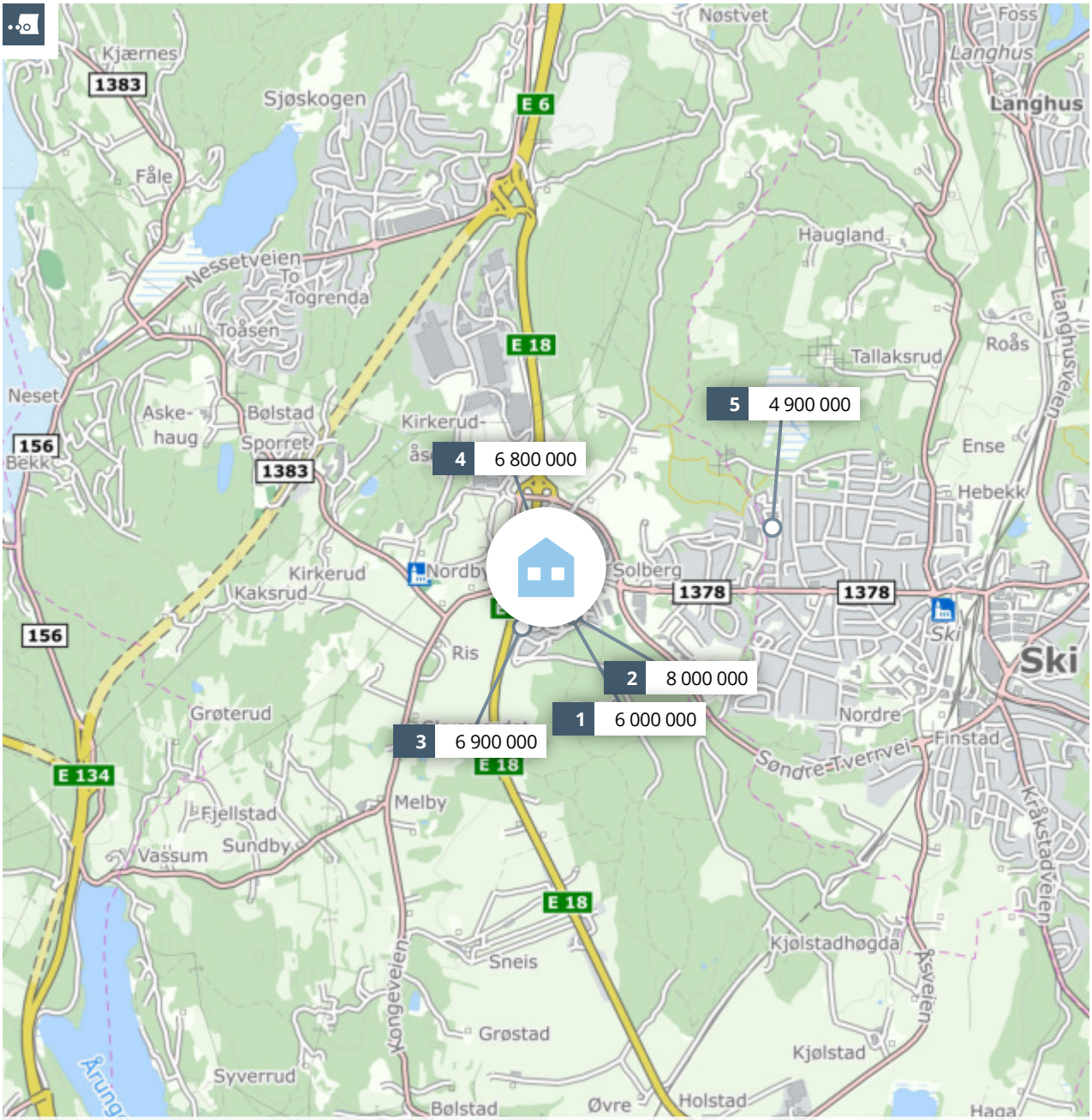
NYGÅRDSVEIEN 43

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema (signert)
Energimerking
Ferdigattest hybel & innflytt.tillatels
Godkjente bygningstegninger
Servitutt - Veirett
Oversiktskart
Reguleringsbestemmelser
PlanRapport
Reguleringsplankart
Vegstatuskart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

NYGÅRDSVEIEN 43

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 26.02.2025

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

Nygårdsveien 43, 1423 SKI

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1979

GNR 103 BNR 114 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Nygårdsåsen

Verdivurdert til

5 950 000

-	5 950 000	28 066
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	212 m²	- m²	0 m²	52 m²	- m²	- m²
Tomt					695 m²	
Byggeår					1979	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

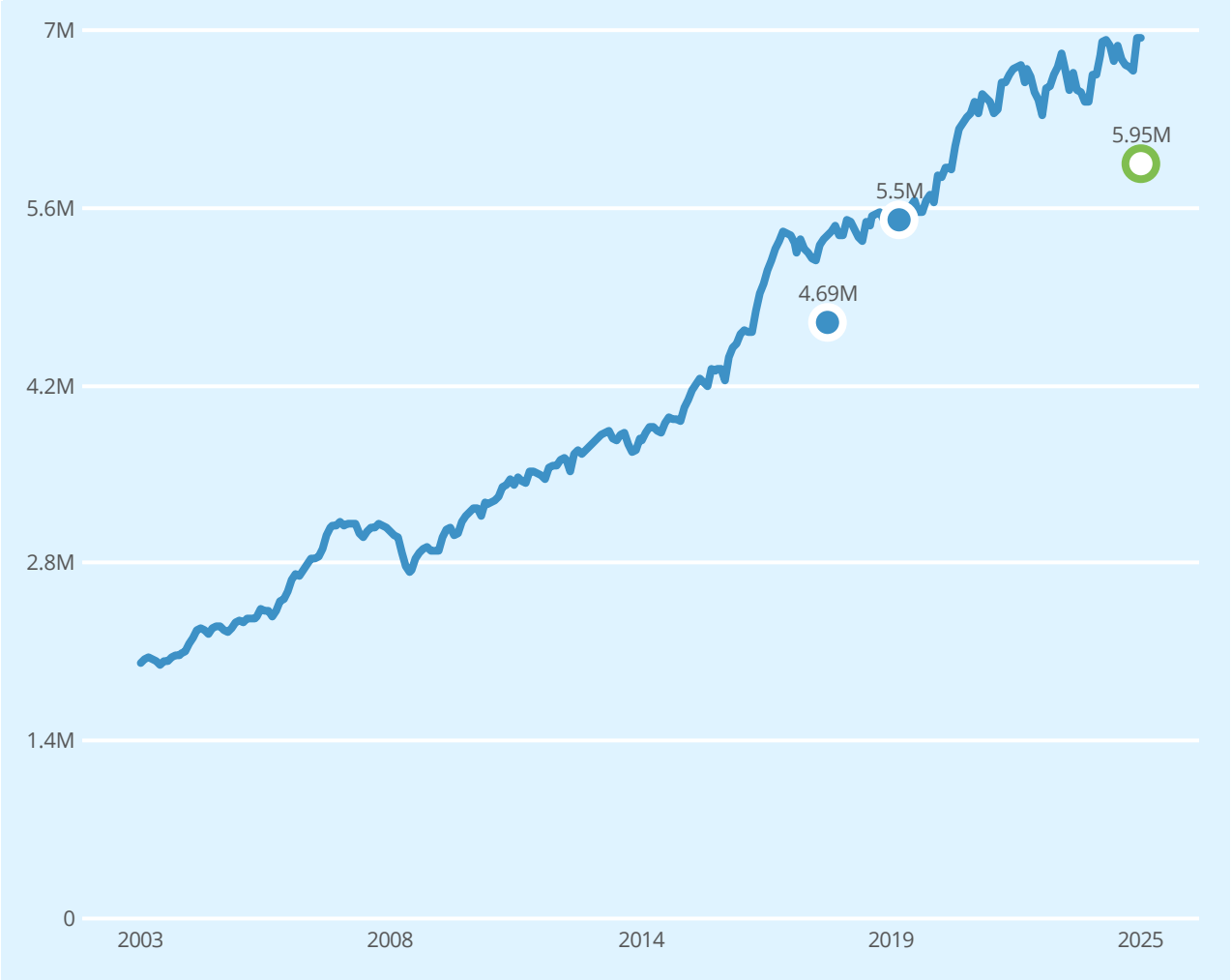
	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Odins vei 14	187 m²	1978	490 m²	3 sov	05.09.2023	6 400 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**32 086**
2	Friggs vei 2	182 m²	1978	654 m²	4 sov	17.04.2023	8 290 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**43 956**
3	Nygårdsveien 16 C	263 m²	1956	851 m²	5 sov	27.04.2023	7 350 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**26 236**
4	Nordbyveien 131	136 m²	2015	3 094 m²	4 sov	15.05.2023	6 900 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**50 000**
5	Myrsletta 112	103 m²	1981	255 m²	3 sov	30.11.2023	5 150 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**47 573**

