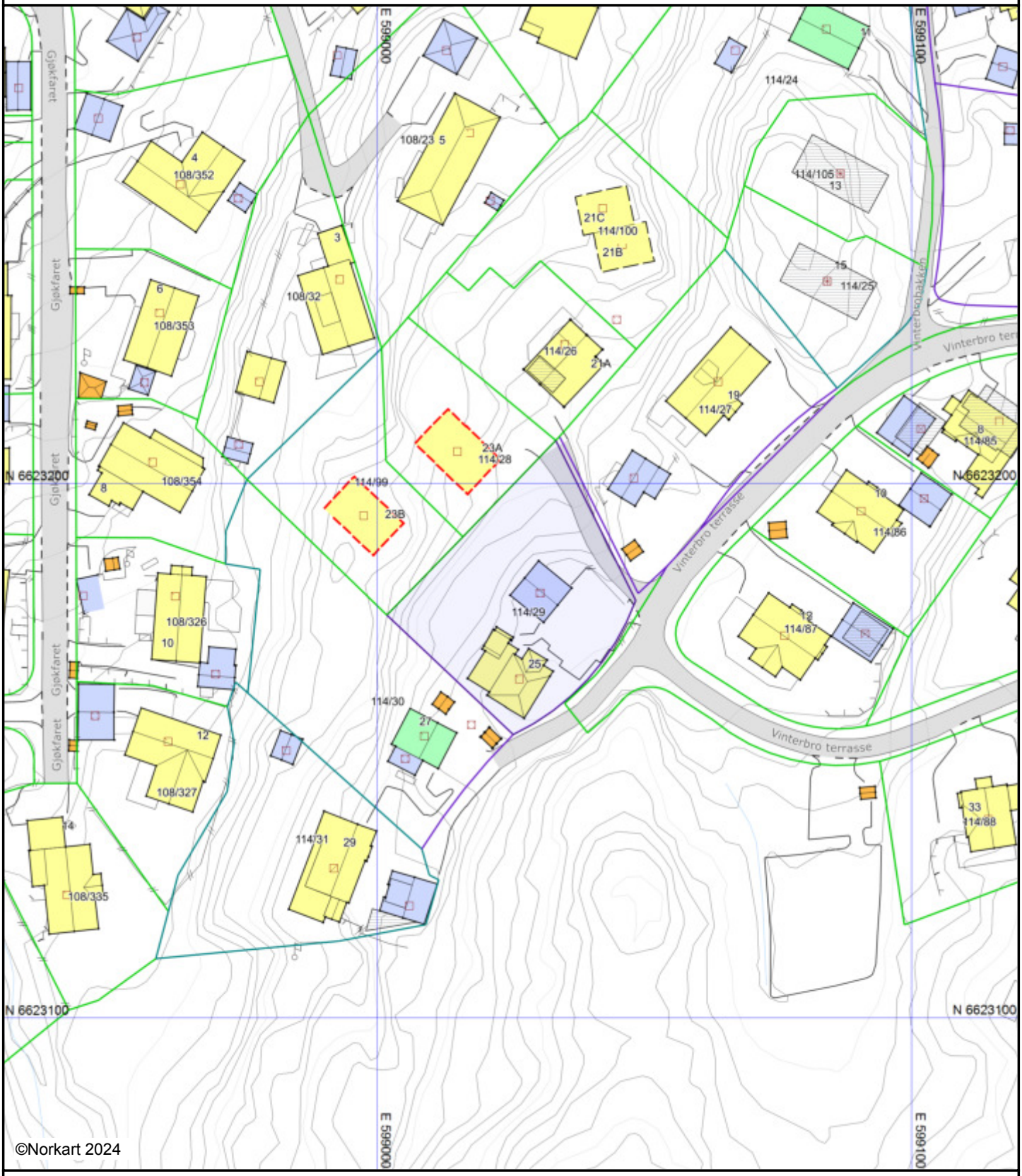
# Grunnkart

Eiendom: 114/29
Adresse: Vinterbro terrasse 25
Dato: 12.08.2024
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.*

# KOMMUNEPLANKARTA

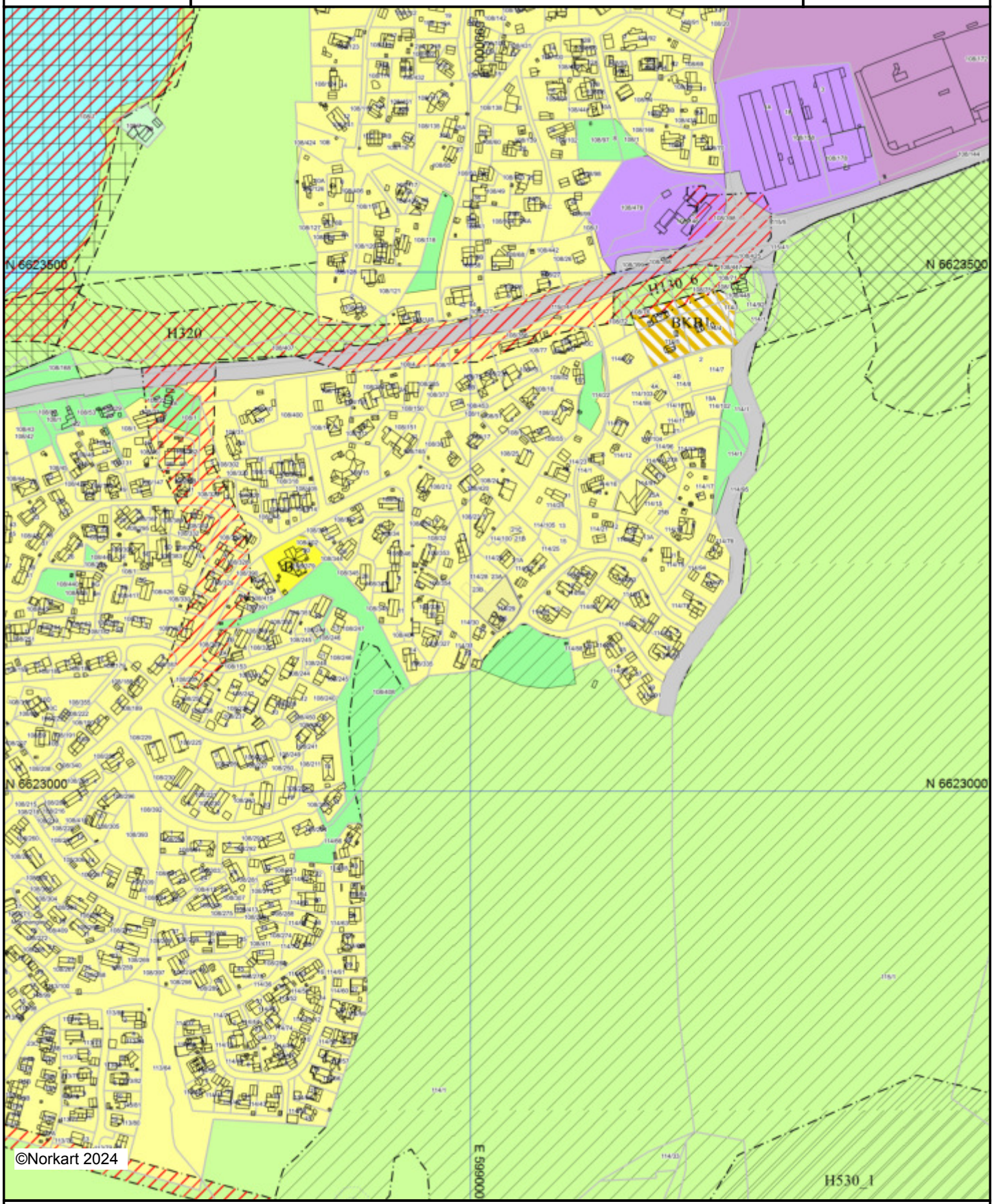
Ås kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 114/29
Adresse: Vinterbro terrasse 25
Dato: 12.08.2024
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
- Båndleggінggrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Kjøpesenter - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse -
- Naturområde vann - nåværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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

# LEDNINGSNETT




Vannledning
SPL
AVLØP FELLES
Overvannsledning
Spylevannsledning
Drensledning
Pompeledning SP

Div. ledningspkt
Grenpunkt
Hydrant
Bekkeinntak m/rist
Kran
Kum
Pumpestasjon spillvann

Pumpestasjon va
Renseanlegg
Sandfangskum
Sandfangskum
Kabelkum
Trykkum

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

Ås kommune
Teknisk Etat

Lednings nett og info med forbehold.

N

Dato: 2024.08.15
Sign: EGA

# 114/29 Vinterbro terrasse 25, Ås kommune.

Målestokk 1:500

ORTOFOTO

Ås kommune

# Ortofoto

Eiendom: 114/29
Adresse: Vinterbro terrasse 25
Dato: 12.08.2024
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

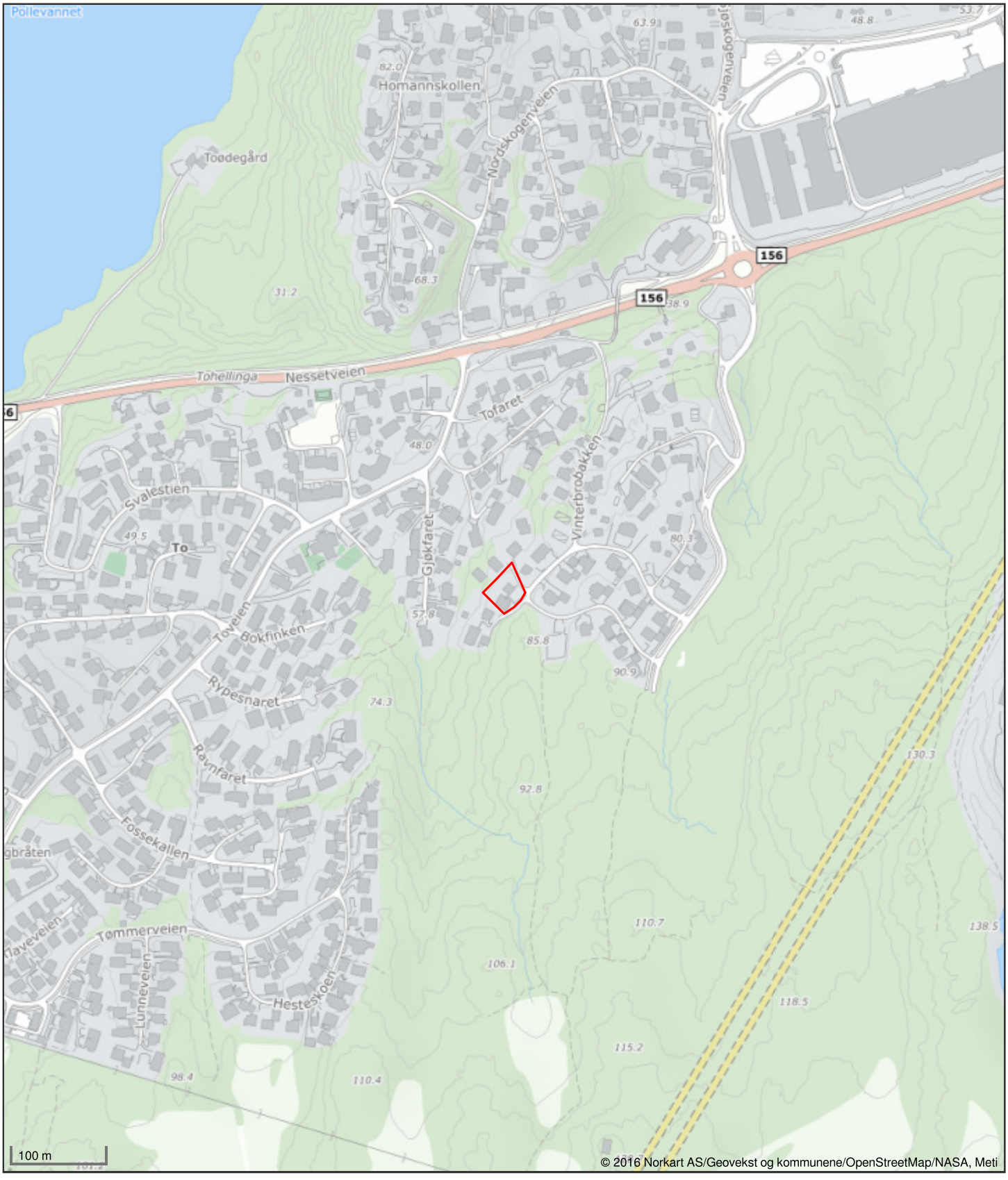



*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.*
*Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

# OVERSIKTSKART

Utskriftsdato: 12.08.2024

# Oversiktskart for eiendom 3218 - 114/29//




*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.*

# REGULERINGSPLANK ART

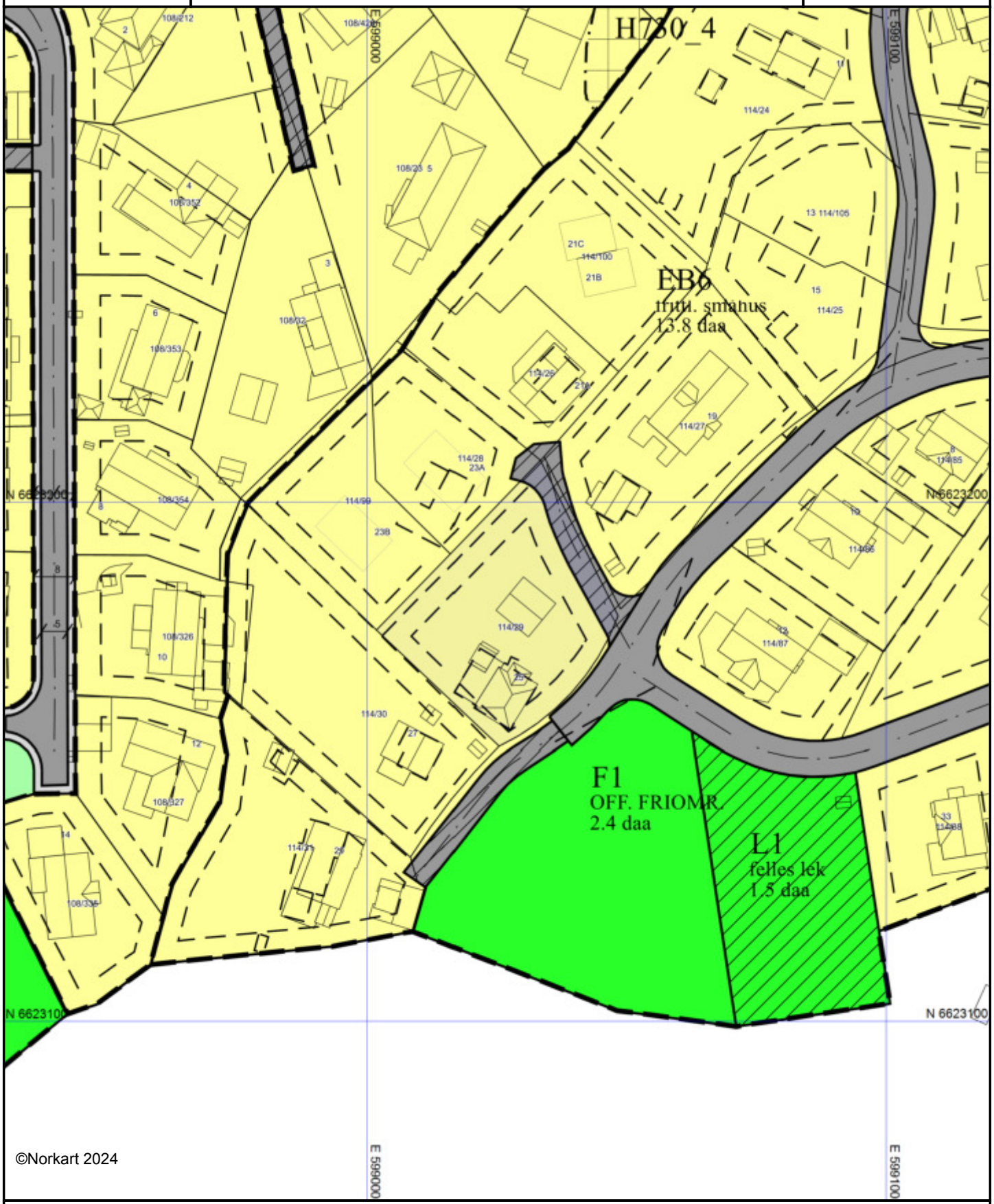
Ås kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 114/29
Adresse: Vinterbro terrasse 25
Dato: 12.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Friområder
- Park
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Båndlegginggrense nåværende
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Båndlegging etter lov om kulturminner

