PRIVATMEGLEREN

LIBRÅTVEIEN 54

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

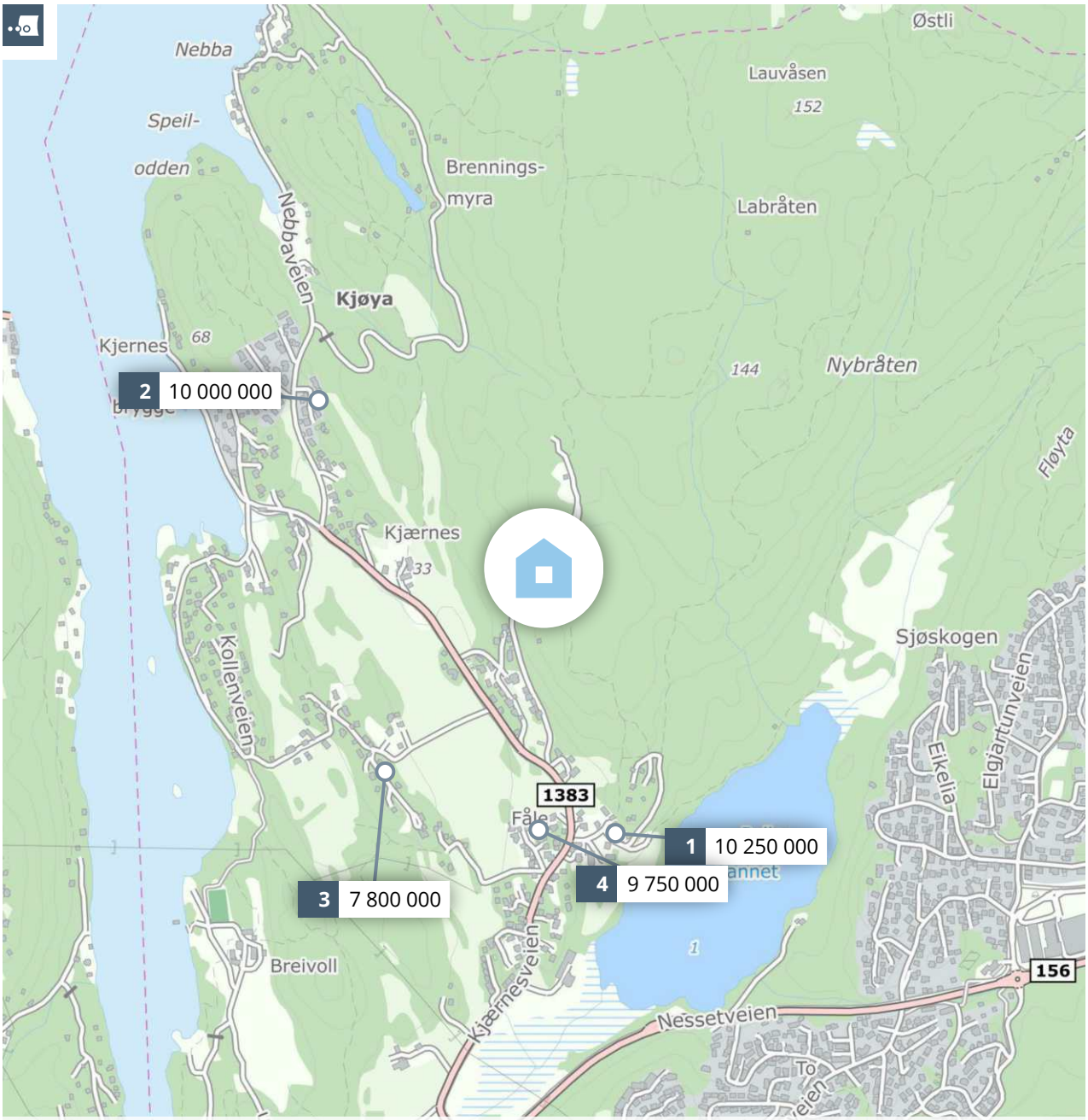
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LIBRÅTVEIEN 54

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 25.05.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Libråtveien 54, 1407 VINTERBRO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 111 BNR 238 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Kjærnes

Verdivurdert til

7 000 000

-	7 000 000	28 455
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	246 m²	48 m²	- m²	38 m²	- m²	- m²
Tomt					3 737 m²	
Byggeår					1974	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