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 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.08.2019	29.10.2019	06.04.2020	5 560 000	5 500 000	0	5 500 000	2
02.02.2018	17.03.2018	25.06.2018	4 690 000	4 690 000	0	4 690 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen har en del vedlikeholdsbehov utvendig. Verdien er satt med dette i tankene samt markedet.

Tomannsboliger til salgs i ÅS kommune nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

Tomannsboliger solgt i ÅS kommune siste 6 mnd

18
tomannsboliger solgt

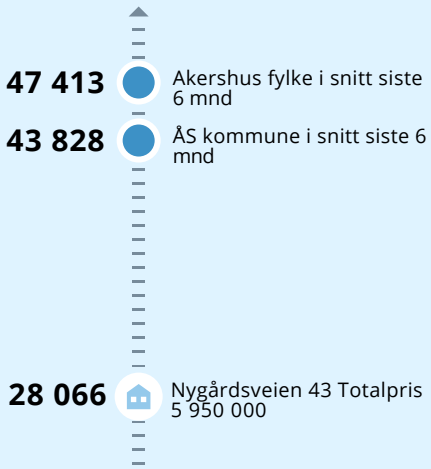


Solgt i snitt i løpet av

104
dager

for 3.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

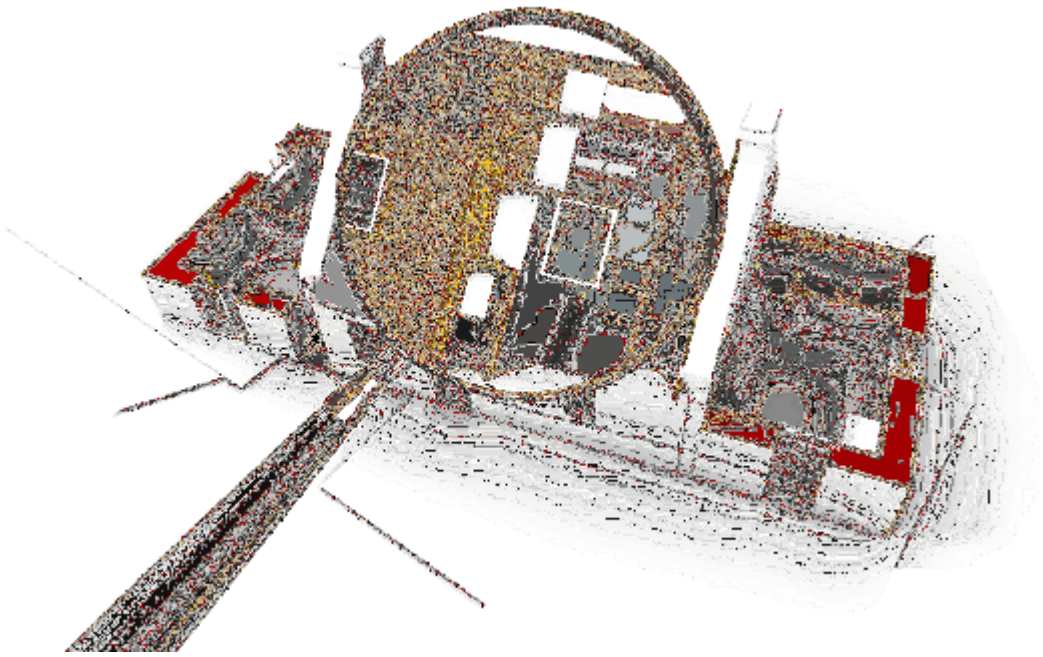


TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Nygårdsveien 43, 1423 SKI
ÅS kommune
gnr. 103, bnr. 114

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 26.06.2024 **Rapportdato:** 04.09.2024 **Oppdragsnr.:** 20310-1519 **Referansenummer:** SW5329

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Vår ref:**

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

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

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført på støpte konstruksjoner antatt fundamentert til faste/stabile masser. Yttervegger over grunnmur i bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning. Antatt isolert med mineralull etter byggeårets skikk. Saltak oppført i treverkskonstruksjon tekket med takstein. Vinduer og dører med isolerglass. Trebjelkelag i etasjeskille.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler og panelovn på baderom. Resten av boligen varmes med varmepumpe, elektriske panelovner supplert med vedfyring.

OPPSUMMERING TILSTAND
Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Med bakgrunn i alder og påviste forhold på befaringsdagen, må det i tiden som kommer påregnes oppgraderinger både innvendig og utvendig. Omfanget av dette er avhengig av forventning, krav og funksjonalitet. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak bruksslitasje og ett noe beskjedent vedlikehold.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

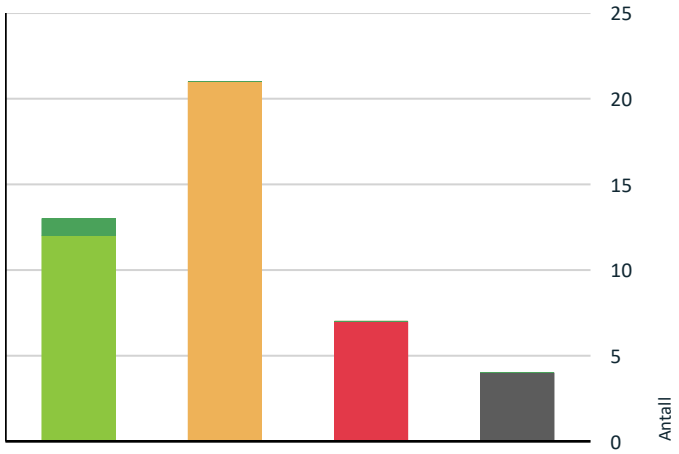
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegninger av 01.06.1978.

Sammendrag av boligens tilstand

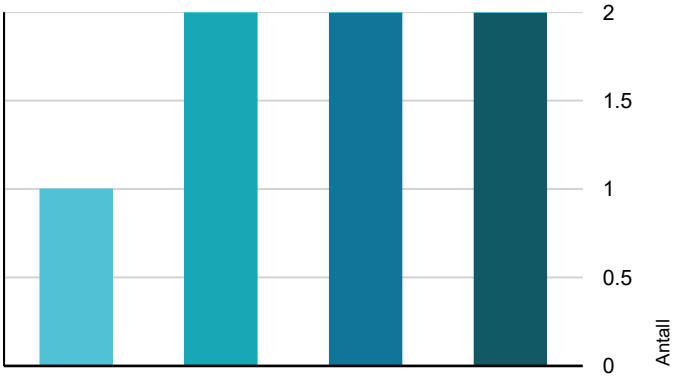
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom Leilighet > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Taktekking	Gå til side
	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Dører - 2	Gå til side
	Utvendig > Dører	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken Leilighet > Overflater og innredning	Gå til side
	Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1980

Kommentar
I følge eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er utført med lakkert/plastbelagt stål. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet.