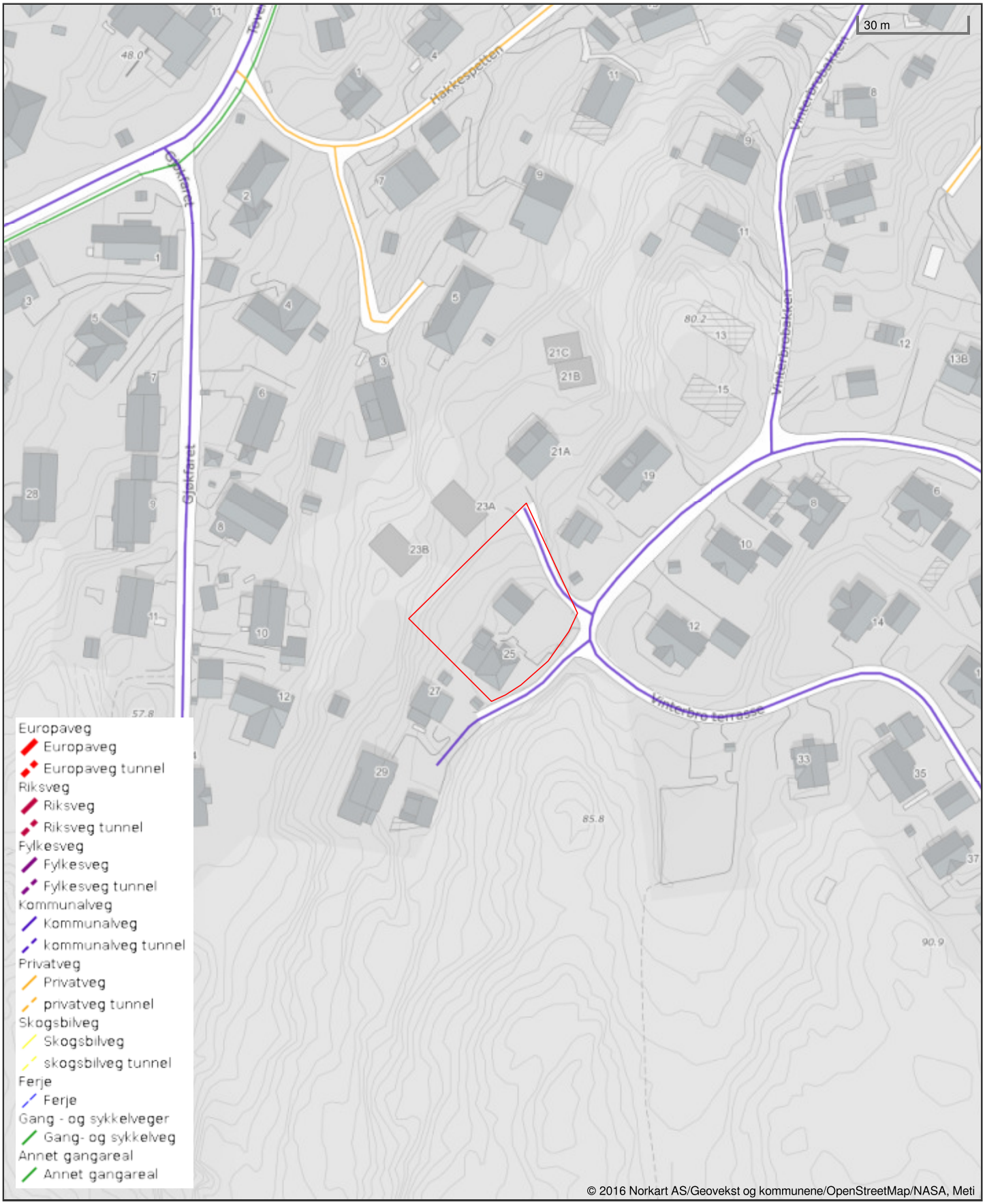
*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

# VEGSTATUSKART

Utskriftsdato: 12.08.2024

# Vegstatuskart for eiendom 3218 - 114/29//




*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.*

# FERDIGATTEST BRUKSENDRING FRA FRITIDSBOLIG TIL

Ås kommune

Byggesak og geodata

Zoltan Istvan Csuja
Vinterbro Terrasse 25
1407 VINTERBRO

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | 18/01913-2 | Annette Grimnes | 16.07.2018 |

**Gnr 114 bnr 29 - Vinterbro terasse 25 - Bruksendring fra fritidsbolig til bolig - Ferdigattest**

Det vises til Tillatelse til tiltak for bruksendring fra fritidsbolig til bolig godkjent 08.10.2012. Søknad om ferdigattest innsendes av tiltakshaver ettersom ansvarlig søker har avviklet foretaket, jf. Pbl. §21-10, SAK10§8-1.

Tiltakets adresse: Vinterbro terrasse 25
Gnr./bnr./fnr./snr.: 114/29/0/0
Ansvarlig søker: Erik Riuls Arkitektkontor AS – Avviklet foretak 28.12.2017
Tiltakshaver: Zoltan Istvan Csuja, Vinterbro Terrasse 25, 1407 VINTERBRO

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bygningstype: | 111 - Enebolig | Vedtaksnummer: | 338/12<br>Sak 11/1060<br>Løpenr. 21163/12 |
| Tiltakets art: | Bruksendring | Vedtaksdato: | 08.10.2012 |
| Bygningsnummer: | 21897361 | BYA: 122 $m^2$ | BRA: 112 $m^2$ |

Anmodning om ferdigattest jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter tiltakshaver at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av pbl.

I medhold av pbl. § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1 gir bygningsmyndigheten på grunnlag av innsendt dokumentasjon ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse til tiltak.
Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1.

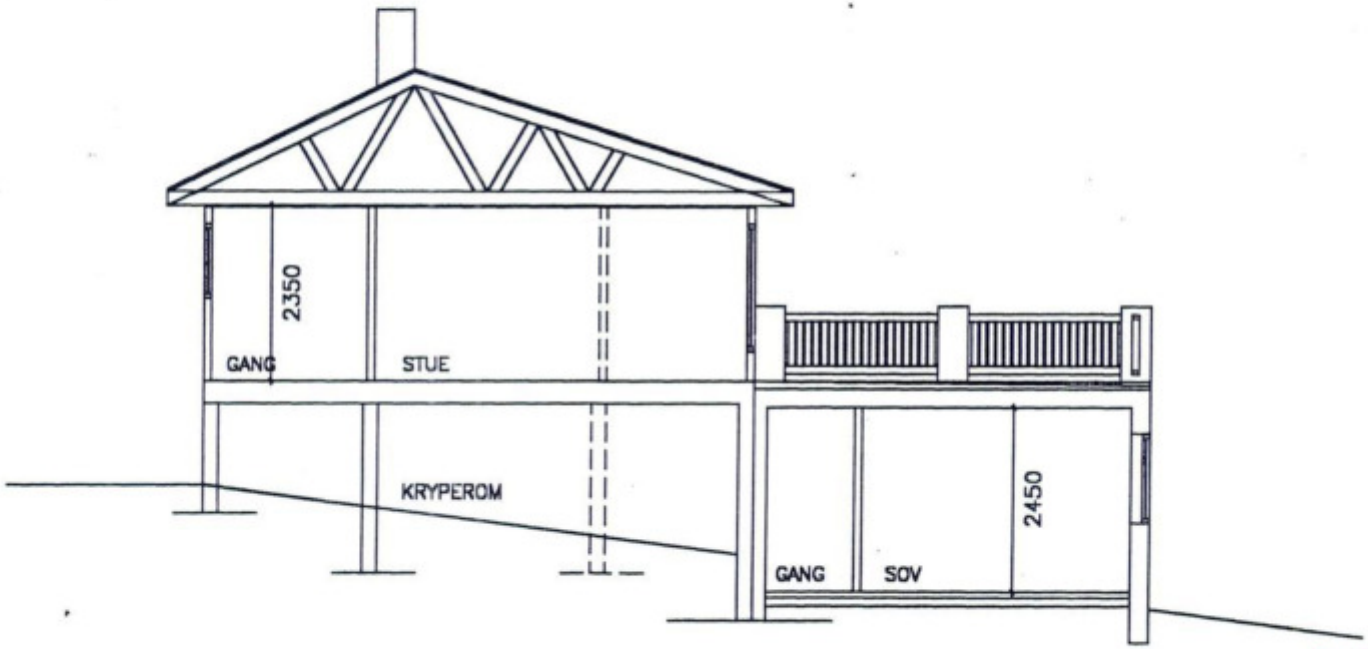
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Med hilsen

Arve Bekkevard
Enhetsleder Byggesak og geodata
*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Annette Grimnes
Avdelingsingeniør

# GODKJENTE BYGGETEGNINGER FASADEENDRING




GODKJENT
0 8 OKT 2012
Ås kommune

| REV. | DATO | REV. OMFATTER | SIGN. |
|---|---|---|---|
| | | | |

OPPDRAGS GIVER: ZOLTAN CSUJA

OPPDRAG: BØLSTADFELTET 26

VEDRØRENDE OPPDRAG ADRESSE: 1433 VINTERBRO

GNR 114 BNR 29 FNR SNR

TEGNINGEN GJELDER: SNITT

TEGNET AV: KONTROLL:

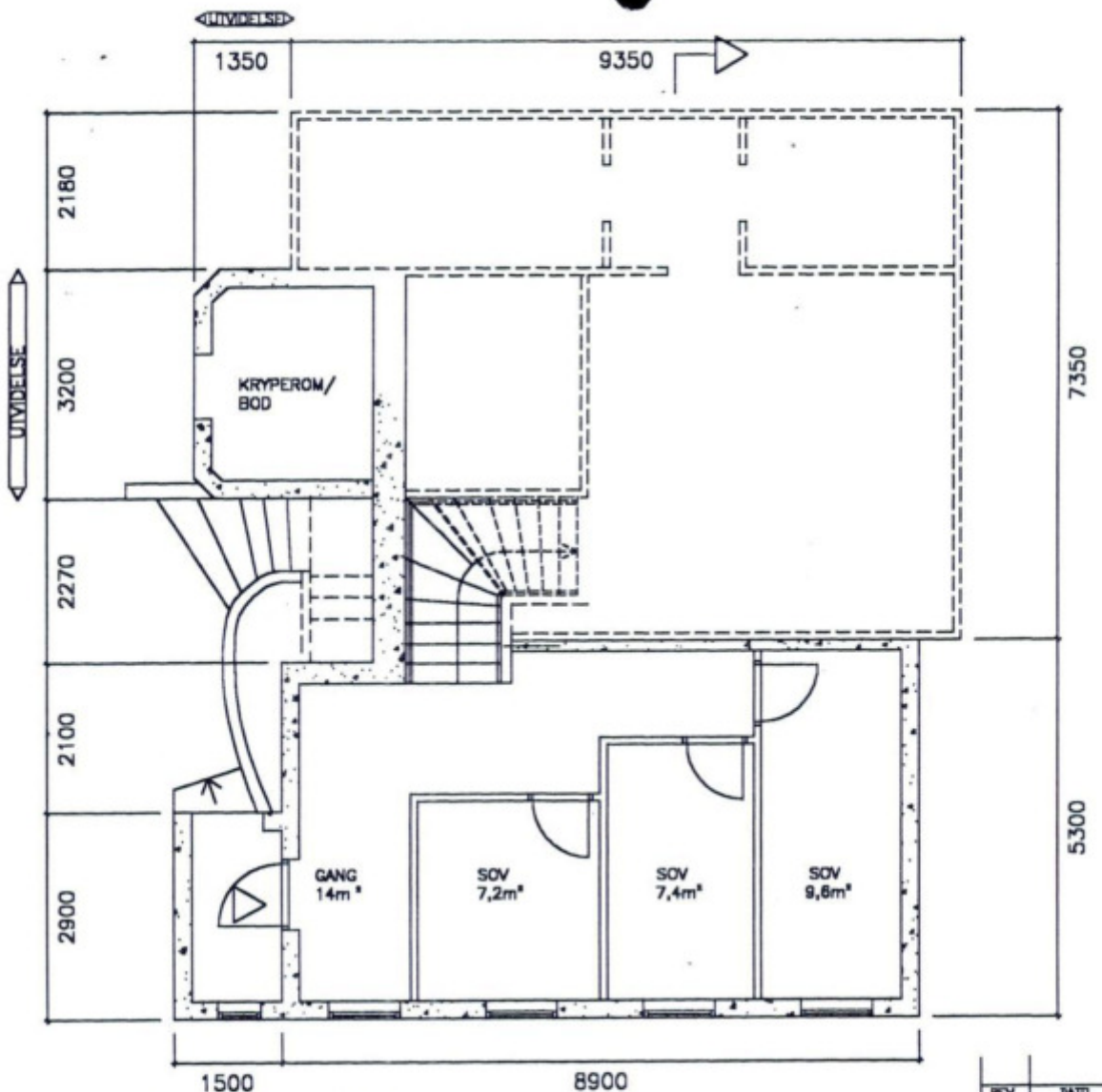
TEGN. DATO 04.08.99 KONTR. DATO:

MÅL 1:100

FILNAVN E03

| FAG | TEGNINGSNR | INDEX |
|---|---|---|
| A | 1.03 | 1 |

ERIK RIULS ARKITEKTKONTOR A/S ALMEVEIEN 11B 0855 OSLO TLF/FAX 22233646




INNGANG I UNDERETASJE
BYGGEMELDT TIDLIGERE (1988)