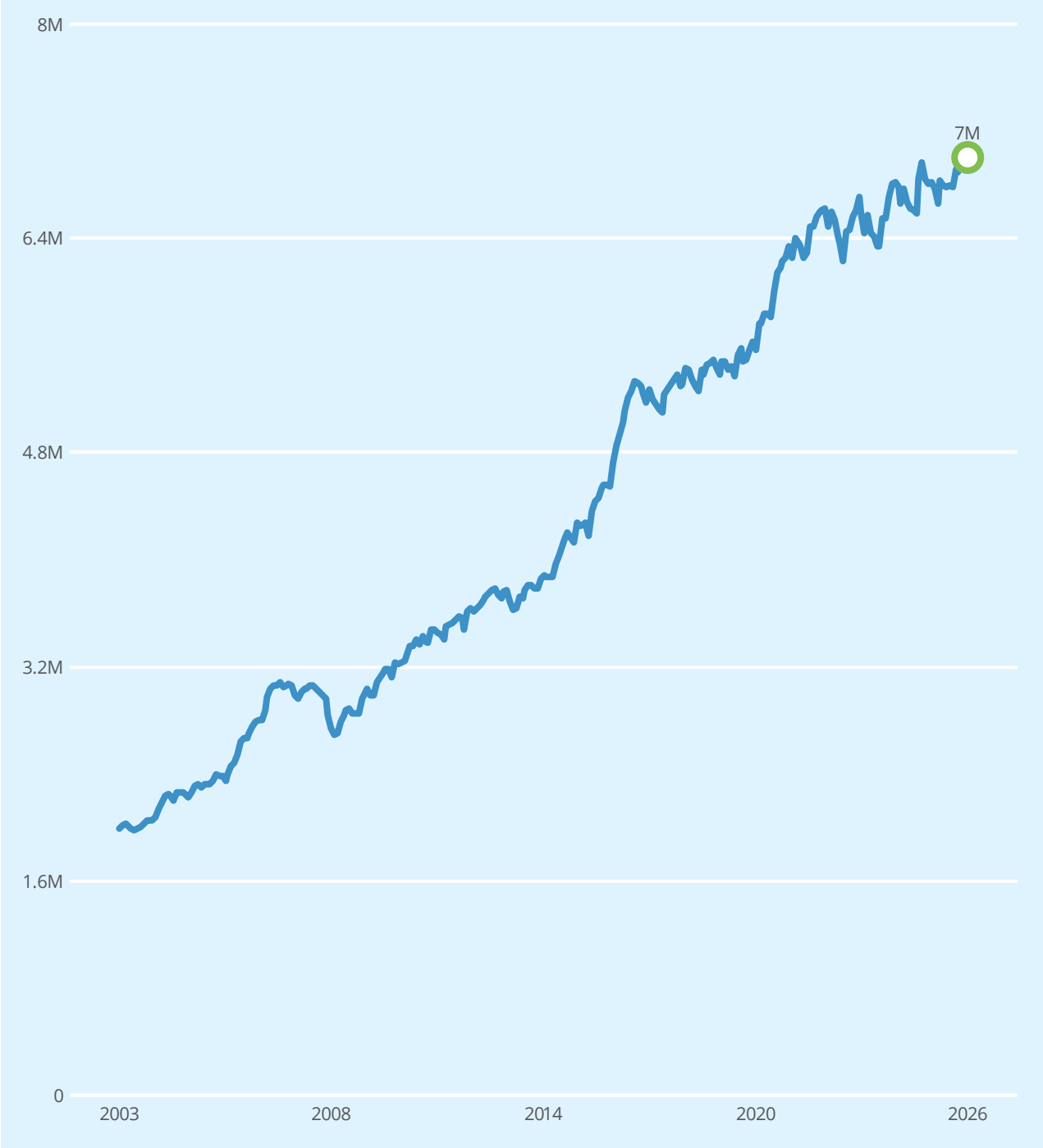
	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Polleveien 10 A 217 m² 2022	1 138 m²	4 sov	11.03.2026	10 700 000	**10 250 000**	0	10 250 000	**47 235**
2	Nebbaveien 37 256 m² 2006	1 383 m²	3 sov	22.04.2022	10 300 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**39 063**
3	Grevlingveien 4 162 m² 2012	755 m²	3 sov	14.01.2026	7 900 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**48 148**
4	Kjærnesveien 72 C 191 m² 2023	2 623 m²	4 sov	04.07.2024	9 990 000	**9 750 000**	0	9 750 000	**51 047**