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

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Vegetasjon inntil kledning bør fjernes.

Tilstandsrapport





Råte i kledning enkelte steder

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Loft er inspisert delvis, siden loft ikke har gangbart gulv over hele. Det bemerkes at det var mye innbo/løsøre på loft som begrenset inspeksjon av loft. Ytterligere undersøkelser av loft anbefales.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling/utskifting. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato.



Sprekt glassrute i underetasje



Silicon mot glass

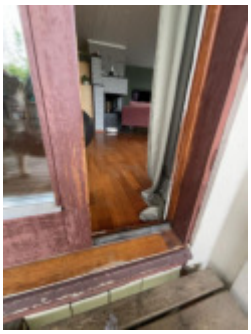
TG 2 Dører - 2

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Noe slitasje

TG 2 Dører

Bygningen har teak ytterdører.

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

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.



Endel skader i karm

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong på 33 kvm.
Utgang fra gang til terrasse på 19 kvm.
Balkong/Terrasse og rekkverk er oppført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Konstruksjonene har skjevheter.

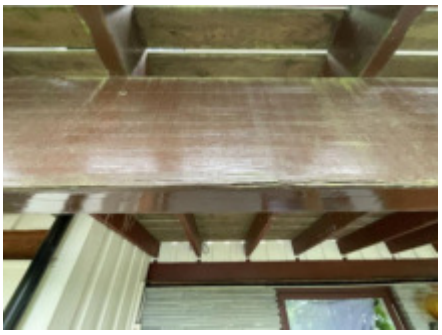
Det ble registrert råte i sentrale deler av konstruksjonen. Løst og skjevt rekkverk. Generell slitasje på dekke.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Her må hele balkongen gås over og bytte all reteskadet treverk. Store deler av konstruksjon må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råte i drager



Drager er noe bøyd



Råte i sentrale deler av bærekonstruksjon



Råte nederst på søyler til balkong

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapper av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mangler rekkverk

INNVENDIG

TG 2 Overflater

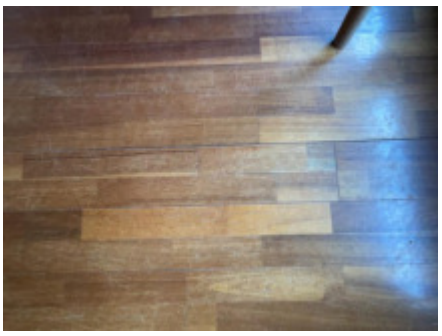
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.


Gulvet på kjøkkenet har gått fra hverandre


Slitasje parkett

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag og støpt plate på grunn.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt i stue/gang og på kjøkken i 1-etasje. Parketten ligger i klem ovenfor trappen og "fjærer" noe når man går.

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.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, åpen peis og sotluke/feieluke.
Eier opplyser at peis ikke har vært i bruk.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har delvis rom under terreng. Ved bad er det ikke mulig med hultaking. Hulltaking er derfor ikke utført.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

På bod rundt bereder er det fuktskader nederst på vegger. Viser til punkt om Vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
• Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.


Trappen har endel slitasje

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 3 Generell

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning. Komponenter på våtrommet har passert normal forventet levetid. Renovering må påregnes innen rimelig tid.
Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

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

Tilstandsrapport

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i at Norsk Takst har vurdert at våtrom bygget før 1997 skal gis TG3 selv om våtrommet kan fungere etter sitt formål. Bakgrunnen er at viktige og skjulte konstruksjoner som membran og rør har kort eller ingen gjenværende brukstid, og at rommet i sin helhet antas å stå for utskifting.

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

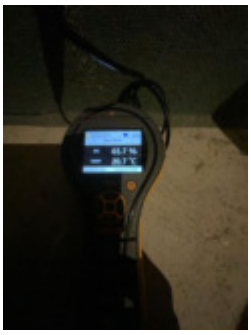
Baderommet må påregnes renovert innen rimelig tid. Det bemerkes at våtrommet er i daglig bruk og har sin bruksverdi.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Målt i vegg fra bod

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er opprinnelig fra byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning. Komponenter på våtrommet har passert normal forventet levetid.

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

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i at Norsk Takst har vurdert at våtrom bygget før 1997 skal gis TG3 selv om våtrommet kan fungere etter sitt formål. Bakgrunnen er at viktige og skjulte konstruksjoner som membran og rør har kort eller ingen gjenværende brukstid, og at rommet i sin helhet antas å stå for utskifting.
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Rommet har benk og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler fungerer ikke opplyser eier.

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

Det bemerkes at vaskerommet er i daglig bruk og har sin bruksverdi.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking anses unødvendig da rommet er et vaskerom uten dusj. TGIU.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Badet er fra 2019 opplyser eier. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca 28 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og vannstoppsystem..

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator integrert i induksjonstoppen 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.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Avsatt plass til kjøl/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Eldre innredning med endel slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Folierte fronter

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom har malte slette flater på vegger, å malt gulv. Innredet med vask og vannklosett. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettet er løst og bør festes bedre til underlaget.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige nyere vannledninger er av plast (rør i rør) og rør av kobber/stål fra byggeår. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Gjelder eldre vannrør fra byggeår ang brukstid.
På bod hvor bereder er montert er det lekkasje fra rør eller bereder. Ved befaring var det synlig vann på gulv rundt ved rør og bereder. Nedre del av vegger har sugd til seg fuktighet og har fuktskader. Omfang er ikke kjent og må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Rør og vanninnstallasjoner må sjekkes av fagperson som må utføre tiltak på anlegget. Nedre del av vegg bak bereder må utbedres. Ytterligere undersøkelsen av omfang av skadene må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktig på gulv og fuktskader nedre del av vegg rundt og bak bereder

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med mekanisk punktavsug fra kjøkken og baderom.
Tilluftsventiler i yttervegger/vinduer på oppholdsrom.

TG IU Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Alder og tilstand på varmepumpe er ikke kjent.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er lekkasje fra rør eller bereder. Viser til punkt om Vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må utføres.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler og panelovn på baderom. Resten av boligen varmes med varmepumpe, elektriske panelovner supplert med vedfyring.

TG 2 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.

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.
   Hovedanlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Samsvarserklæring finnes i boligmappa.no opplyser eier. Ikke fremvist.

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

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?
Nei

Generell kommentar

Takstingeniøren er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.
TG 2 er gitt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på anlegget.



Bryter gang 1-etasje

TG 0 Branntekniske forhold

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.

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig fuktsikring/drenering antas utført iht. praksis for byggeåret. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg ikke mulig å konstatere. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

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

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.



Ødelagt grunnmursplast på sørsiden

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med ringmur og støpt plate mot grunn. Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som boligen har.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong og leca.

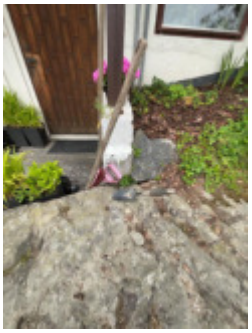
Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Sprekker/skjevheter på mur uten rekkverk


Mur har noe skjevheter

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrående terreng og noe regnvannet vil naturlig ledes mot boligen på sørsiden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

TG 2 Oljetank

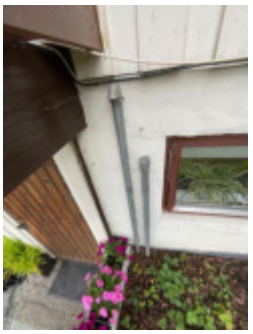
Det er oljetank av ukjent type. Alder og tilstand er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Eier har ingen kjennskap til oljetank.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport



Rør kommer opp ved inngang til leiligheten

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

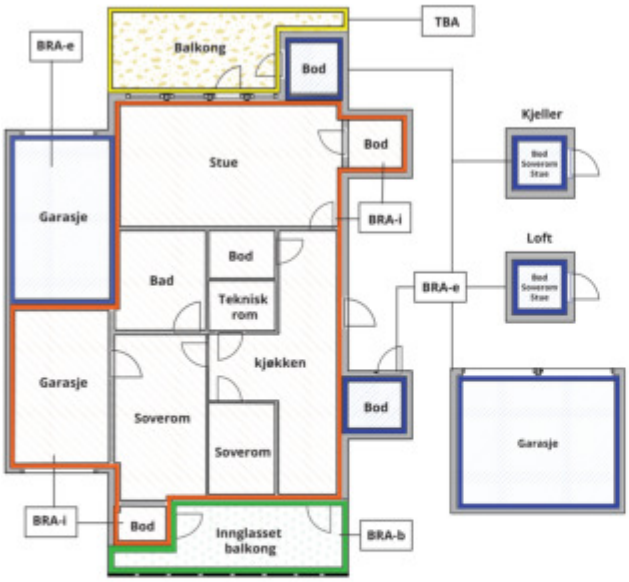
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Tomannsbolig

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	107			107	52
Underetasje	105			105	
SUM	**212**				**52**
SUM BRA	**212**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Kjøkken , Gang , 2 Soverom , Vaskerom , Toalettrom , Stue , Spisestue		
Underetasje	Entré , Gang , 2 Soverom , Bad , 2 Boder , Entré Leilighet, Bad/vaskerom Leilighet, Stue/kjøkken Leilighet, Soverom Leilighet, Bod Leilighet		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger av 01.06.1978.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ 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)
Tomannsbolig	202	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2024	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Anna Kronborg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	103	114		0	694.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nygårdsveien 43

Hjemmelshaver
Kronborg Anna, Berggren Joakim Vadseth

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 500 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

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/SW5329

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA (SIGNERT)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	309240180

Adresse	Nygårdsveien 43		
Postnummer	1423	**Poststed**	SKI

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2019	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	5år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	If skadeforsikring	**Polise/avtalenr.**	2156961
Selger1fornavn	Joakim Vadseth	**Selger1etternavn**	Berggren
Selger2fornavn	Anna	**Selger2etternavn**	Kronborg

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

Kommentar: Med våtrom her tenker jeg bad, toalett og vaskerom. Se kommentar om bod der varmtvannstank befinner seg.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Våtrom AS og Elektrikergruppen AS.

Redegjør for hva som er gjort og når: Tidligere eier har oppgitt totalrennovering av hovedbad.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Se vedlagt dokumentasjon

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: .

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ikke opplevd i vår bodtid.

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar: Kommunen sjekket avløpskum og rør i forbindelse med arbeider i Nygårdsveien. Ikke fått tilbakemelding om noe på nåværende tidspunkt.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Bod: Fukt mot treplate i nærheten av varmtvannstank. En rørlegger som byttet vannmåler mente at ventilen på tanken var litt lekk og årsaken til fukt på treplata.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 26.02.2025

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Har ikke benyttet ildsted i vår botid.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Gulv i andre etasje er noe skjevt rundt kjøkken og gulv ved trappeåpning. I tillegg er rekkverk mot endevegg litt skjevt.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Har hatt småmaur for 2-3 år siden på badet. Ikke kommet tilbake etter at de ble fanget.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Familie
Redegjør for hva som er gjort og når	Deler av råttent rekkverk skiftet ut av beboers far som er utdannet møbelsnekker.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Lysglimt elektro
Redegjør for hva som er gjort og når	Bad nede: byttet defekt termostat. Kjøkken: i forbindelse med nytt kjøkken ble det lagt kurser og stikk. I tilleg ble det byttet til nyere automatsikringer i sikringsskapet.Toalett oppe oppgradert ved egeninnsats. Se dokumentasjon.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Lysglimt laget nye kurser da kjøkkenet ble oppgradert.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 26.02.2025

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Boligen selges med godkjent hybelleilighet med ferdigattest fra Ås kommune datert 1980.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Boligen selges med godkjent hybelleilighet med ferdigattest fra Ås kommune datert 1980.

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Se kommentar over

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

Kommentar: Har muntlig avtale med nabo om å dele 50/50 på snømåking og strøing.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Varmekablene på vaskerom i 2.etg er defekt.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 26.02.2025

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Kronborg, Anna

Signert av

Berggren, Joakim Vadseth

Signert av

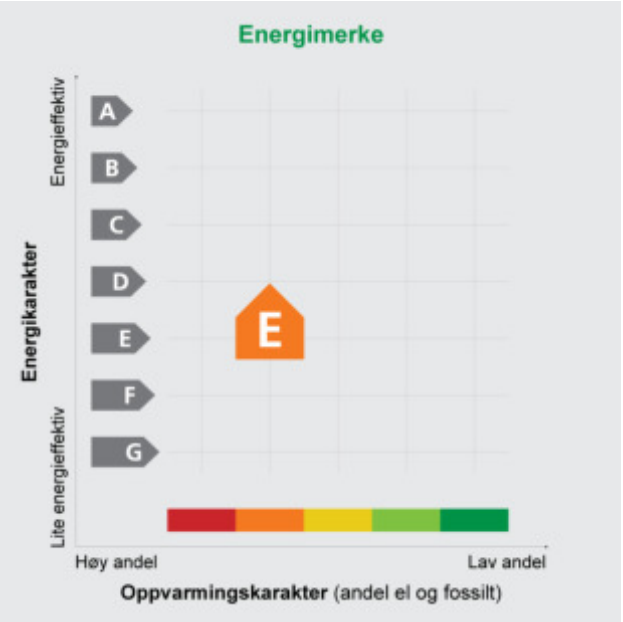
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
26.02.2025

ENERGIMERKING

ENERGIATTEST

Adresse	Nygårdsveien 43
Postnr	1400
Sted	SKI
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	103
Bnr.	114
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1017475
Dato	07.06.2019



Innmeldt av	Hans Olav Øverland

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

FERDIGATTEST HYBEL & INNFLYTT.TILLATELS

Ås bygningsvesen
1430 Ås

4.jan.1980
AO/us

F E R D I G A T T E S T

FOR HYBELLEILIGHET HOS ØIVIND OLSEN

I møte i Ås bygningsråd den 1.juni fikk Øivind Olsen og Hauk Jarle Karlsen godkjent byggeplaner for tomannsbolig m/hybelleilighet på gnr 103 bnr 114, Hygårdsveien 37 B i Ås.

Bygget ble registrert den 5.10.1978 under JNR 1862/78, men arbeidet ble satt igang i august 1978. Ved befaring den 2.1.1980 var hybelleiligheten ferdig.

Leiligheten ligger i underetasjen mot syd-øst.

Ferdigattest for hybelleiligheten meddeles herved.

Husets grunnflate	198 m2
Registrert leieareal	351 m2

Tove Thiis Gundersen
Tove Thiis Gundersen
bygn. og reg.sjef

Anker Opdahl
Anker Opdahl
bygn.kontrollør

1430 A²
A² pydunBavaseu

Ås bygningsvesen
1430 Ås

26.juni 1979
AO/ms

INNFLYTTINGSTILLATELSE
for Hauk Jarle Karlsen.

I møte i Ås bygningsråd den 1. juni 1978 fikk Øyvind Olsen og Hauk Jarle Karlsen godkjent byggeplaner for tomannsbolig på gnr 103 bnr 114 Nygårdsåsen 37 B i Ås.

Bygget ble registrert den 5.10.1978 under Jnr. 1862/78, men arbeidet ble satt i gang i august 1978. Ved kontroll den 18.6.1979 var 1.etasje ferdig, det manglet delvis puss av bod og en del gelender på balkong.

Huset er i en etasje med underetasje, grunnmur er oppført av Lecablokker på armert såle. Ellers er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralullmatter i himling, vegger og bjelkelag. Taket er saltak tekket med asbestsementplater.

Areal av tomta	1.825 m2
Husets grunnfl.	198 "
Reg.leieareal	351 "

Innflyttingstillatelse meddeles herved, når gjenstående arbeider er utført vil ferdigattest bli gitt.