BRUKSAREAL (BRA) 45m²
BEBYGD AREAL (BYA) 122m²

GODKJENT
08 OKT 2012
Ås kommune

| REV. | DATO | REV. OMFATTER | SIGN. |
|---|---|---|---|

OPPDRAGS GIVER: ZOLTAN CSUJA

OPPDRAG: BØLSTADFELTET 26

VEDR. OPPDRAG ADRESSE: GNR. 114 BNR. 29 FNR. SNR.
1433 VINTERBRO

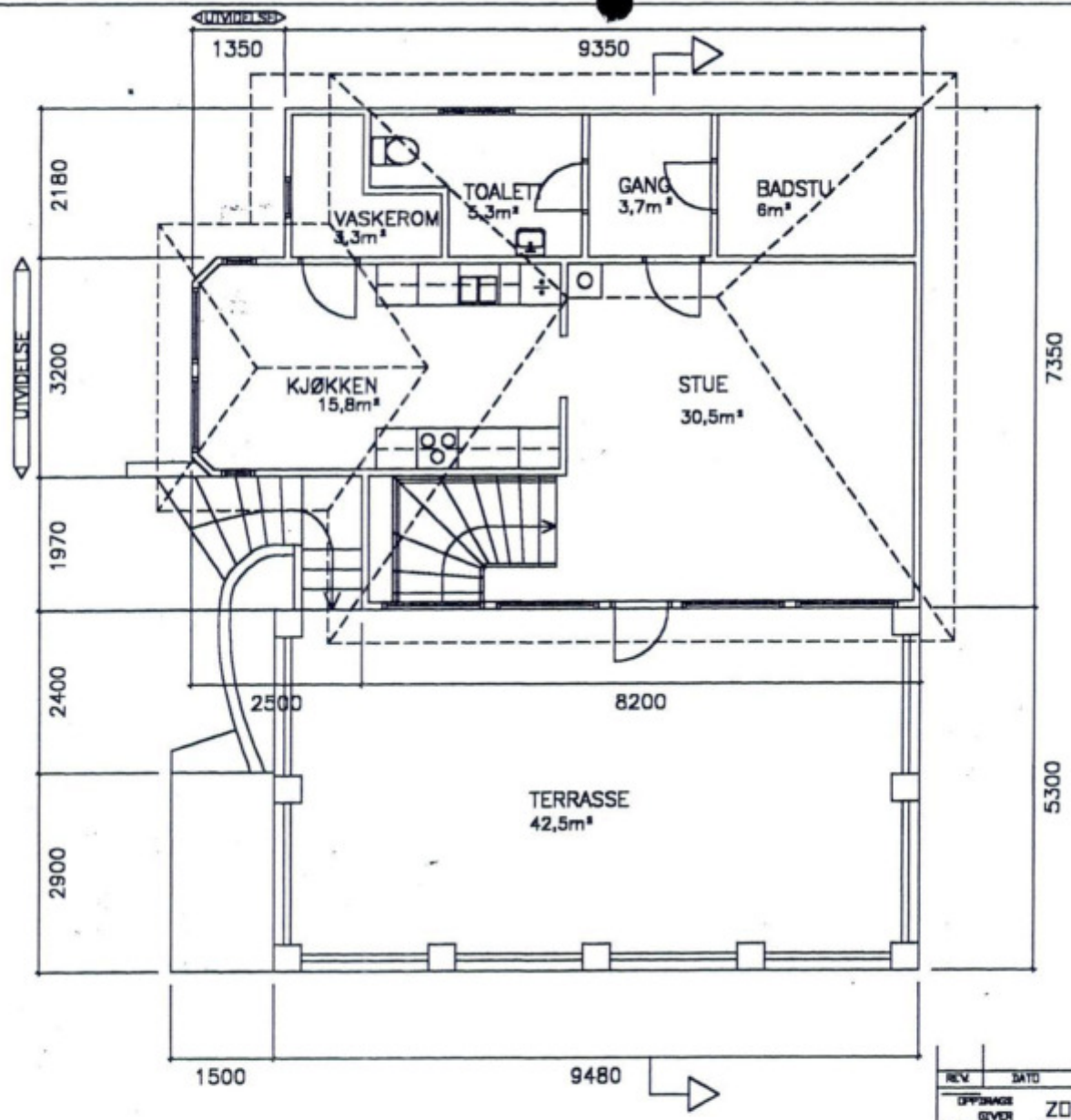
TEGNINGEN OMFATTER: PLAN U. ETASJE

TEGNET AV:
KONTROLL.
TEGN. DATO 04.08.99
KONTR. DATO
MÅL 1:100
FILNAVN 1.01

| FAG | TEGNINGSNR | INDEX |
|---|---|---|
| A | 1.01 | 1 |

ORGANISASJONSNR. NO 970013361 MVA

ERIK RIULS ARKITEKTKONTOR A/S ALMEVEIEN 11B 0855 OSLO TLF/FAX 22233646




BRUKSAREAL (BRA) 67m²
BEBYGD AREAL (BYA) 122m²

GODKJENT
08 OKT 2012
Ås kommune

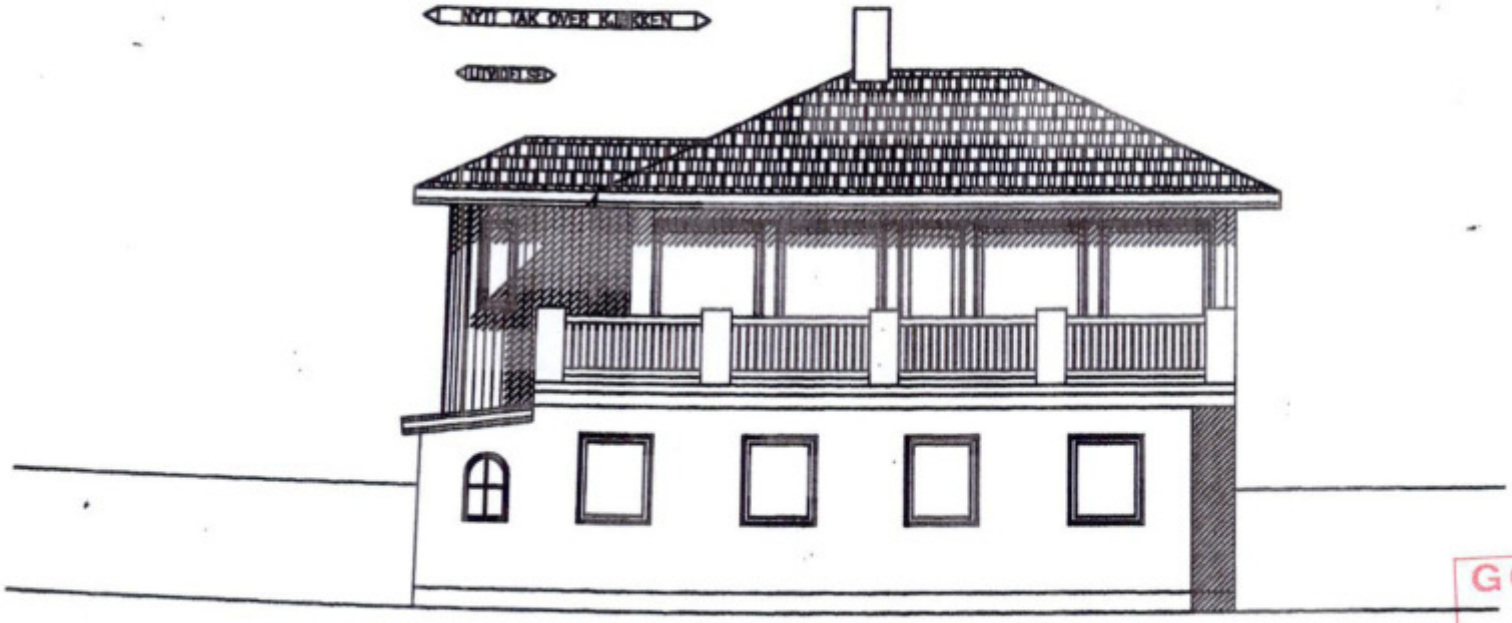
| REV. | DATO | REV. INNFATTER | SIGN. |
|---|---|---|---|

OPPDRAGS GIVER: ZOLTAN CSUJA
OPPDRAG: BØLSTADFELTET 26
VEDR. OPPDRAG ADRESSE: GNR. 114 BNR. 29 FNR. SNR.
1433 VINTERBRO
TEGNINGEN GJELDER: PLAN 1. ETASJE

TEGNET AV: KONTROLL:
TEGN. DATO: 04.08.99 KONTR. DATO:
MÅL: 1:100
FILNAVN: E02

| FAG | TEGNINGSNR. | INDEX |
|---|---|---|
| A | 1.02 | 1 |

ERIK RIULS ARKITEKTKONTOR A/S ALMEVEIEN 11B 0855 OSLO TLF/FAX 22233646




GODKJENT
0 8 OKT 2012
Ås kommune

| REV. | DATO | REV. OPPATTER | SIGN. |
|---|---|---|---|

OPPDRAGS GIVER: ZOLTAN CSUJA

OPPDRAG: BØLSTADFELTET 26

VEDRØRENDE OPPDRAG ADRESSE: GNR 114 BNR 29 FNR SNR
1433 VINTERBRO

TEGNINGEN GJELDER: FASADE MOT SØR

TEGNET AV: KONTROLL

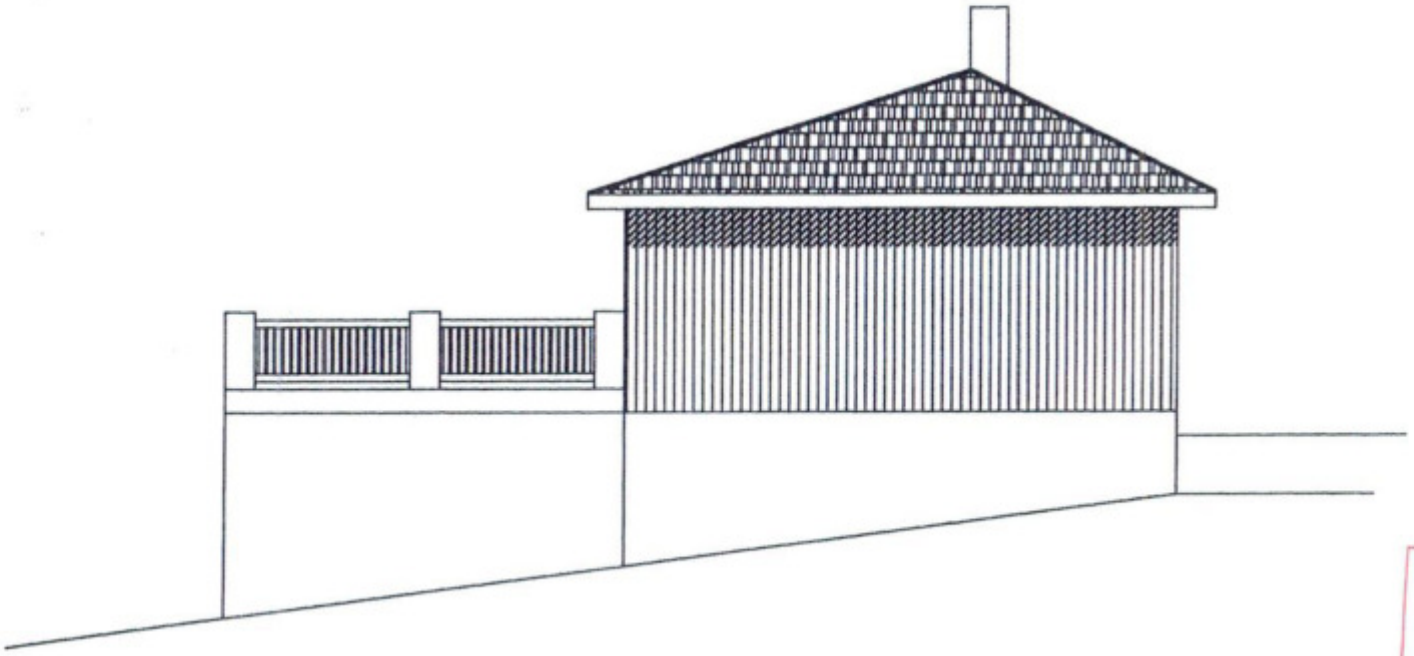
TEGN. DATO 04.08.99 KONTR. DATO

MÅL 1:100

FILNAVN E04

| FAG | TEGNINGSNR | INDEX |
|---|---|---|
| A | 1.04 | 1 |

ERIK RIULS ARKITEKTKONTOR A/S ALMEVEIEN 11B 0855 OSLO TLF/FAX 22233646



GODKJENT
08 OKT 2012
Ås kommune

| REV. | DATO | REV. OMFATTER | SIGN. |
|---|---|---|---|
| | | | |

OPPDRAGS GIVER: ZOLTAN CSUJA

OPPDRAG: BØLSTADFELTET 26

VEDRØRENDE OPPDRAG ADRESSE: GNR: 114 BNR: 29 FNR: SNR:

1433 VESTBY

TEGNINGEN GJELDER: FASADE MOT ØST

TEGNET AV:

KONTROLL.

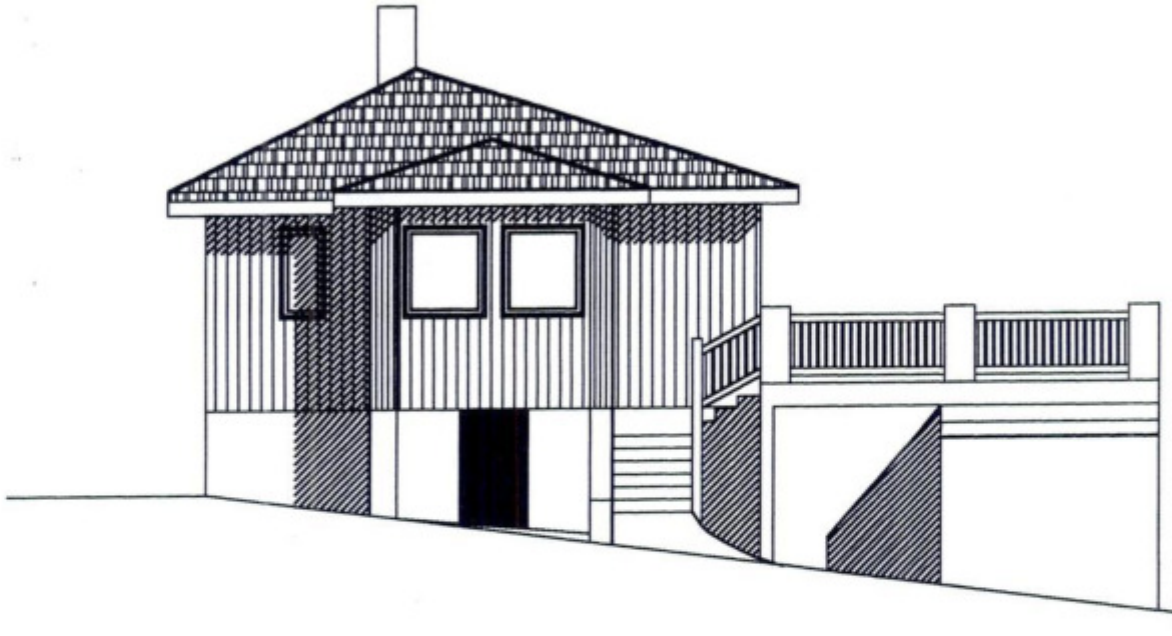
TEGN. DATO: 04.08.99

KONTR. DATO

MÅL: 1:100

FILNAVN: E07

| FAG | TEGNINGSNR | INDEX |
|---|---|---|
| A | E.07 | 1 |



GODKJENT
08 OKT 2012
Ås kommune

| REV. | DATO | REV. OMFATTER | SIGN. |
|---|---|---|---|
| | | | |

OPPDRAGS GIVER: ZOLTAN CSUJA

OPPDRAG: BØLSTADFELTET 26

VEDRØRENDE OPPDRAG ADRESSE: GNR. 114 BNR. 29 FNR. SNR.