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

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



Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i Kjærnes grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs

6.2M
6.0M
5 800 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
203
dager

Eneboliger solgt i Kjærnes grunnkrets siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

15.4M
14.8M
13 899 000 Prisantydning i snitt
13 384 000 Salgspris i snitt
13.0M
12.4M

Solgt i snitt i løpet av
125
dager

for 6.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

70 113 Kjærnes grunnkrets i snitt siste 12 mnd

43 362 ÅS kommune i snitt siste 12 mnd

28 455 Libråtveien 54 Totalpris 7 000 000

Tilstandsrapport

Enebolig
Libråtveien 54 , 1407 VINTERBRO
ÅS kommune
gnr. 111, bnr. 238

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 198 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1921 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** WL1606

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen

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

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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen

roar.fredriksen@tek-norge.no

920 99 734

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer fra 1974. Inneholder følgende etasjer og romfordeling:
Underetasje: Entré, hall m/trapp, peisstue, gang, 2 boder, toalettrom, soverom, vaskerom, bod/verksted og garasje.
1. etasje: Gang m/trapp, toalettrom, bad, 3 soverom, kjøkken m/spiseplass og stue m/spiseplass.
Loft: Kaldt lagringsloft, tilgang via luke på gavelvegg utvendig.

Boligen virker å være i normalt god stand, er vedlikeholdt og gir generelt et bra helhetsinntrykk.

Boligen har hovedsakelig originale bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette medfører høyere løpende utgifter og vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

Det nevnes spesielt:
- Våtrommene har passert forventet brukstid. Rehabilitering av rommene må forventes.
-Tekkingsbeslag på balkong har hull. Utskifting må forventes.
-Alder på røropplegg og el-anlegg tilsier at modernisering må forventes.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter/grunnmur i betong/lettklinker.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med stående og liggende kledning.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Taket er opplyst tekket om for ca 12-15 år siden.

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål og malt metall.

Isolerglassvinduer i trekarm fra byggeår og med glass fra 2012 og 2022.
Flere vinduer i kjeller med koblede glass fra byggeår.
Balkongdører fra byggeår og med glass fra 2022.

Ytterdør i tre med sidefelt i glass.
Dør til utebod i tre.
Ytterdør til vaskerommet i tre.

Sørvestvendt overbygget terrasse i trekonstruksjoner på ca 22 m2 med utgang/adkomst fra stue.
Sørvendt delvis overbygget platting i trekonstruksjoner på ca 10 m2 i tilknytting til inngangsparti.
Sørvendt overbygget balkong i trekonstruksjoner på ca 6,4 m2 med utgang/adkomst fra soverom.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett, belegg, Ubehandlet betong og fliser
Overflater vegger med: Panel, teglstein, pusset/malt mur, tapet, fliser og strie.
Overflater tak med: Panel og folierte plater.

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner, enkelte rom med tilfaregulv. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Elementpipe fra byggeår. Feieluke i kjelleren.
Peis med innsats i peisstue og peisovn i stuen.

Boligen har flere rom som ligger delvis under terreng, med vegg direkte mot terreng. De fleste vegger er i eksponert mur, enkelte er foret ut med panel.

Trapp i tre, belegg i trinn.

Innerdører bestående av fyllingsdører i tre, dører med glass og skyvedør.

Det er montert opplegg for internett.
Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert diverse solskjerming.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Vaskerom fra byggeår.
Gulv med malt betong. Vegger med malt mur og malte plater. Tak med panel.
Vaskerommet er innredet med bereder, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask i stål og skapløsninger.
Sluk i støpejern fra byggeår.
Naturlig ventilasjon ved ventil på vegg.

Bad fra ca 1980.
Gulv med fliser. Vegger med fliser og panel. Tak med folierte flater.
Badet er innredet med servant med underskap, høyskap og dusjhjørnet i glass.
Sluk i støpejern.
Naturlig ventilasjon ved ventil i taket. Det er ikke etablert tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og kjøkkenøy. Benkeplater i laminat. Nedfelte kummer i stål med blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som stekeovn og koketopp. Kjøleskap og oppvaskmaskin er løst plassert i nisjer i innredningen.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplate i form av fliser.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra byggeår. 1. etasje.
Gulv med belegg. Vegger med tapet. Tak med plater.
Toalettrommet er innredet med toalett og fritthengende servant.
Naturlig ventilering ved ventil i tak.