Anker Opdahl
bygn.kontrollør

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

for HYBELLEILIGHET

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Rygårdsvn. 45			103-114	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Boligbygg		1.6.1978	
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Karlsen & Olsen		1800 ASKIM		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Karlsen & Olsen				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Ivar Andersen		Myrvangv. 5 1400 SKI		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99. 3.8.1987

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Bygget ble satt opp av Karlsen & Olsen i 1978, men er senere solgt.

Ved befaring den 3.8.1987 var underetasjen ferdig.

BYGGEKONTROLLEN I ÅS

Sted og dato	Stempel
A. Opdahl Anker Opdahl 28.8.87	Tove Thiis Gundersen Tove Thiis Gundersen
	Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Trykt på selvkopierende papir

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Ås bygningsvesen
1430 Ås

10. mai 1979
AO/wm

Innflyttingstillatelse.

Øivind Olsen.

I møte i Ås bygningsråd den 1. juni 1978 fikk Øivind Olsen og Hauk Jarle Karlsen godkjent byggeplaner for tomannsbolig på gnr. 103 bnr. 114 Nygårdsvn. 37 B I Ås.

Bygget ble registrert den 5.10.1978 under jnr. 1862/78, men arbeidet ble satt i gang i august 1978. Ved kontroll den 30.4.1979 var 1. etasje ferdig. Utvendig manglet permanent gelender på balkong.

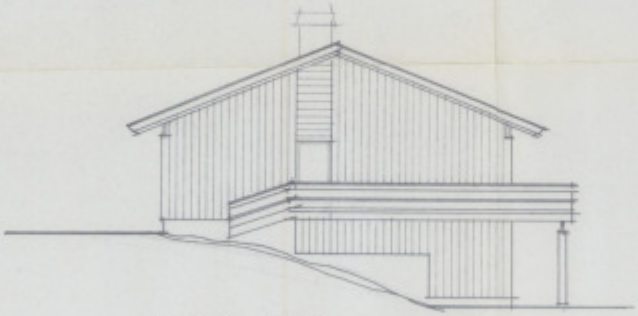
Huset er i en etasje med underetasje, grunnmuren er oppført av 25 cm Leca-blokker på armert såle. Ellers er konstruksjonen lett bindingsverk med mineral-ullmatter i himling, vegger og bjelkelag. Taket er saltak tekket med asbest-sementplater.

Areal av tomta	1825 m2
Husets grunnfl.	198 m2
Reg. leieareal	351 m2

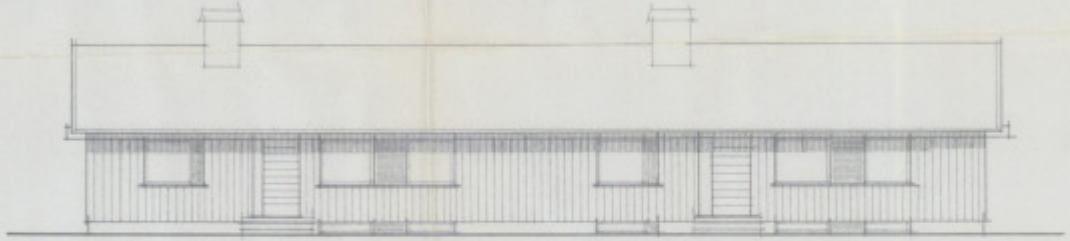
Innflyttingstillatelse meddeles herved, når gjenstående arbeider er utført vil ferdigattest bli gitt.

Anker Opdahl
byggekontr.