1433 VINTERBRO

TEGNINGEN GJELDER: FASADE MOT VEST

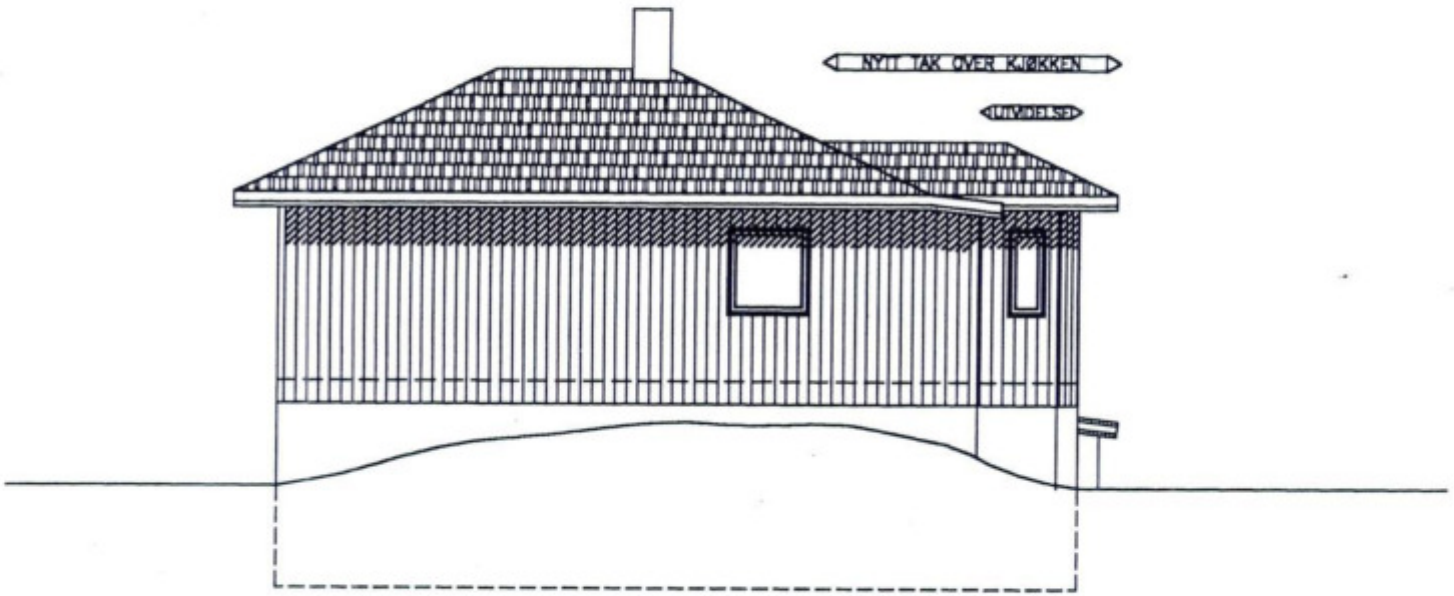
TEGNET AV: KONTROLL:

TEGN. DATO: 04.08.99 KONTR. DATO:

MÅL: 1:100

FILNAVN: E05

| FAG | TEGNINGSNR | INDEX |
|---|---|---|
| A | E.05 | 1 |




GODKJENT
08 OKT 2012
Ås kommune

| REV. | DATO | REV. OMFATTER | SIGN. |
|---|---|---|---|
| | | | |

OPPDRAGS GIVER: ZOLTAN CSUJA

OPPDRAG: BØLSTADFELTET 26

VEDRØRENDE OPPDRAG ADRESSE: GNR 114 BNR 29 FNR SNR
1433 VINTERBRO

TEGNINGEN GJELDER: FASADE MOT NORD

TEGNET AV: KONTROLL

TEGN. DATO 04.08.99 KONTR. DATO

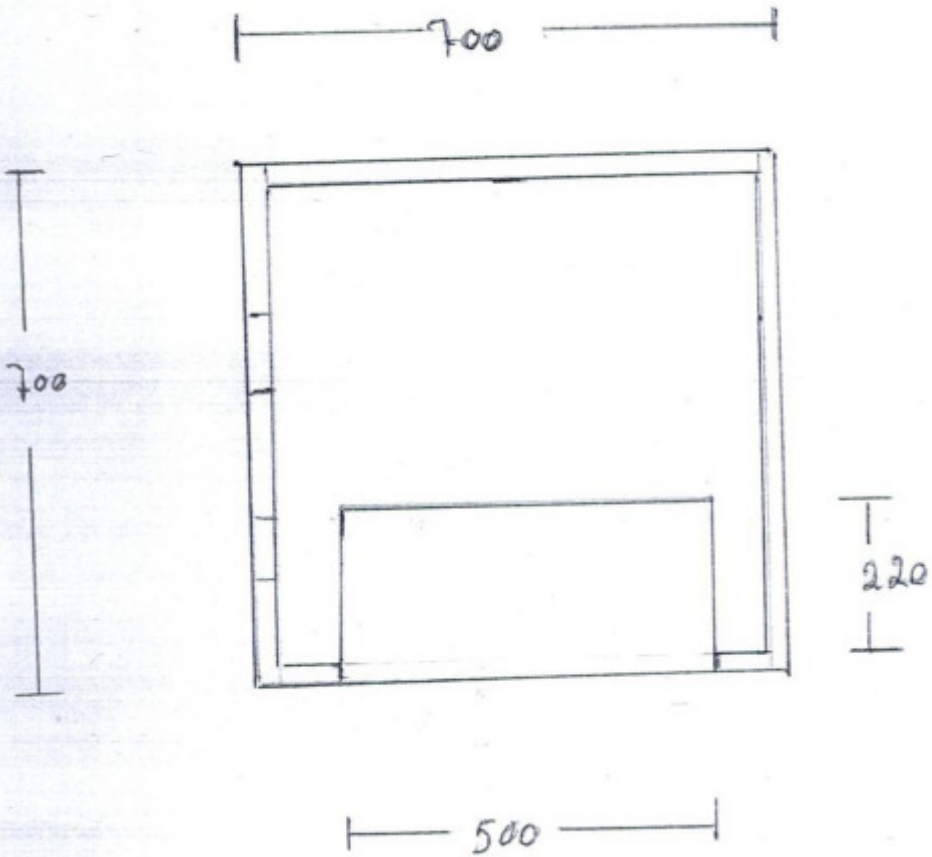
MÅL 1:100

FILNAVN E06

| FAG | TEGNINGSNR | INDEX |
|---|---|---|
| A | 1.06 | 1 |

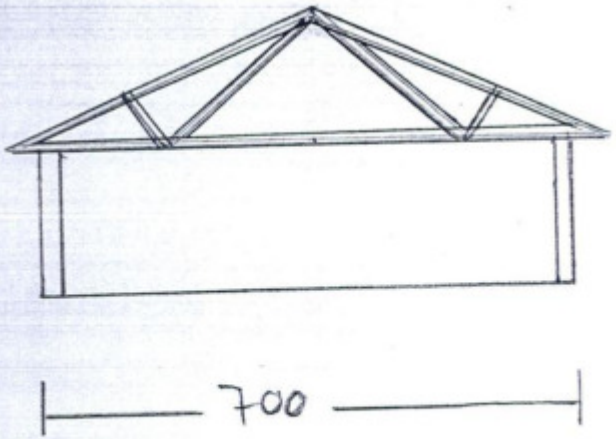
ERIK RIULS ARKITEKTKONTOR A/S ALMEVEIEN 11B 0855 OSLO TLF/FAX 22233646

# GODKJENTE BYGGETEGNINGER GARASJE 2012




GODKJENT
04 JUL 2012
Ås kommune

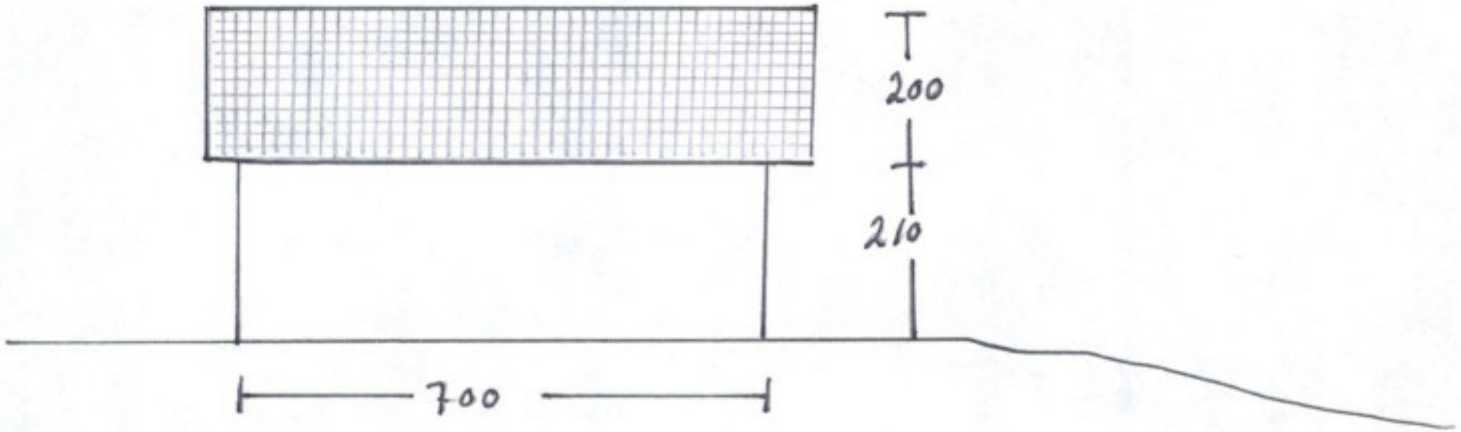
Garasje i Leca 25×25×50
ZOLTAN CSUJA
BØLSTAFELTET 26
GNR 114 BRN 29
VINTERBRO 1407
PLAN.




GODKJENT
04 JUL 2012
Ås kommune

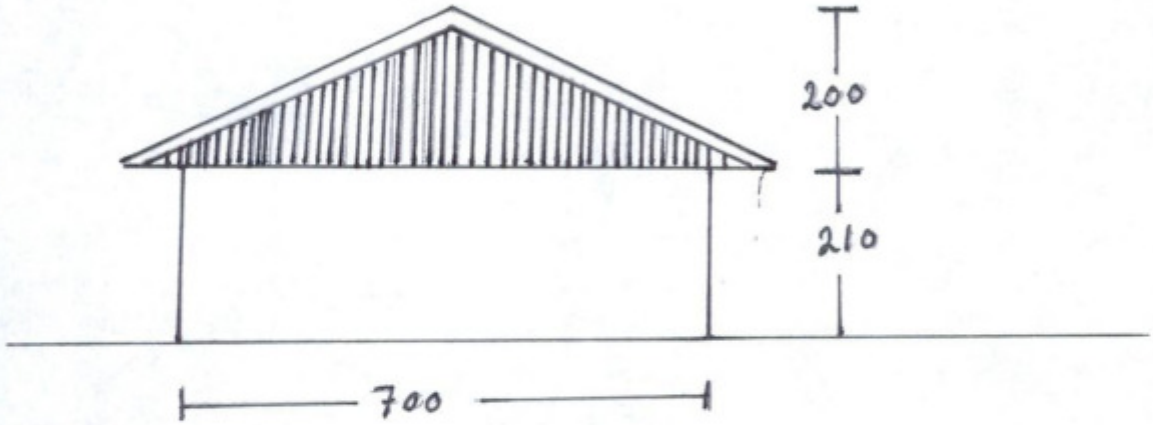
Garasje i Leca. Takstoler 2"4.
ZOLTAN CSUJA
BØLSTADFELTET 26
GRN 114 BRN 29
VINTERBRO 1407

SNITT



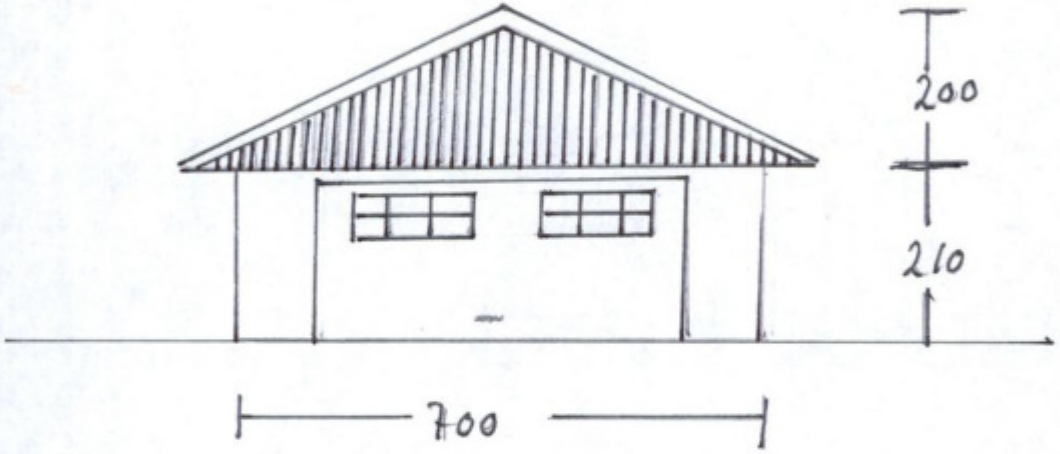

GODKJENT
04 JUL 2012
Ås kommune

| | |
|---|---|
| ZOLTAN CSUJA | TEGN. DATO 04.04.10 |
| BØLSTADFELTET 26. | MÅL. 1:100 |
| GR.NR 114 BR.NR 29. | Garasje |
| 1407 VINTERBRO. | |
| FASADE. VEST. | |