Toalettrom fra byggeår. Underetasje.
Gulv med belegg. Vegger og tak med panel.
Toalettrommet er innredet med toalett og fritthengende servant.
Naturlig ventilasjon ved ventil på vegg.
Det er spalte under dørblad for tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg fra byggeår med vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerommet.

Hovedstamme for avløp i plast. Stakemulighet på rør i bod og via luke på toalettrom. Avløpsrør forøvrig i plast og metall.

Naturlig ventilasjon ved ventiler på vegger og i tak. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Luft til luft varmepumpe fra 2014. Plassert i spisedel i stuen.

Oppvarming av boligen ved panelovner, ildsteder og luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Produsert i 2023. Plassert på vaskerom

Hovedsakelig åpent ledningsnett. Strømskapet er plassert i gang i 1. etasje. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning. Det er observert grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen.

Fundamenter/grunnmur i betong og lettklinker.

Tomten er opparbeidet gruset innkjørsel, gressplen og beplantning. Store deler av tomten er naturtomt med fjell opp i dagen.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

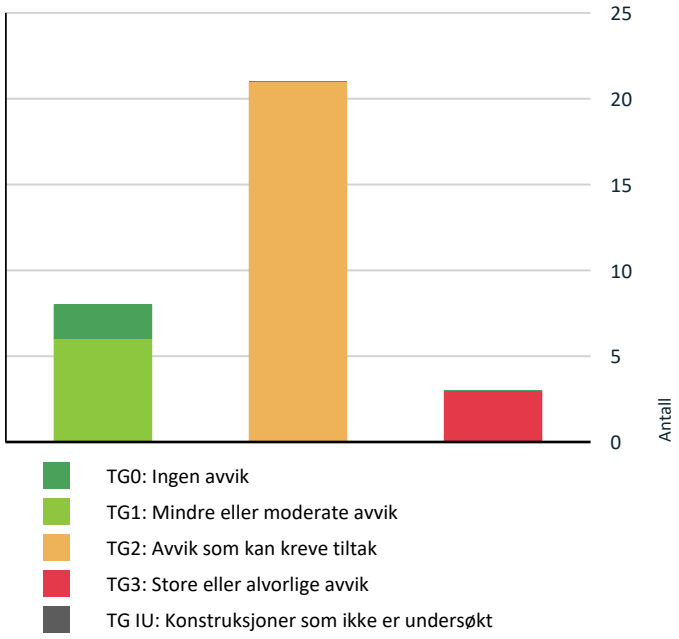
Enebolig

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

Underetasje: På byggemeldte tegninger er det ett rom som er benevnt som hobbyrom og ett rom som er soverom.
Rommene er slått sammen og brukes som peisstue. Det er en stor innvendig redskapsbod på byggemeldte tegninger, rommet er i bruk som soverom/gjesterom på befaringen.
Endret bruk.
1. etasje: Uendret. (Terrasse fremkommer ikke av byggemeldte tegninger.)

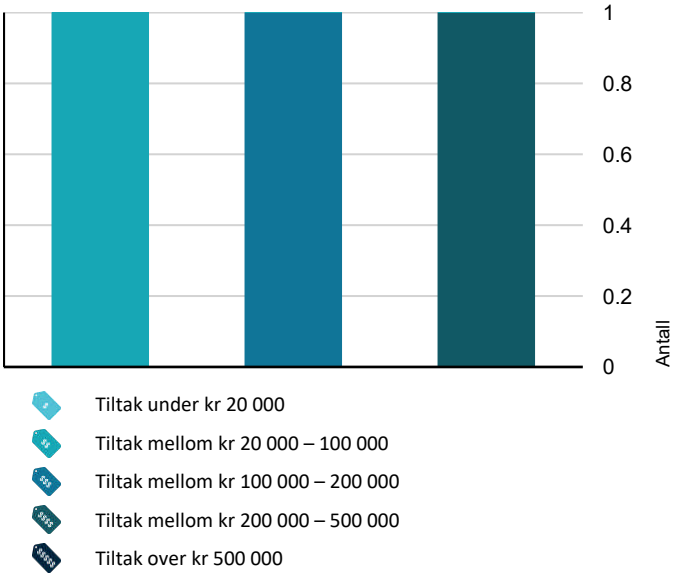
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkong.	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Platting ved inngangsparti.	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1974