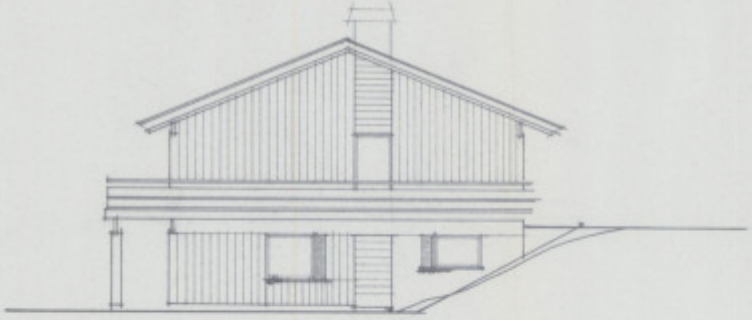
GODKJENTE BYGNINGSTEGNINGER



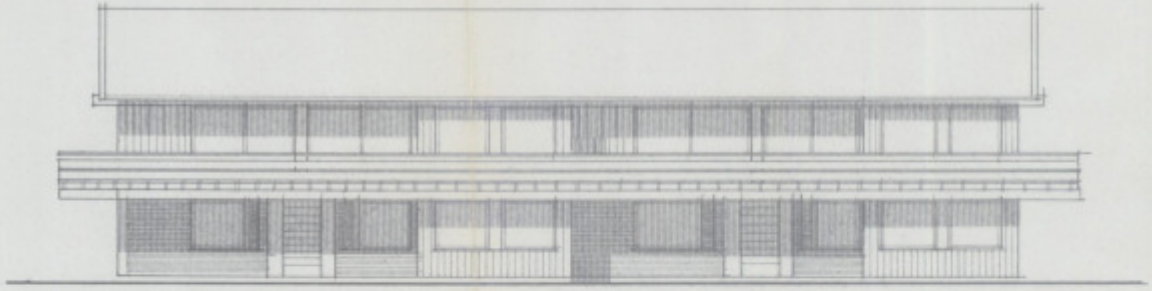
NORD ØST



SYD ØST



SYD VEST

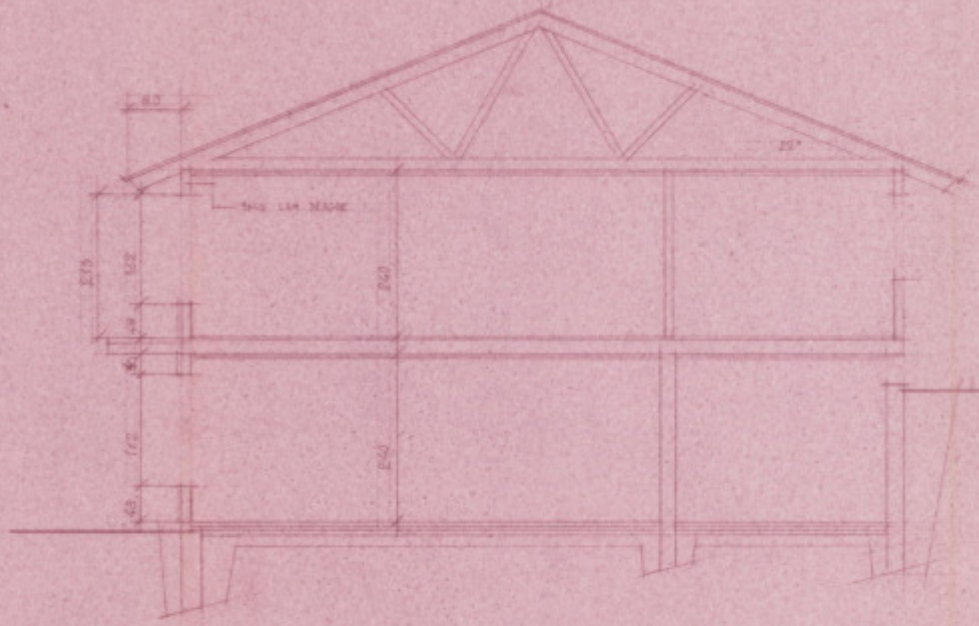


NORD VEST

Godkjent i medhold av Byggeloven
1. juni 1978
Ås kommune
Fabrikk- og Byggesak

FAM. KARLSEN OG OLSEN. ASKIM

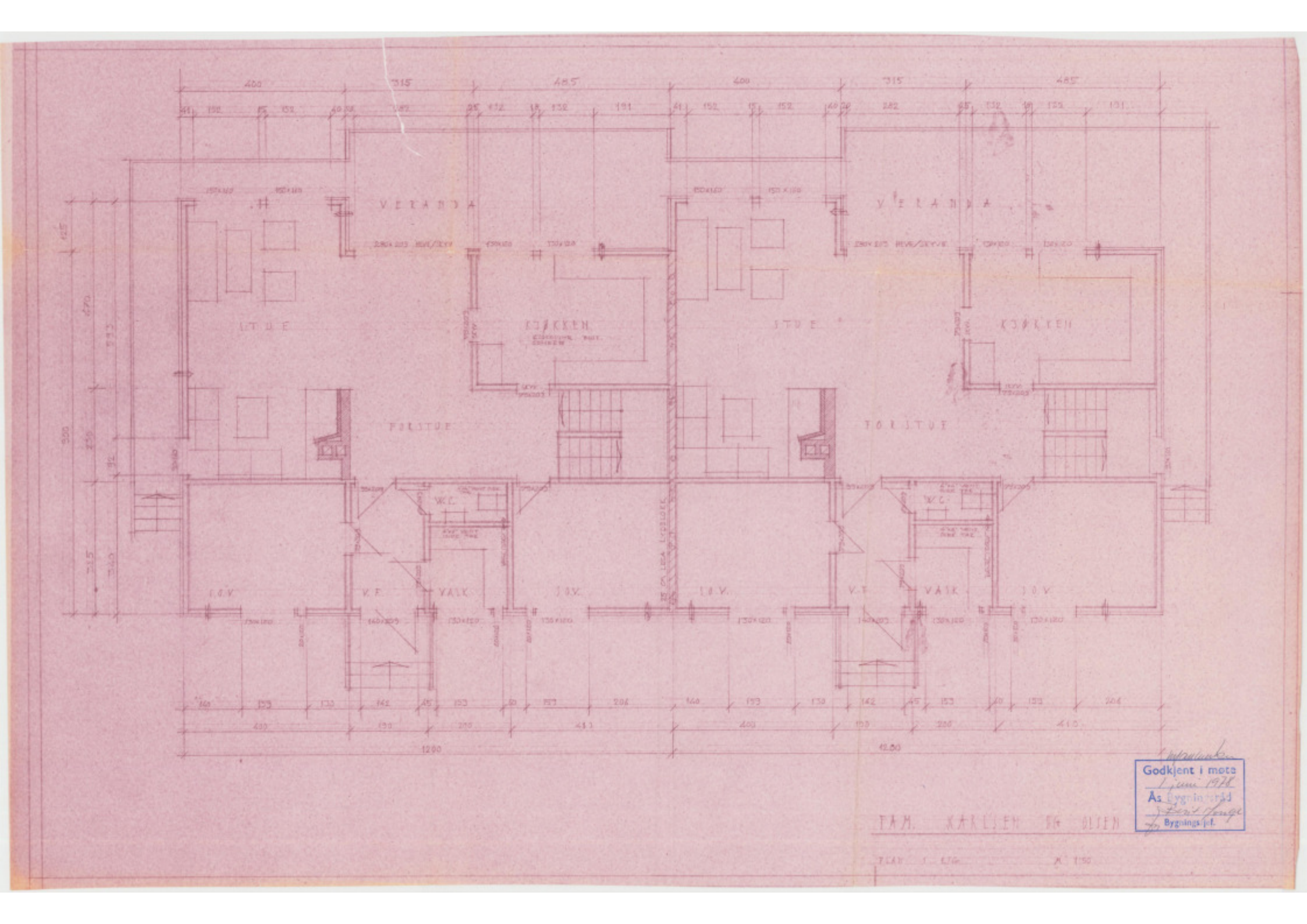
TO FAMILIES HUS I ÅS
FASADER M 1:100

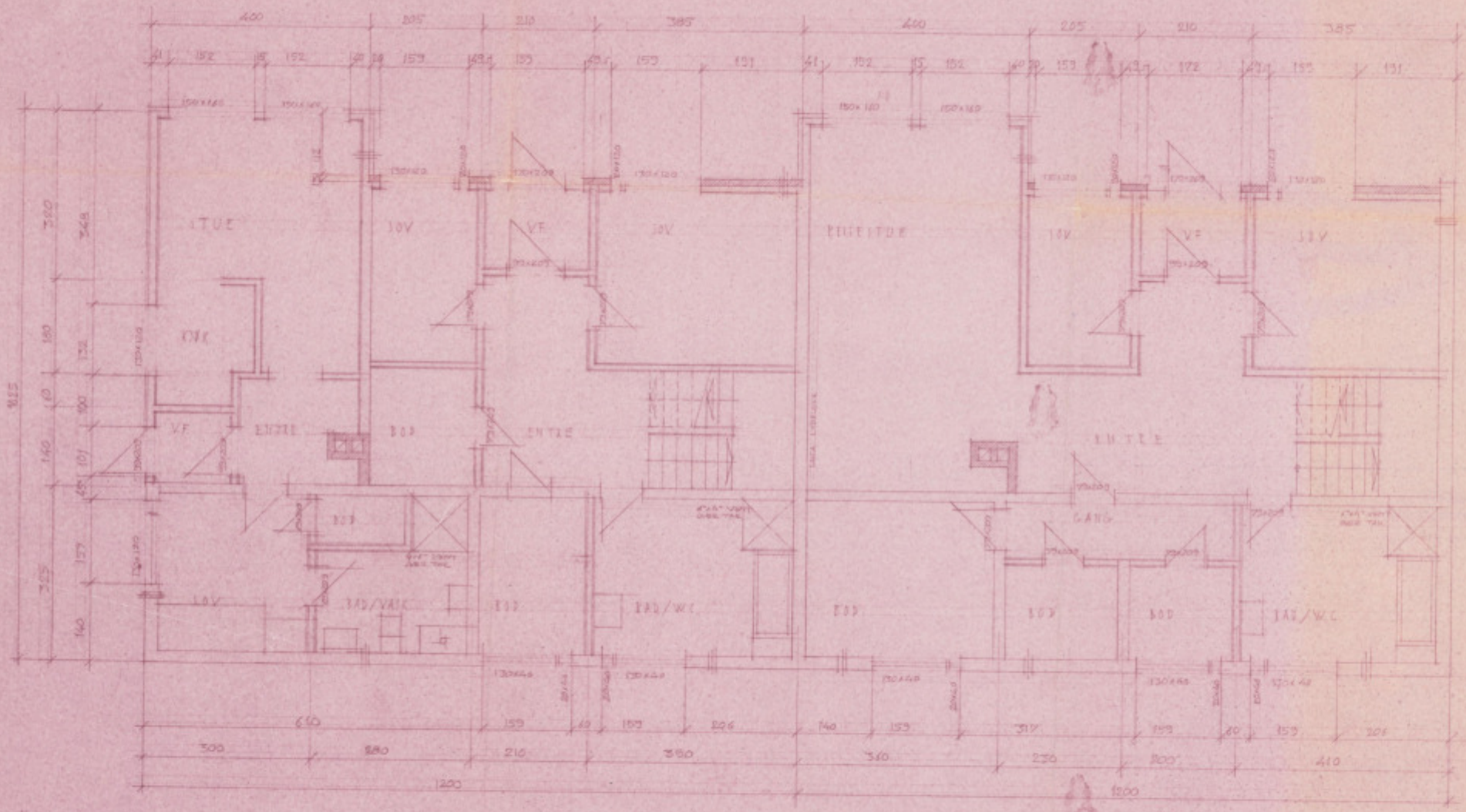


Godkjent i møte
Ås ... ingeråd
Byg...

KÅLLIEN OG ÅRIEN

TYPISK SNITT


VERANDA
STUE
KJØKKEN
FORSTUE
W.C.
V.F.
VASK
L.O.V.
T.O.V.
FAM. KARLSEN OG OLSEN
Godkjent i møte
juni 1978
Ås Bygningsråd
Bygnings.kf.