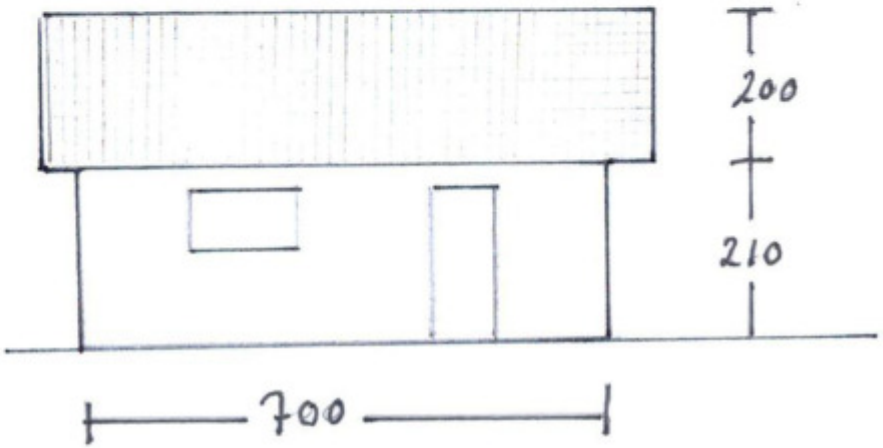

GODKJENT
04 JUL 2012
Ås kommune

| | |
|---|---|
| ZOLTAN CSUJA | TEGN. DATO 04.04.10. |
| BØLSTADFELTET 26. | MÅL 1:100 |
| GR.NR. 114 . BR.NR. 29 | Garasje |
| 1407 VINTERBRO | |
| FASADE. SØR | |




GODKJENT
04 JUL 2012
Ås kommune

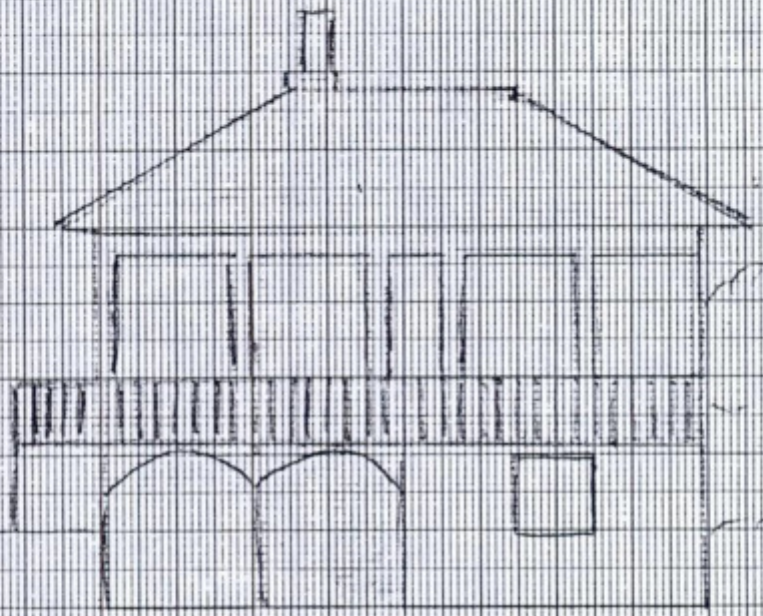
| | |
|---|---|
| ZOLTAN CSUJA | TEGN. DATO 04.04.10 |
| BØLSTADFELTET 26. | MÅL. 1:100 |
| G.R.NR 114. BR.NR 29. | Garasje |
| 1407 VINTERBRO | |
| FASADE NORD | |




GODKJENT
04 JUL 2012
Ås kommune

| | |
|---|---|
| ZOLTAN CSUJA | TEGN. DATO 04.04.10 |
| BØLSTADFELTET 26 | |
| GNR 114 BRNR 29 | MÅL 1:100 |
| 1407 VINTERBRO | Garasje |
| FASADE ØST. | |

# GODKJENTE BYGGETEGNINGER TILBYGG 1986

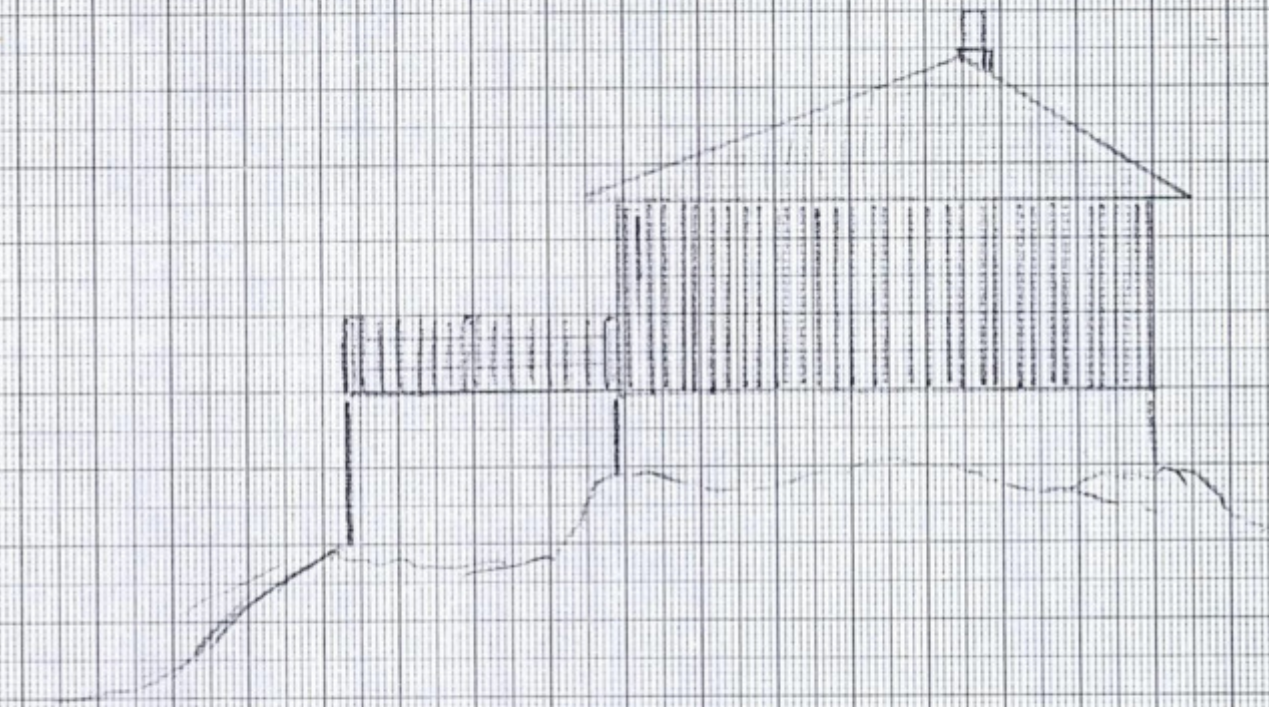


11. 9. 98

Jørn Inge Bruun

FASADE VEST - ØSTER TVERVEI

5a



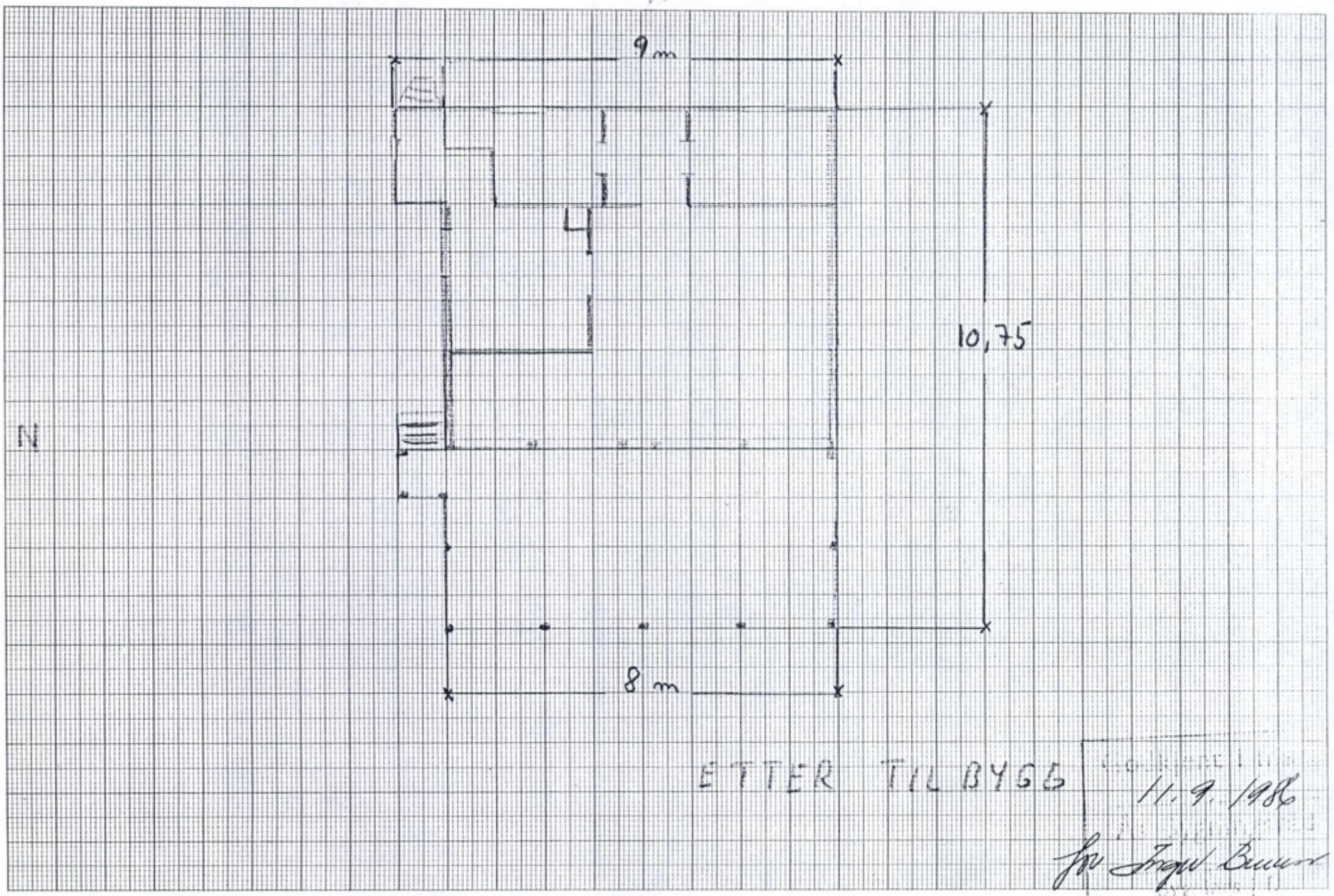
FASADE SYD EFTER TILBYGG

Godkänt i nämnden
11. 9. 1996
Ingrid Brauer

HE
N9108




FACHADE NORD - ETAT DU 11-9-1956

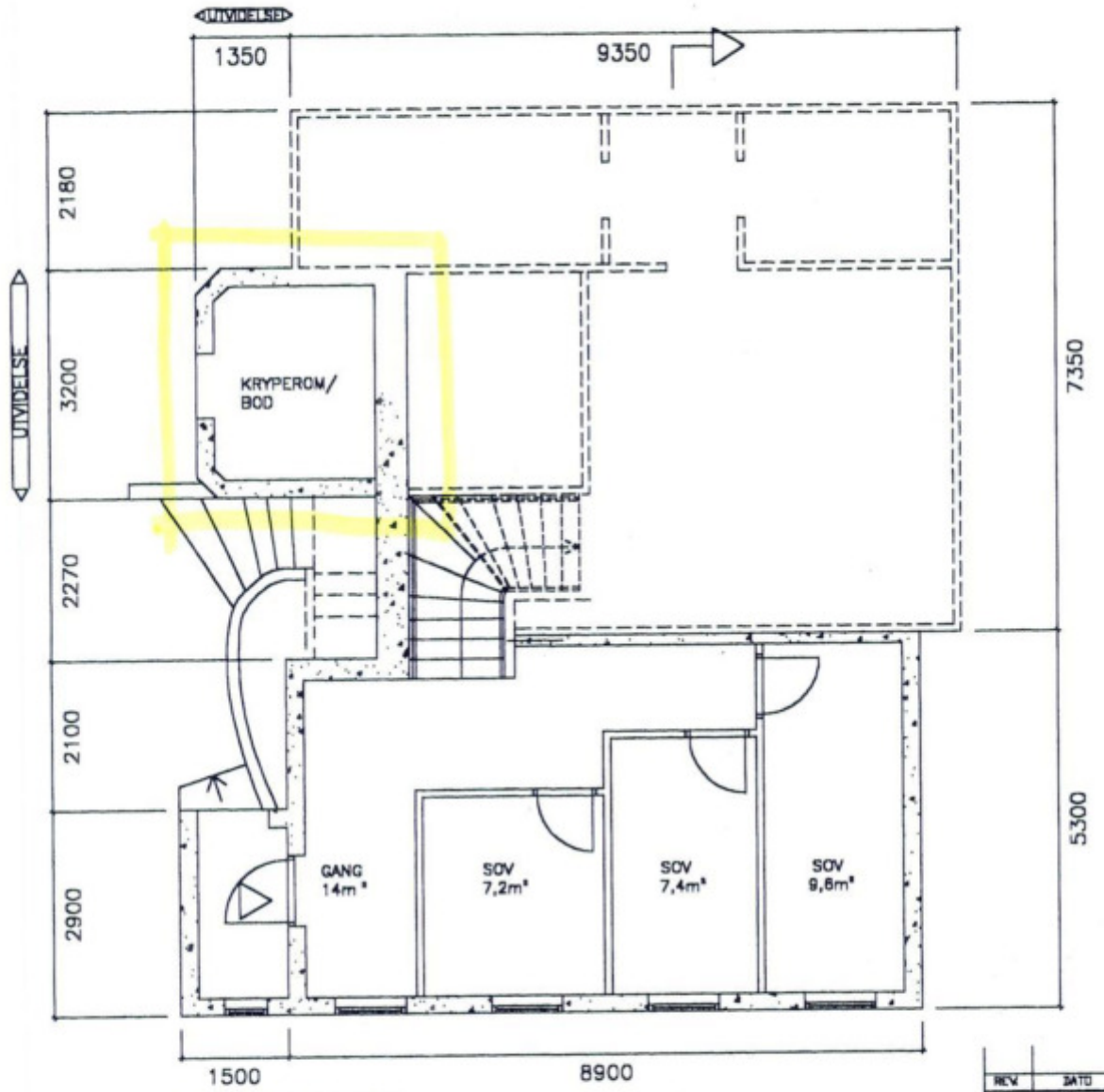



ETTER TILBYGG

11. 9. 1986

for Ingvild Bauer

# GODKJENTE BYGGETEGNINGER TILBYGG 1999




INNGANG I UNDERETASJE
BYGGEMELDT TIDLIGERE (1988)