Kommentar
Brukstillatelse fra 1974.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg	Bygget til med utvidet stue og terrasse.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Taket er opplyst tekket om for ca 12-15 år siden.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og på taket.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål og malt metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Ved kontroll på taket flasser pipebeslaget på toppen.
-Et nedløpsrør er avsluttet mot husvegg uten utkast som fører vann vekk.
-Ved takrenne på garasjen er bortledningsrør i en bøy, dette hindre effiektiv bortledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Avflasset beslag bør punktutbedres.
-Det bør monteres bortledningsrør på nedløp.
-Det bør lages rett avledningsrør fra garasjerenne.

Tilstandsrapport



Avsluttet ved husvegg uten avkast eller borledningsrør



Avflasset beslag.



Bøyd bortledningsrør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med stående og liggende kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

-Liten eller ingen lufting bak kledningen er ikke en anbefalt løsning i dag, men ble ofte praktisert tidligere.
-Det er enkelte småskader i panel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner. Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.

-Småskader bør overflatebehandles.



Ingn lufting.



Småskade i panel

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, luftet ved takfot.

Takkonstruksjonen er besiktiget på taket, fra bakkenivå og på loftet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det er kun en mindre del av takkonstruksjonen som er tilgjenngelig for kontroll som følge av at det ikke er etablert gangsoner på loftet.
-Det er observert muselort og gift på loftet, dette indikerer at konstruksjonen står åpne for skadedyr.
-Ved utvendig kontroll er fuglenett/insektsperre ødelagt/hullet langs hele lufting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Gangsoner bør etableres for å kunne kontrollere konstruksjonen jevnlig.
-Konstruksjoiner må skadedyr sikres.



Fuktsøk på loftet ved gjennomføring i taket.



Ikke mulig å bevege seg.



Hullet insektsnett.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglassvinduer i trekarm fra byggeår og med glass fra 2012 og 2022.
Flere vinduer i kjeller med koblede glass fra byggeår.
Balkongdører fra byggeår og med glass fra 2022

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

-Et vindu til kjelleren ligger i bakkenivå og er synlig fuktpåvirket.
-Det er observert flere vinduer med oppsprukket/værlitt karmverk.
-Omramming for vinduer står helt ned mot vannbrett, dette avviker fra monteringsveiledning og øker risiko for fukttrekk i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Alder på vinduer og balkongdør og observasjoner på befaringen tilsier at utskifting bør planlegges på kort sikt.
-Manglende utskifting/vedlikehold på vinduer og dør kan medføre varmetap i boligen og økt risiko for fuktinntregning med tilhørende skader på konstruksjoner.
-Eier opplyser at en balkongdør er utett.

Tilstandsrapport



Oppsprukket karmverk.



Vindu i bakkenivå



Omramming ned mot vannbrett.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med sidefelt i glass.
Dør til utebod i tre.
Ytterdør til vaskerommet i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-På ytterdøren er hele døren med tilhørende sidefelt dårlig innfestet og lukker dårlig.
-Dør til vaskerommet har slitasje og ingen tettelist. Trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det må forventes utskifting eller vedlikehold og bedre innfesting av ytterdør med glassfelt.
-Det må forventes overflatebehandling og å montere tettelist på dør tilvaskerommet





Ytterdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sørvestvendt overbygget terrasse i trekonstruksjoner på ca 22 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 91 cm høyde.

Det er montert belysning og stikkontakt i tilknytting til terrassen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Overflatebehandling på gulvet og noe på rekkverket er slitt vekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Overflatebehandling må utføres.



Overflatebehandling er slitt vekk.

TG 2 Platting ved inngangsparti.

Beskrivelse

Sørvendt delvis overbygget platting i trekonstruksjoner på ca 10 m2 i tilknytting til inngangsparti. Bruksunderlag med terrassebord i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Plattingen er værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det må forventes utskifting av enkelte gulvbord og overflatebehandling av plattingen.



Platting.

TG 3 Balkong.