Godkjent i møte
1. juni 1978
As Bygningsråd
Bygnings f. f.

FAM. KARLSEN AV OSLO

PLAN

SERVITUTT - VEIRETT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/201149/6
Uthentet 2024-06-26 10:29

TINGLYST
01149 - 3.2.78
SORENSKRIVEREMBETE

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer[2]	Kommune
G.nr. 103, b.nr. 113	Ås

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.
Anna Larsen	10 10 91 71846

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.
Ragnar Midtbø	24 03 43 35504

KJØPESUMMEN KR. 40.000,- er oppgjort på avtalt måte.

~~G.nr. 103, b.nr. 113 Ås er gitt veirett over denne eiendom i h.t. reguleringsplan.~~

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☒ Jeg er ugift. (enke)

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

Ås — Sted

23.12.1977 — Dato

Anna Larsen (sign.)
Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[4]

Fødselsnr.[5]

Jeg/vi[x] bekrefter[6] at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Torleiv Midgaard (sign.)
Vitneunderskrift

TORLEIV MIDGAARD
SKI

Gjentas med blokkbokstaver

Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

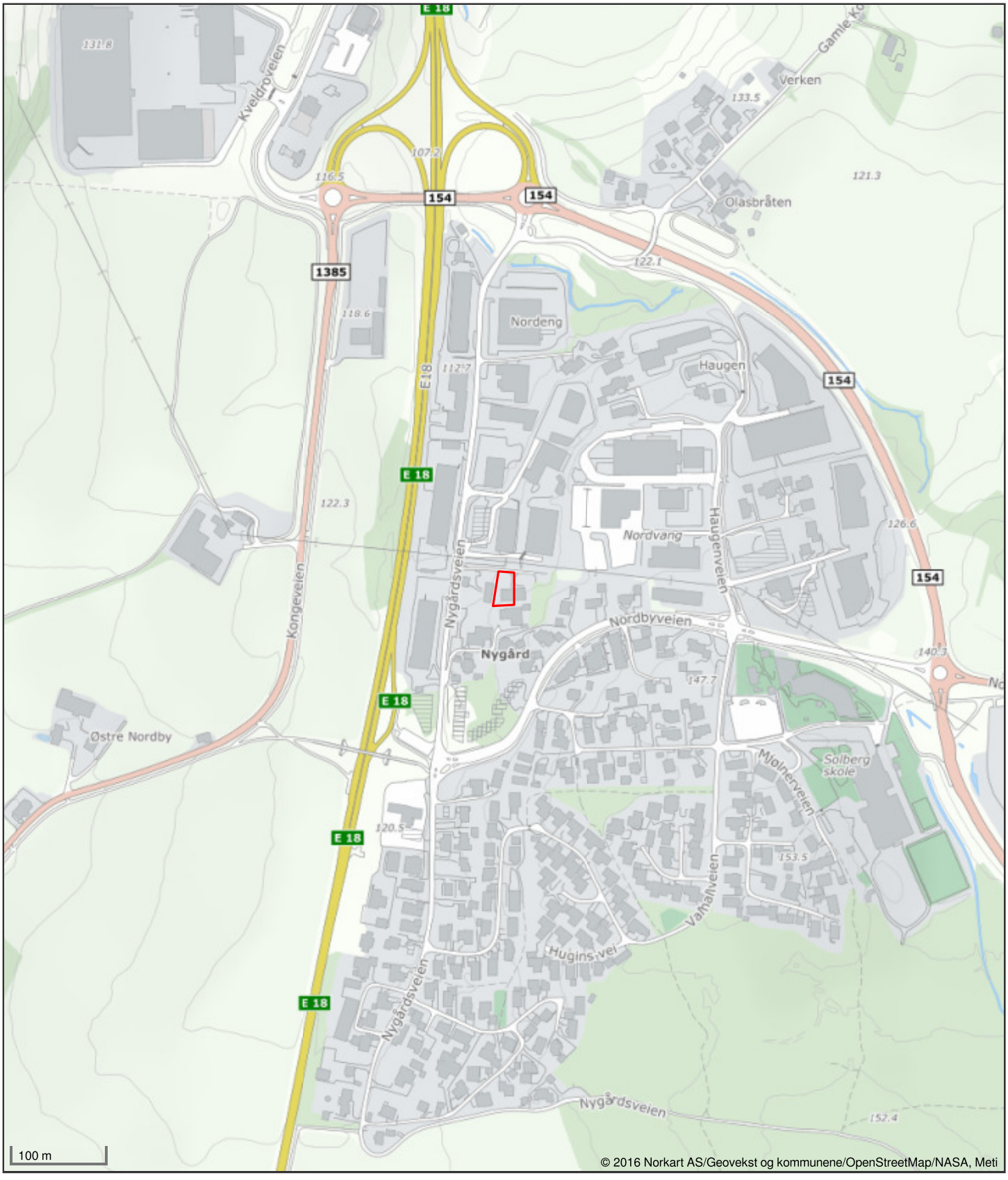
x) Stryk det som ikke passer.

Nr. 41a På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-75

OVERSIKTSKART

Utskriftsdato: 10.07.2024

Oversiktskart for eiendom 3218 - 103/114//



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.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Ås kommune Vedtatt: 25.10.2023

Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsbestemmelser
Områderegulering

PlanID: 328

Reguleringsbestemmelser datert: 09.10.2020
Revidert: 20.09.2023

Plankart datert: 09.01.2020
Plankart revidert: 20.09.2023

1. Planens hensikt

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

2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- 1111 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Hensynssoner:

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

Bestemmelsesområder

- *# ID280490* - Bestemmelsesområde

3. Støy

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

4. Kulturminner

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

5. Utomhusplan

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

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

6. Krav om detaljregulering

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

7. Grad av utnytting og høyde

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

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

7.1 Beregningsmåte

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

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

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

7.2 Grad av utnytting og høyde

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

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

Flatt	7,00	-

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

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

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

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

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

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

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 26 % BYA innenfor følgende høyder:

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

7.5 Garasje, carport og uthus

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

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

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

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

8. Krav til tomt

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

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

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

9. Parkering

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

10. Uteoppholdsareal

Minstekrav til egnet uteoppholdsareal per boenhet er:

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

Uteoppholdsareal skal dekkes på tomten bygningen ligger på.

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

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

11. Takterrasser

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

12. Plassering på tomt og terrengtilpasning

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

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

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

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

13. Blågrønn faktor og overvannshåndtering

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

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

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

14. Bevaring av store trær

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

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

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

15. Fremmede arter

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

16. Bestemmelser til hensynssoner

16.1 Hensynssone kulturmiljø (sone H570_1-8)

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

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

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

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

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

16.2 Hensynssone kulturmiljø (sone H570_9-10)

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

16.3 Sikringssone tunnel (sone H190_1)

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

16.4 Fareområde høyspentledning (sone H370_1-9)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. Bestemmelser til bestemmelsesområder

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

PLANRAPPORT

Utskriftsdato: 10.07.2024

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.**	103	**Bruksnr.**	114	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nygårdsveien 43, 1423 SKI								

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
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 694 m^2 **KPHensynsonenavn** H110_1 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 678 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 17 m^2 **Arealbruk** Næringsvirksomhet,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	328
Navn	Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6584/Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2025.10.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 678 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 136 m^2 **RPHensynsonenavn** H370 **Faresone** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Id	196
Navn	Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Nygård/Nordvang
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.09.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/927/196_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 17 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