BRUKSAREAL (BRA) 45m²
BEBYGD AREAL (BYA) 122m²

Godkjent etter fullmakt
Dato 7.11.99
Bygningstjenesten i Ås kommune

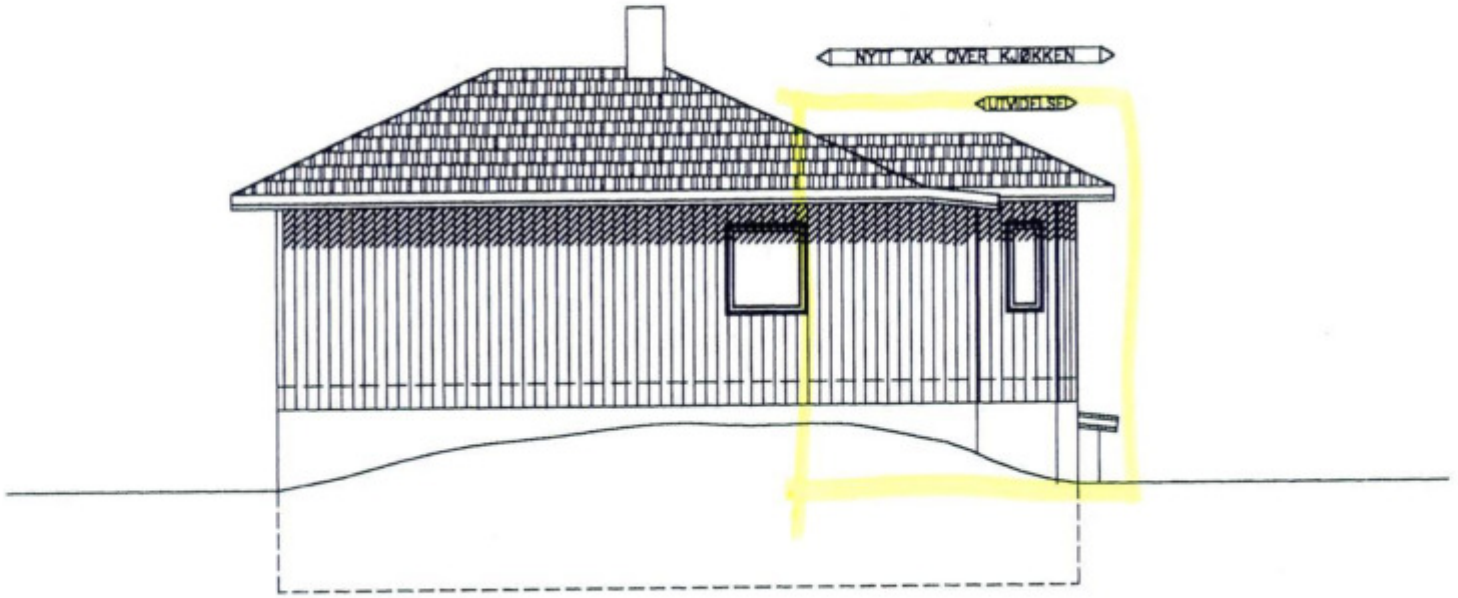
| REV. | DATO | REV. OMFATTER | SIGN. |
|---|---|---|---|

OPPDRAGS GIVER: ZOLTAN CSUJA
OPPDRAG: BØLSTADFELTET 26
VEDR. BEBYGGELSE / OPPDRAG: GNR 114 BNR 29 FNR SNR
ADRESSE: 1433 VINTERBRO
TEGNINGEN GJELDER: PLAN U. ETASJE

TEGNET AV:
KONTROLL:
TEGN. DATO: 04.08.99
KONTR. DATO:
MÅL: 1:100
FILNAVN: 1.01

| FAG | TEGNINGSNR | INDEX |
|---|---|---|
| A | 1.01 | 1 |

ERIK BILLS ARKITEKTKONTOR A/S ALMEVEIEN 11B 0855 OSLO TLF/FAX 22233646




Godkjent etter fullmakt
Dato
Byggesaksen i Ås kommune

| REV. | DATO | REV. OMFATTER | SIGN. |
|---|---|---|---|

OPPDRAGS GIVER: ZOLTAN CSUJA

OPPDRAG: BØLSTADFELTET 26

VEDRØRENDE OPPDRAG ADRESSE: GNR. 114 BNR. 29 FNR. SNR.
1433 VINTERBRO

TEGNINGEN GJELDER: FASADE MOT NORD

TEGNET AV: KONTROLL:

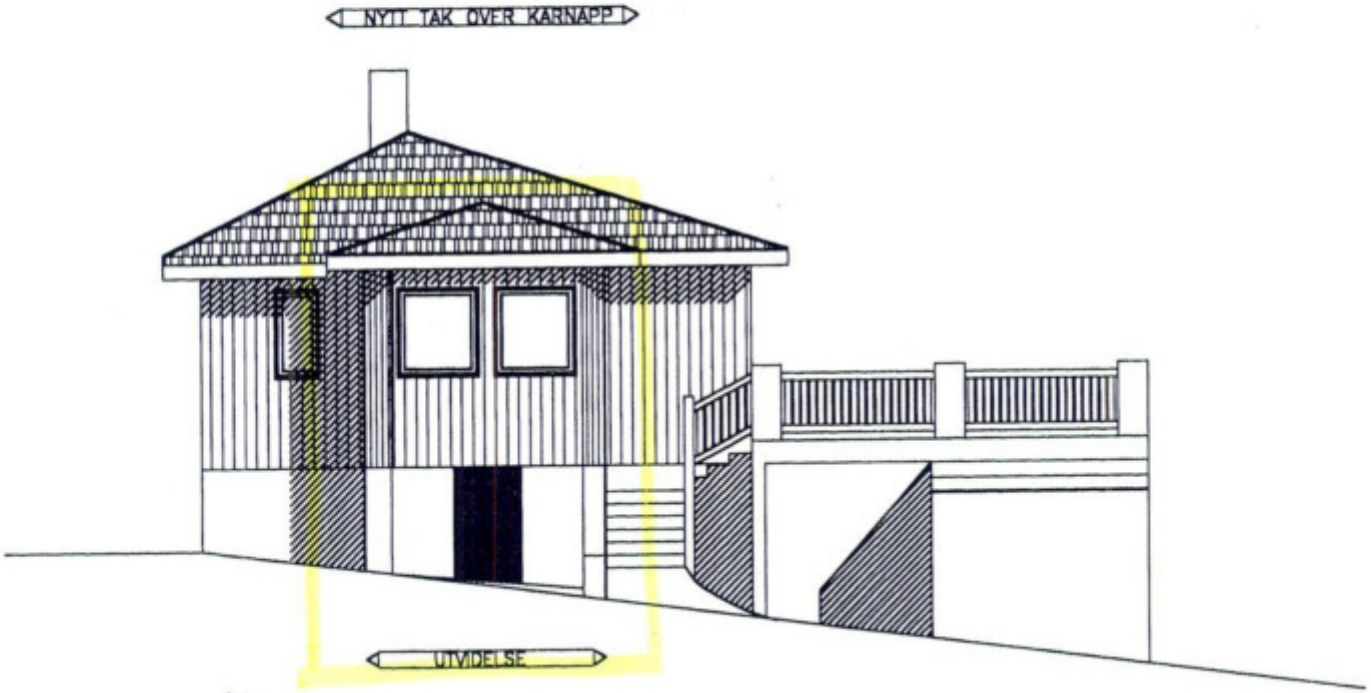
TEGN. DATO: 04.08.99 KONTR. DATO:

MÅL: 1:100

FILNAVN: E06

| FAG | TEGNINGSNR | INDEX |
|---|---|---|
| A | 1.06 | 1 |

ERIK RIULS ARKITEKTKONTOR A/S ALMEVEIEN 11B 0855 OSLO TLF/FAX 22233646




Godkjent etter fullmakt
Dato
Byggesjefen i Ås kommune

| REV. | DATO | REV. OMFATTER | SIGN. |
|---|---|---|---|

OPPDRAGS GIVER: ZOLTAN CSUJA

OPPDRAG: BØLSTADFELTET 26

VEDRØRENDE OPPDRAG ADRESSE: GNR 114 BNR 29 FNR SNR

1433 VINTERBRO

TEGNINGEN GJELDER: FASADE MOT VEST

TEGNET AV:

KONTROLL

TEGN. DATO 04.08.99

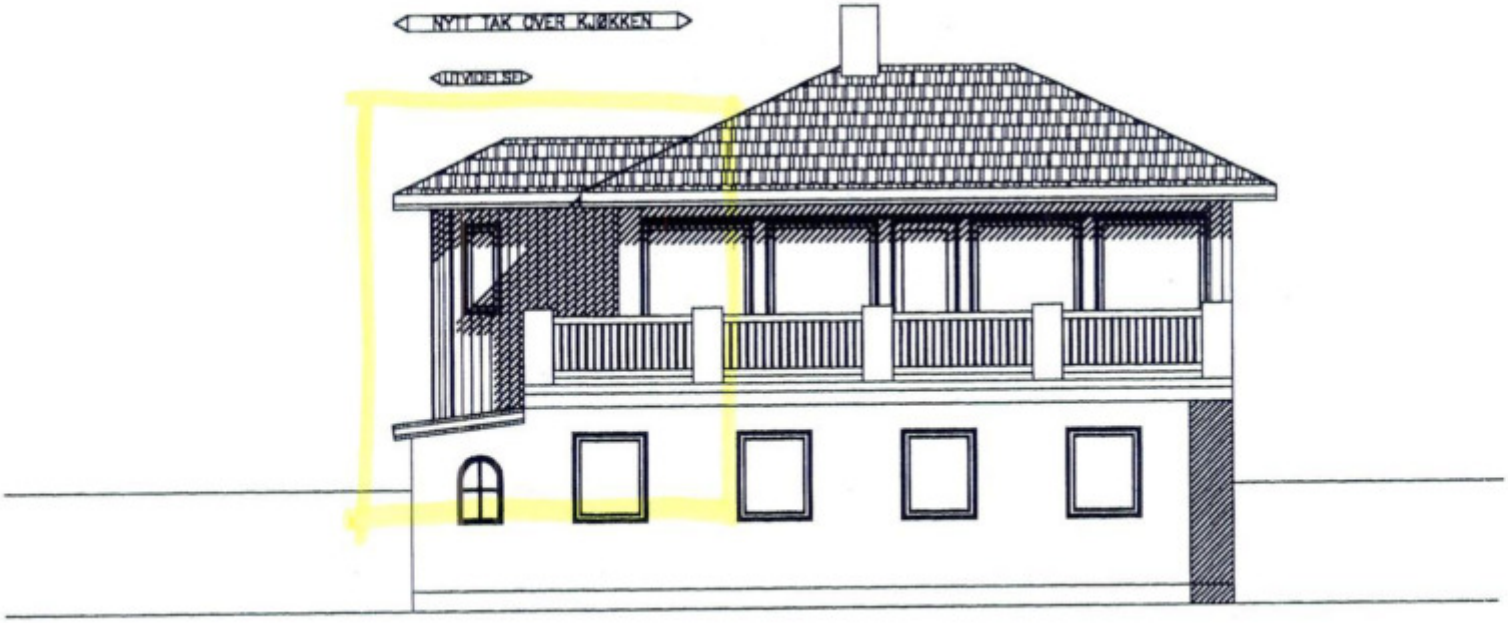
KONTR. DATO

MÅL 1:100

FILNAVN E05

| FAG | TEGNINGSNR | INDEX |
|---|---|---|
| A | 1.05 | 1 |

ERIK RIULS ARKITEKTKONTOR A/S ALMEVEIEN 11B 0855 OSLO TLF/FAX 22233646




Godkjent etter fullmakt
Dato 24.9.99
Bygn.sjefen i Ås kommune

| REV. | DATO | REV. OMFATTER | SIGN. |
|---|---|---|---|

OPPDRAGS GIVER: ZOLTAN CSUJA

OPPDRAG: BØLSTADFELTET 26

VEDRØRENDE OPPDRAG ADRESSE: 1433 VINTERBRO

TEGNINGEN GJELDER: FASADE MOT SØR

GNR: 114 BNR: 29 FNR: SNR:

TEGNET AV: KONTROLL

TEGN. DATO: 04.08.99 KONTR. DATO:

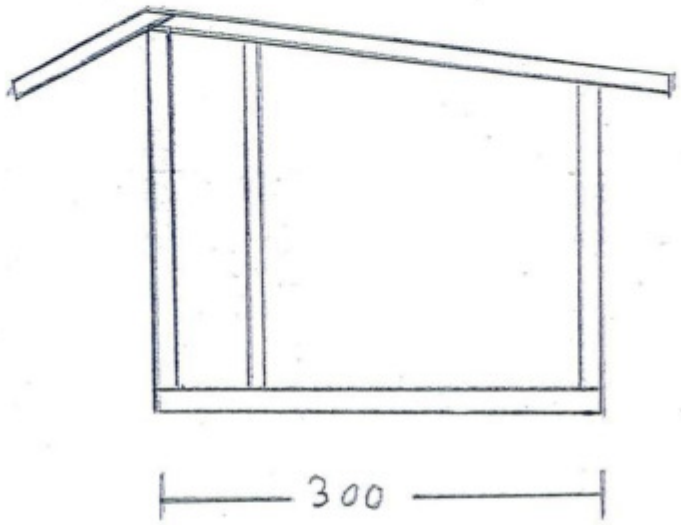
MÅL: 1:100

FILNAVN: E04

| FAG | TEGNINGSNR | INDEX |
|---|---|---|
| A | 1.04 | 1 |

ERIK RIULS ARKITEKTKONTOR A/S ALMEVEIEN 11B 0855 OSLO TLF/FAX 22233646

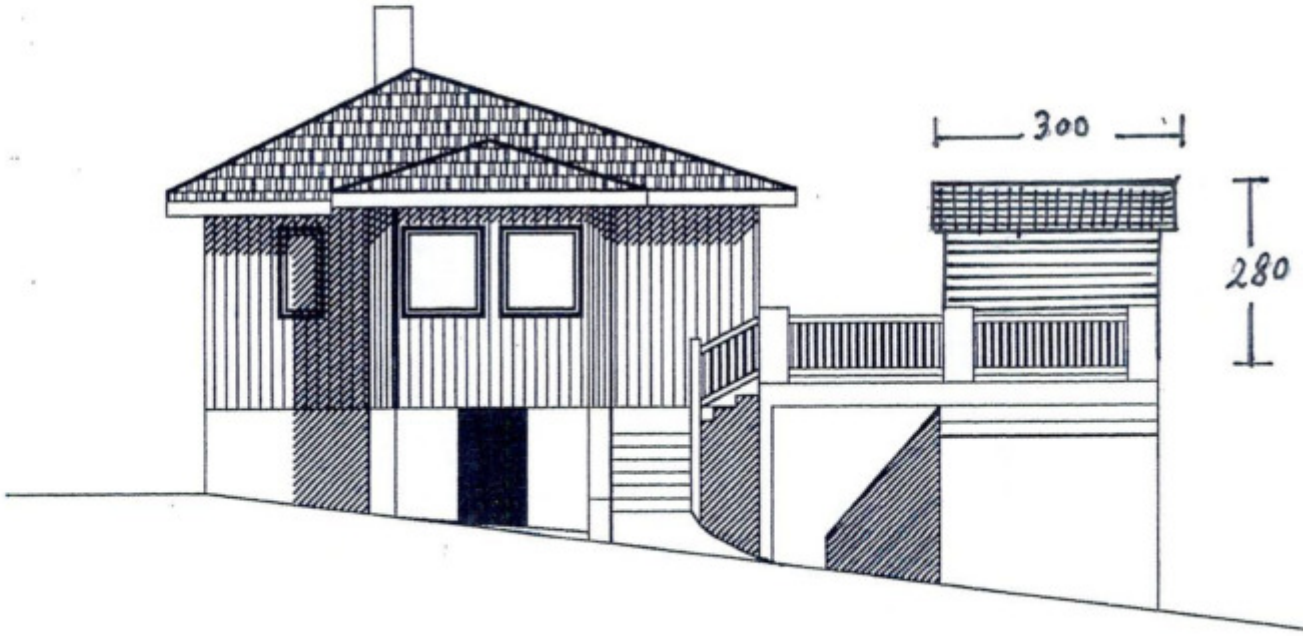
# GODKJENTE TEGNINGER TILBYGG 2013




GODKJENT
17 JAN 20[illegible]
Ås kommune

LYSTHUS
REISVERK 2"4 TAK 2"
ZOLTAN CSUJA
BØLSTADFELTET 26
GRN 114 BRN 29
VINTERBRO 1407

SNITT




GODKJENT
17 JAN 2013
Ås kommune

| REV. | DATO | REV. OMFATTER | SIGN. |
|---|---|---|---|
| | | | |

OPPDRAGS GIVER: ZOLTAN CSUJA

OPPDRAG: BØLSTADFELTET 26

VEDRØRENDE OPPDRAG ADRESSE: GNR: 114 BNR: 29 FNR: SNR:

1433 VINTERBRO

TEGNINGEN GJELDER: FASADE MOT VEST

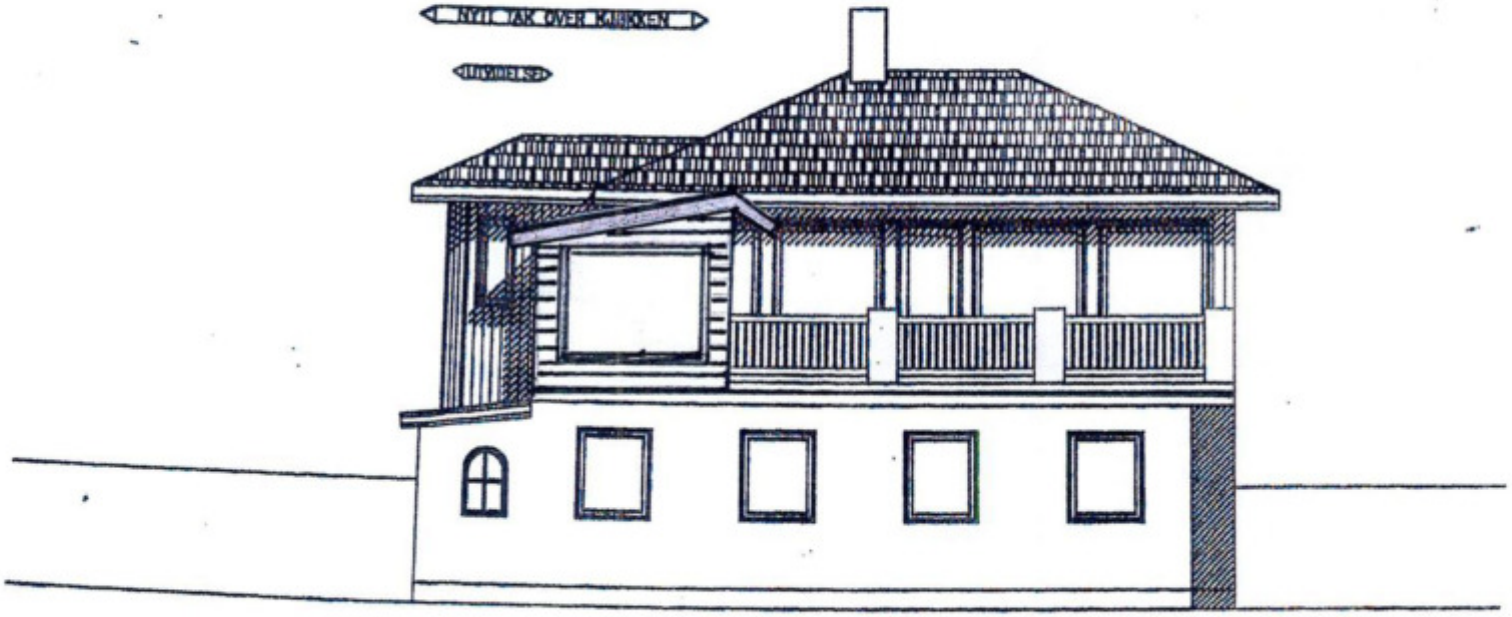
TEGNET AV: KONTROLL:

TEGN. DATO: 04.08.99 KONTR. DATO:

MÅL: 1:100

FILNAVN: E05

| FAG | TEGNINGSNR | INDEX |
|---|---|---|
| A | E.05 | 1 |




GODKJENT
17 JAN 2013
Ås kommune

| REV. | DATO | REV. OMFATTER | SIGN. |
|---|---|---|---|

OPPDRAGS GIVER: ZOLTAN CSUJA

OPPDRAG: BØLSTADFELTET 26

VEDKOMMENDE OPPDRAG ADRESSE: GNR. 114 BNR. 29 FNR. SNR.

1433 VINTERBRO

TEGNINGEN GJELDER: FASADE MOT SØR

TEGNET AV: KONTROLL

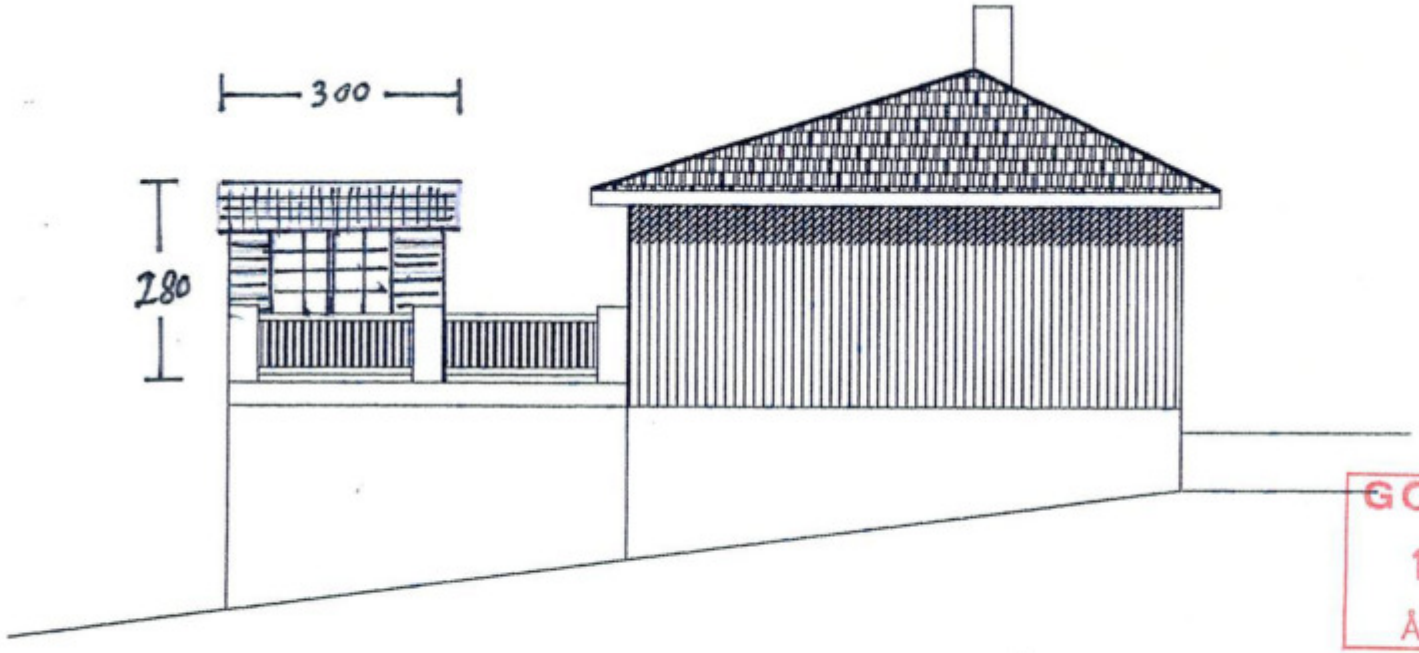
TEGN. DATO 04.08.99 KONTR. DATO

MÅL 1:100

FILNAVN E04

| FAG | TEGNINGSNR | INDEX |
|---|---|---|
| A | 1.04 | 1 |

ERIK RIULS ARKITEKTKONTOR A/S ALMEVEIEN 11B 0855 OSLO TLF/FAX 22233646




GODKJENT
17 JAN 2013
Ås kommune

| REV. | DATO | REV. OMFATTER | SIGN. |
|---|---|---|---|
| | | | |

OPPDRAGS GIVER: ZOLTAN CSUJA

OPPDRAG: BØLSTADFELTET 26

VEDRØRENDE OPPDRAG ADRESSE: GNR. 114 BNR. 29 FNR. SNR.
1433 VESTBY

TEGNINGEN GJELDER: FASADE MOT ØST

TEGNET AV: KONTROLL.

TEGN. DATO 04.08.99 KONTR. DATO

MÅL 1:100

FILNAVN E07

| FAG | TEGNINGSNR | INDEX |
|---|---|---|
| A | E.07 | 1 |

KPLAN 22-34

Ås kommune

# Kommuneplanen 2022-2034

# PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av kommunestyret 08.02.2023

# Innhold


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

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

## Innledning

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

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

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

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

# 1. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og formåls-bestemmelser

## § 1 Forholdet til reguleringsplaner
(pbl. § 1-5)

### § 1.1 Motstrid og utfylling

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

### § 1.2 Eldre reguleringsplaner

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

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

### § 1.3 Planer med brutto utnyttelsesgrad

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

# 2. Generelle bestemmelser

## § 2 Folkehelse

(pbl. § 1-1)

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

*Retningslinje:*

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

## § 3 Universell utforming

(pbl. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5)

### § 3.1 Dokumentasjonskrav

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

### § 3.2 Bolig

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader der det er relevant skal

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

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

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

*Retningslinje:*

*Nye boliger bør planlegges med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.*

### § 3.3 Utearealer og friluftsanlegg

Gang- og sykkelveier skal ha slakest mulig stigning.

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

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

Ved større friluftsanlegg skal det være HC-toaletter.

### § 3.4 Kulturbygg, idrettsanlegg, offentlig bygninger og kulturminner

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

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

## § 4 Plankrav

(pbl. § 11-9 nr. 1)

### § 4.1 Krav om reguleringsplan

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

## § 5 Utbyggingsavtaler

(pbl. § 11-9 nr. 2, jf. kap. 17)

### § 5.1 Når avtale kan inngås

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

### § 5.2 Geografisk virkeområde

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

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

### § 5.3 Avgrensning etter type tiltak

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

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

### § 5.4 Avtalens innhold

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

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

### § 5.5 Hovedprinsipp for kostnadsfordeling

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

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

### § 5.6 Vilkår knyttet til klima og miljø

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

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

## § 6 Rekkefølgekrav for nye utbyggingsområder

(pbl. § 11-9 pkt. 4)

### § 6.1 Skolekapasitet

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

legges til grunn for skolekapasiteten.

### § 6.2 Tilrettelegging for kollektivtransport

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

### § 6.3 Samfunnsservice og teknisk infrastruktur

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

## § 7 Krav til tekniske løsninger

(pbl. § 11-9 nr. 3)

### § 7.1 Vann og avløp (VA)

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

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

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

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

### § 7.2 Overvann, bekker og flom

a. Overvann, urbanflom

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

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

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

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for dette:

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

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

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

b. Bekker og flom

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

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

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

*Retningslinje:*

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

### § 7.3 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal fortrinnsvis skje med nedgravde løsninger ved større utbygginger.

### § 7.4 Fjernvarme

(pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 27-5)

Nybygg, påbygg, tilbygg og hovedombygging med samlet areal over 1000 $m^2$ BRA innenfor konsesjonsområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Tilknytningsplikten gjelder også for arealer under 1000 $m^2$ hvis arealet er del av et fremtidig større utbyggingsområde.

*Retningslinjer:*

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

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

### § 7.5 Nettstasjoner

Nettstasjoner

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

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

Byggegrensen rundt nettstasjoner er 5 meter.

### § 7.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veier og avkjørsler

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

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

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

## § 8 Parkering, sykkel og fremkommelighet

(pbl. § 11-9 nr. 5 og nr. 8)

### § 8.1 Parkering

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

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

*Retningslinjer:*

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

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

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

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

### § 8.2 Fremkommelighet

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

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

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

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for:

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

## § 9 Byggegrenser og avkjørsler

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

### § 9.1 Byggegrenser mot vei

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

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

### § 9.2 Holdningsklasser for avkjørsler

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

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

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

## § 9.3 Byggegrenser mot vassdrag

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

1. ikke tiltak som er fastsatt i reguleringsplan.
2. følgende tiltak forutsatt at det ikke er i strid med andre bestemmelser i lov, forskrift eller plan:

    a. Vesentlige reparasjoner
    b. Gjenoppbygging etter brann
    c. Nødvendig ombygging av eksisterende driftsbygninger på gårdstun.
    d. Fasadeendring
    e. Tiltak for restaurering av historisk miljø i og ved vassdragene.
    f. Bekkeåpning
    g. Tiltak som er konsesjonspliktig etter vannressursloven og hvor det er gitt slik konsesjon
    h. Andre nødvendige tiltak i landbruket etter en konkret vurdering av kommunen, jf. § 24.1

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

- 100 meter fra følgende:

    - Gjersjøen
    - Årungen (ÅRU)
    - Bunnefjorden
    - Pollevann (POL)
    - Østensjøvann (ØST)

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

### § 9.4 Kantvegetasjon
(pbl. §11-11 nr. 5)

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

## § 10 Skilt, reklame og belysning
(pbl. § 11-9 nr. 5)

### § 10.1 Generelle regler

Det kan kreves utarbeidet samlet skiltplan for bygninger og områder.

Det tillates ett fasadeskilt og ett uthengsskilt per virksomhet.

Det utarbeides retningslinjer for idrettsanlegg.

*Retningslinjer:*

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

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

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

### §10.2 Belysning

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

## § 11 Miljøkvalitet og klima

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

### § 11.1 Støy

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

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

Innenfor BKB1 Vinterbrobakken skal:

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

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

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

### § 11.2 Luftkvalitet

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

*Retningslinjer:*

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

### § 11.3 Høyspent

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

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

### § 11.4 Miljøoppfølgingsplan (MOP)

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

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

### § 11.5 Klima og energi

Forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal redegjøre for:

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

*Retningslinje:*

*Fossilfrie eller utslippsfrie bygg- og anleggsplasser bør vurderes.*

## § 12 Samfunnssikkerhet

(pbl. § 11-9 nr. 8)

### § 12.1 Kvikkleire

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

*Retningslinje:*

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

*og Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner.*

### § 12.2 Flom

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

*Retningslinje:*

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

## § 13 Masseforvaltning

(pbl. § 11-9 nr. 5, nr. 6 og nr. 8)

I reguleringsplan og byggesøknader skal det:

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

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

Det skal ikke dumpes snø i vassdrag og overvannssystemer.