REGULERINGSPLANK ART

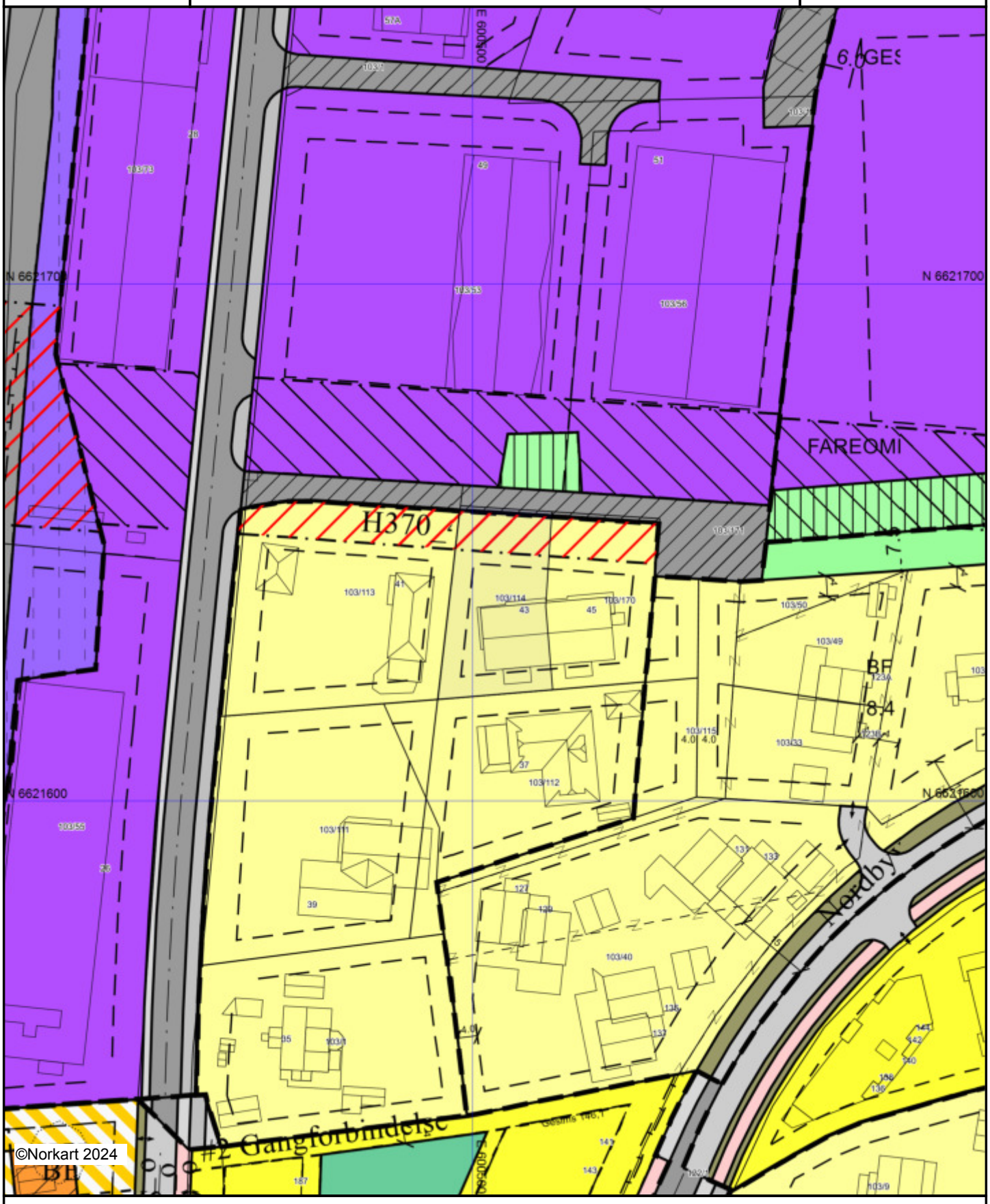
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/114
Adresse: Nygårdsveien 43
Dato: 10.07.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for industri/lager
- Hotell med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkbelte i industristrøk
- Felles avkjørsel
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasj

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Næringsbebyggelse
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Vegetasjonsskjerm
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

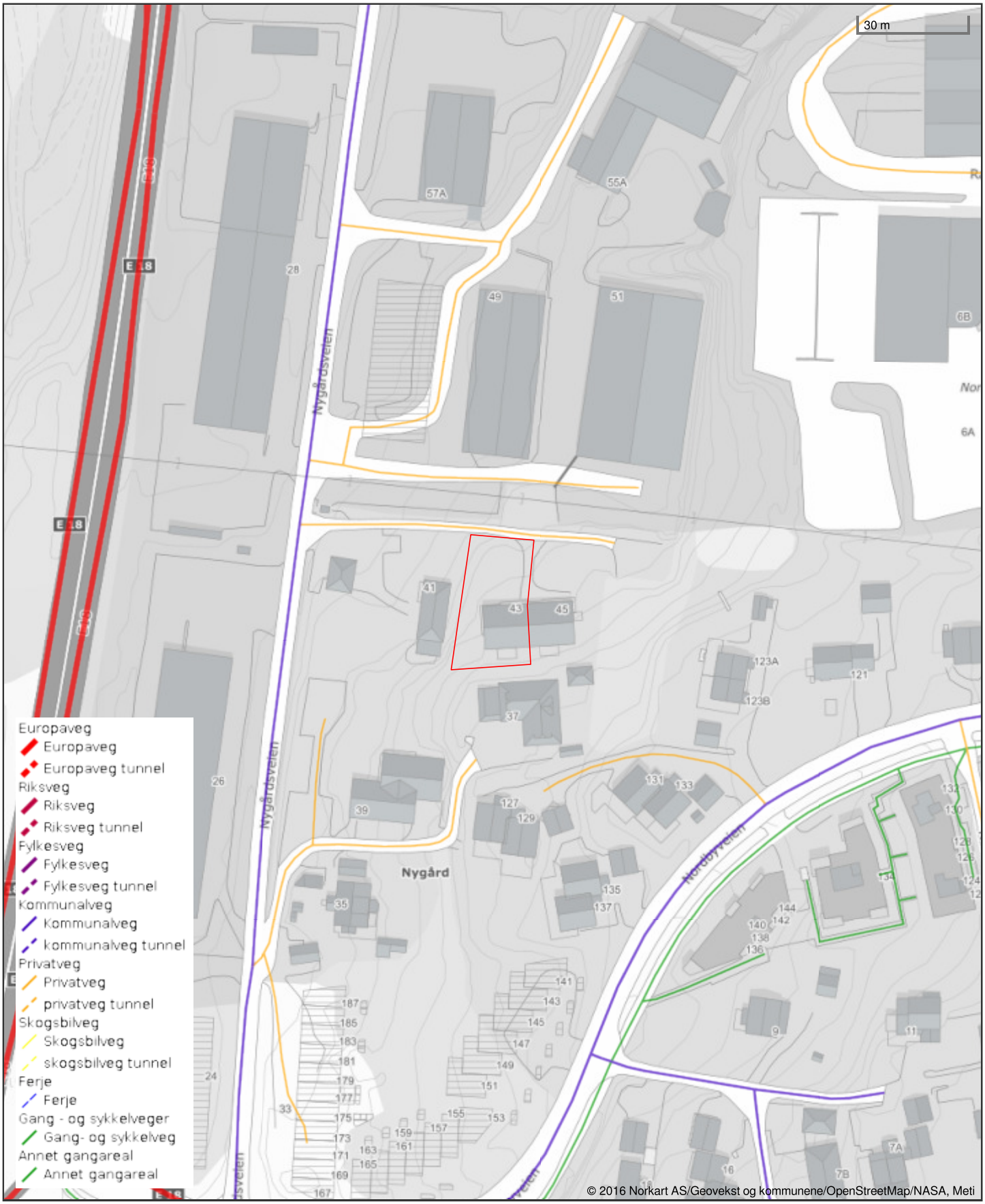
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

VEGSTATUSKART

Utskriftsdato: 10.07.2024

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 103/114//



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.

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:
Nygårdsveien 43
Gnr. 103 Bnr. 114 og Gnr. 103 Bnr. 171 i Ås kommune

Oppdragsnummer:
309-24-0180

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

Notater