## § 14 Leke-, ute og oppholdsarealer

(pbl. §§ 1-1 og 11-9 pkt. 5)

### § 14.1 Utforming, plassering og kvaliteter

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

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

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

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

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

*Retningslinjer:*

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

*både møte- og sitteplasser.*

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

### § 14.2 Uteoppholdsareal i tilknytning til boligformål

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

### § 14.3 Minimumskrav til størrelse på uteoppholdsareal

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

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

### § 14.4 Krav til lekeplasser

Lekeplasser skal planlegges etter følgende grunnlag:

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

### § 14.5 Trinnvis utbygging

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

### § 14.6 Krav om utomhusplan

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

### § 14.7 Barn og unge

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

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

*Retningslinje:*

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

# § 15 Estetikk

(pbl. § 11-9 nr. 6)

## § 15.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

*Retningslinjer:*

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

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

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

*Retningslinjer til områder med småhusbebyggelse:*

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

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

## § 15.2 Terrengtilpasning

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

og vegetasjon ivaretas.

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

*Retningslinjer:*
*Byggverk planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet.*

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

## § 16 Naturmangfold og landskap

(pbl. § 11-9 nr. 6)

### § 16.1 Naturmangfold

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

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

### § 16.2 Landskap

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

### §16.3 Naturtyper og arter

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

### § 16.4 Vegetasjon

Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal vegetasjonen

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

### §16.5 Bevaring av store trær

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

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

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

## § 17 Kulturminner

(pbl. § 11-9 nr. 7)

### § 17.1 Planlegging og utbygging

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

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

### § 17.2 Historiske hovedveifar

Historiske hovedveifar skal bevares.

## § 18 Boligbebyggelse

(pbl. § 11-9 nr. 5)

### § 18.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

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

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

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

Det skal ikke bygges boenheter på mindre enn 36 $m^2$ BRA.

I sentrumsnære områder kan maksimum 40 % av leilighetene innenfor et delområde være under 45 $m^2$ BRA, og minimum 20 % av leilighetene skal være over 70 $m^2$.

### § 18.2 Hyblifisering

Boenheter kan ikke oppdeles til hybler.

*Retningslinjer:*

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

### § 18.3 Boligprogrammet

Det skal fastsettes boligantall i reguleringsplaner.

*Retningslinjer:*

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

### §18.4 Antall enheter per eiendom

Det er tillatt med én enebolig, én enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 $m^2$ eller én tomannsbolig per eiendom i områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

# 3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

(pbl. § 11-7)

## § 19 Boligbebyggelse

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

### § 19.1 Unntak fra plankrav

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

a. Oppføring av inntil to boenheter med tomtestørrelse på minimum 700 $m^2$ per enebolig eller minimum 1100 $m^2$ per tomannsbolig.
b. Opprettelse av ny sekundærleilighet på maksimalt 70 $m^2$.
c. Sammenslåing av boenheter.
d. Innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring.
e. Arealoverføring.
f. Rivning og gjenoppbygging av bygninger og konstruksjoner bygget etter 1950 som ikke har kulturhistorisk verdi (jf. § 17).
g. Fradeling av inntil to boligtomter som ikke er egnet til videre oppdeling.
h. Oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus i eksisterende småhusbebyggelse. Det gjelder også tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5.

i. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder.

### § 19.2 Utbyggingsvolum

Innenfor områdene tillattes oppført frittliggende småhusbebyggelse.

Det er tillatt med én enebolig, én enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 $m^2$ eller én tomannsbolig per eiendom.

### § 19.3 Utnyttelsesgrad og høyder

Eiendommene kan bebygges i henhold til følgende tabell:

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

### § 19.4 Garasje, carport, uthus og parkering

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

For øvrig gjelder dette:
a. Tillatt gesimshøyde er inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter.
b. Det tillates ikke ark eller takoppløft.
c. Samlet maksimal tillatt størrelse er 50 $m^2$ BYA per hovedboenhet og 25 $m^2$ BYA per sekundærleilighet.
d. Tiltak på maksimalt 50 $m^2$ BYA og BRA kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer.
e. Ved innkjøring vinkelrett på vei skal avstand fra garasje til tomtegrense mot vei være minst 5 meter.
f. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 1,5 meter.
g. Plasseringen skal være vist på situasjonsplan.
h. Det skal opparbeides to parkeringsplasser for bil for hver boenhet og én parkeringsplass for hver sekundærleilighet, enten som åpne plasser eller i garasje eller carport. Hver parkeringsplass skal være på minst 18 m2. Parkeringsplassene skal opparbeides på egen eiendom.

### § 19.5 Uteoppholdsareal

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

## § 20 Fritidsbebyggelse

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

Det tillattes ikke oppført ny fritidsbebyggelse.

Eksiterende fritidsbebyggelse kan utvides til maksimalt 75 $m^2$ BRA.

Det tillates terrasse på maksimalt 30 $m^2$ BYA hvorav maksimalt 20 $m^2$ kan være overbygget.

Eksisterende garasje/carport/uthus kan utvides til maksimalt 30 $m^2$ BRA.

Uthus eller garasje kan ikke innredes med våtrom eller kjøkken.

# § 21 Forretning

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

## § 21.1 Detaljhandel

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

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

*Retningslinjer:*

*Nærbutikker med dagligvareprofil og et areal på inntil 1250 $m^2$ BRA kan etableres i tilknytning til boligområder eller kombinerte bolig/forretningsområder med god kollektivdekning på Solberg, Nordby, Vinterbro/Sjøskogen samt utenfor utbyggingsgrensen til Ås sentralområde.*

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

## § 21.2 Plasskrevende varehandel

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

Plasskrevende varehandel kan kun etableres i henhold til reguleringsplan.

Plassering av plasskrevende varehandel skal basere seg på en handelsanalyse.

*Retningslinje:*

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

## § 21.3 BF1

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

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

### § 22.1 Næringsbebyggelse

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

### § 22.2 BN1, BN2, BN3

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

*Retningslinjer:*

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

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

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

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

# § 24 Landbruks-, natur- og friluftsområder
(pbl. § 11-7 nr. 5)

### 24.1 LNF (underformål a)

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

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

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

På gårdstun kan følgende oppføres uten dispensasjon:

a. Tilbygg og påbygg til bolighus dersom dette ikke fører til at antallet boenheter øker.
b. Garasje/carport/uthus på inntil 50 $m^2$ per boenhet.
c. Mindre søknadspliktige tiltak som levegger, forstøtningsmurer, svømmebasseng, mindre VA-anlegg (sanering/minirenseanlegg) og lignende.

*Retningslinjer for gårdstilknyttet næringsvirksomhet:*

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

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

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

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

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

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

**§ 24.2 LNF spredt bebyggelse** (underformål b)

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

Det er kun tillat med én enebolig per eiendom.

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

På eiendommer med LNF spredt fritidsbebyggelse gjelder § 20.

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

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

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

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

### § 25 Bruk og vern av sjø og vassdrag
(pbl. § 11-7 nr. 6)

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

### § 26 Kombinert bebyggelse og anlegg
I området BKB1 Vinterbrobakken tillates bolig og forretning.

# 4. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

### § 27 Sikringssoner
(pbl. § 11-8 nr. a)

#### § 27.1 Nedslagsfelt drikkevann H110_1 (Gjersjøen)

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 28 Støysoner

(pbl. § 11-8 nr. a)

### § 28.1 Skytebane H290_1

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

## § 29 Faresoner

(pbl. § 11-8 nr. a)

### § 29.1 Ras- og skredfare (H310_1)

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

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

*Retningslinjer:*

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

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

### § 29.2 Aktsomhetsområde, flom (H320)

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

*Retningslinje:*

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

### § 29.3 Energianlegg/høyspenningsanlegg (H370-1)

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

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

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

### § 29.4 Forurensningsfare (H390_1)

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

### § 29.5 Virksomhetsbasert fare (H390_2)

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

## § 30 Sone for infrastruktur

(pbl. § 11-8 pkt. b)

### § 30.1 Hensettingsanlegg tog (H430-1)

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

### § 30.2 Reservevannledning (H430_2)

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

## § 31 Soner med særlige hensyn

(pbl. §§ 11-8 tredje ledd bokstav c)

### § 31.1 Bevaring av friluftslivsområder (H530_1-5)

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

*Retningslinjer:*

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

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

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

H530_2-5 gjelder de statlig sikrede friluftsområdene.

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

*Retningslinjer:*

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

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

*For Berg gård gjelder reguleringsplan (R-033).*

### § 31.2 Bevaring av naturmiljø (H560)

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

*Overordnete retningslinjer:*

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

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

H560_1: Kjerneområder av svært stor betydning

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

*Retningslinjer:*

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

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

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

H560_2: Kjerneområder av stor betydning

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

*Retningslinje:*

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

H560_3: Korridorer av stor betydning

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

*Retningslinje:*

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

H560_4: Marine naturtyper

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

Mudring i bløtbunnsområder er ikke tillatt.

*Retningslinje:*

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

## § 31.3 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-7)

H570_1 KULA Gamle Mossevei langs Gjersjøen
H570_2 KULA Heer, Fron, Norby i Ås
H570_3 Frognmorenen i Ås med Korsegården
H570_4 Kroer kirke med omgivelser
H570_5 Ås kirke med omgivelser

*Retningslinjer:*

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

*Ved oppføring av nye tiltak vurderes virkninger på kulturlandskapet.*

*Negative virkninger på kulturlandskapet bør unngås.*

H570_6: Ås menighetshus

*Retningslinjer:*

*Endring av hovedkonstruksjon, tilbygg eller fasadeendring og vindusutskifting unngås.*

*Tilbakeføring til dokumentert før-tilstand tillattes.*

*Skadde bygningsdeler byttes med tilsvarende materialer og teknikker.*

*Bygningen bør males i farger som er historisk belagt.*

H570_7: Gammelt stallanlegg i Aschjemskogen

*Retningslinjer*

*Verneobjektet er rester etter et tysk anlegg fra andre verdenskrig.*

*Innenfor hensynssonen unngås tiltak eller utbygging som kan ødelegge*

*kulturminner.*

### § 31.4 Sikring av mineralressurser (H590-1)
(pbl. § 11-8, bokstav c)

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

*Retningslinjer:*

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

## § 32 Båndleggingssoner
(pbl. §11-8, pkt. d)

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

(Naturmangfoldloven)

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

### § 32.2 Båndlegging etter kulturminneloven (H730_1-6)
(Kulturminneloven)

a. Kulturminneområdet på Sjøskogen (H730_1)

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

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

## § 33 Gjennomføringssoner

(pbl. § 11-8, pkt. e)

### § 33.1 Krav om felles planlegging (H810_1-3)

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

### § 33.2 Fornyelsesområde (H830_1)

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

# 5. Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(pbl. § 11 - 8)

## § 34 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder Ås Sentralområde og Solberg

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

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

Grønnstrukturen skal sikres, og vassdrag skal opprettholdes.

Hensynet til bl.a. grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold og overvanns-håndtering skal ivaretas

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

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

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

# MATRIKKELRAPPORT

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

## Eiendomsdata (Grunneiendom)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | TOMT 26 | Beregnet areal | 1345 |
| Etablert dato | 30.04.1957 | Historisk oppgitt areal | 1363 |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0.01 | Antall teiger | 1 |
| Arealmerknader | | | |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 114/29 |
| Grensejustering<br>Oppmålingsforr./grensejustering | 19.08.2020<br>20.08.2020 | 20/00869 | | 114/26 (35,5), 114/28 (-35,4)<br>108/23, 114/1, 114/29 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Oppmålingsforr. | 19.08.2020<br>20.08.2020 | 20/00869 | Tinglyst<br>20.08.2020 | 114/28 (-854,2), 114/99 (854,2)<br>108/23, 108/32, 108/354, 114/29, 114/30 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom<br>Oppmålingsforr. | 19.08.2020<br>05.01.2021 | 20/00869 | | 114/1, 114/26, 114/28, 114/29, 114/99 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom<br>Oppmålingsforr. | 19.08.2020<br>05.01.2021 | 20/00869 | | 108/32, 108/354, 114/28, 114/29, 114/30, 114/99 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom<br>Annen forretningstype | 19.08.2020<br>14.02.2022 | 20/00869 | | 114/29, 114/30, 114/99 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 114/29 |
| Skylddeling<br>Skylddeling | 30.04.1957 | | | 114/1 (-1363), 114/29 (1363) |

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

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6623180.42 | 599025.11 | | Ja | 1345 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| SAND SUN<br>F100291***** | Hjemmelshaver (H)<br>2/5 | VINTERBRO TERRASSE 25<br>1407 1407 VINTERBRO | Bosatt (B) |
| NASIK OMAR<br>F200991***** | Hjemmelshaver (H)<br>3/5 | Vinterbro terrasse 25<br>1407 1407 VINTERBRO | Bosatt (B) |

## Adresse

### Vegadresse: Vinterbro terrasse 25

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1407 VINTERBRO | Kirkesogn | 02090103 Nordby |
| Grunnkrets | 104 Togrenda | Tettsted | 512 Ski |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Valgkrets | 3 Nordby | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 21897361 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | |
| 2 | 300269752 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 01.01.2008 |

### 1: Bygning 21897361: Enebolig (111), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 112 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 112 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 122 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 01.04.2005 |

#### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Vinterbro terrasse 25 | H0101 | 114/29 | 112 | 4 | 1 | 1 | Kjøkken |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 112 | 0 | 112 | 0 | 0 | 0 |

### 2: Bygning 300269752: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2008

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 67 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | 01.01.2008 | 04.01.2012 |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 114/29 | - | - | - | - | - |

# PLANRAPPORT

Utskriftsdato: 12.08.2024

# 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.** | 114 | **Bruksnr.** | 29 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Vinterbro terrasse 25, 1407 VINTERBRO | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | KPL_22-34 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2022-2034 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 15.06.2022 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 345 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 205 |
| **Navn** | Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Bølstadfeltet |

| | |
|---|---|
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 11.06.2003 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/933/205_bestemmelser1.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 131 $m^2$<br>**Formål** Felles avkjørsel<br>**Feltnavn** Avkjørsel |
| | **Delareal** 1 214 $m^2$<br>**Formål** Frittliggende småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** EB6 |

# Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

| | |
|---|---|
| **Id** | 328 |
| **Navn** | Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Plantype** | Områderegulering |

| | |
|---|---|
| **Id** | 353 |
| **Navn** | Detaljregulering for Toveien 30 |
| **Status** | 0 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi) |
| **Plantype** | Detaljregulering |

# LØSØRE OG TILBEHØR

**OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**
**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

**3.** VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7.** KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8.** MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9.** AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10.** SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11.** LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12.** INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13.** UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14.** POSTKASSE medfølger.

**15.** UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16.** FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19.** BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20.** BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21.** SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING




GI BUD MED BANKID

**På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.**

IDENTIFISER MED BANKID

**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**

BUDRUNDEN

**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Vinterbro terrasse 25
Gnr. 114 Bnr. 29 i Ås kommune

**Oppdragsnummer:**
309-24-0259


**Meglerforetak:** Frontline Follo AS
**Saksbehandler:** Håkon Andresen
**Telefon / Mobil:** 64 94 20 10 / 93 20 25 89
**E-post:** Hakon.andresen@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven*

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

**Totalt:** ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

***Forbrukerinformasjon om budgivning***

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

# Notater