Beskrivelse

Sørvendt overbygget balkong i trekonstruksjoner på ca 6,4 m2 med utgang/adkomst fra soverom. Bruksunderlag med tremmegulv i tre. Rekkverk i tre ca 91 cm høyde.
Det er montert belysning i tilknytting til balkongen. Det er lagt metalbeslag som tetting mot underliggende uteplass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
• Det er avvik:

-Beslagsløsning er hullet og ikke tett. TG og kostnader er knyttet til dette.
-Tremmegulv er værslitt.

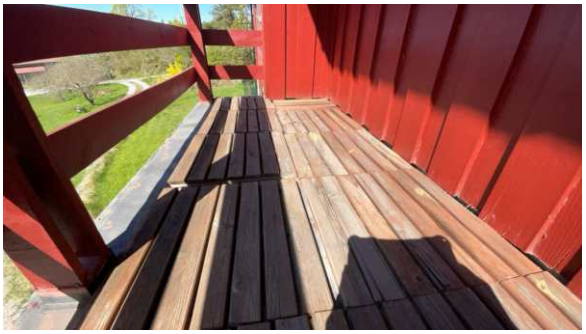
Konsekvens/tiltak
• Tekkingen må skiftes/utbedres.

-Ved bytting av tekkebeslag er det spesielt viktig å kontrollere overgang mot boligen.
-Tremmegulv må overflatebehandles.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Hull i beslag



Tremmegulv.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med: Parkett, belegg, Ubehandlet betong og fliser
Overflater vegger med: Panel, teglstein, pusset/malt mur, tapet, fliser og strie.
Overflater tak med: Panel og folierte plater.

Høyde mellom gulv og tak i peisstuen er 2,24 meter. I stuen er 2,44 meter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner, enkelte rom med tilfarergulv. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.
2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Målte rom:
Underetasje: Peisstue og soverom.
1. etasje: Stue og gang m/trapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Tilfarergulv i peisstuen har lite stabilitet i hjørner.
-Stuen er bygget til og det er merkbar overgang mellom gammel og ny del hvor skjøt mellom deler er høyeste punkt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Tilfarergulv bør kontrolleres og eventuelt stives av.
-Dersom overgang skal utjevnes vil dette medføre avretteing av hele rommet.

Tilstandsrapport



Merkbar overgang.



Merkbar svikt i hjørner.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Feieluke i kjelleren.
Peis med innsats i peisstue og peisovn i stuen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har flere rom som ligger delvis under terreng, med vegg direkte mot terreng. De fleste vegger er i eksponert mur, enkelte er foret ut med panel.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

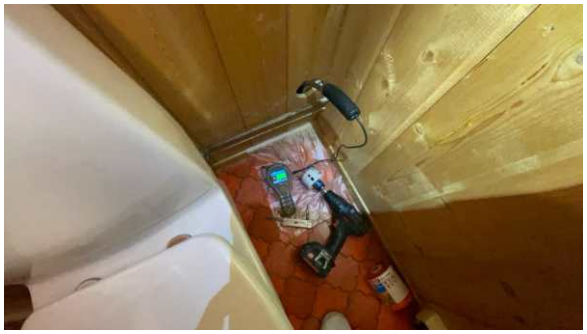
-Ved kontroll av vegg mellom bolig og garasje er det synlige fuktskjolder på veggen, det var tørt på befaringen.
-Eier opplyser at ved kraftig regnfall er det inntregning av vann i garasjen, det ble indikert for forhøyede fuktverdier ved enkle fuktsøk.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

-Det må forventes tiltak for å motvirke fuktgjennomslag,. Dette må sees i sammenheng med terrengforhold på utsiden av veggen mot terreng. Terrengets evne for bortledning av vann vil i stor grad påvirke innevndige fuktforhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktmåling i utforet vegg mot terreng.



Fuktmåling i vegg mot terreng.



Fuktsøk i vegg mot terreng.



Fuktsøk i gulv ved vegg mot terreng.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre, belegg i trinn.

Vurdering av avvik:

• Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-For å redusere knirk i trappen må alle komponenter etterstrammes. (Trinn, rekkverk, vanger og innfesting.)



Trapp med knirk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av fyllingsdører i tre, dører med glass og skyvedør.

Vurdering av avvik:

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

-Dører med glass tar i terskel/karm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.


Dør tar i terskel/karm.


Dør tar i terskel/karm.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert opplegg for internett.
Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert diverse solskjerming.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.
Gulv med malt betong. Vegger med malt mur og malte plater. Tak med panel.
Vaskerommet er innredet med bereder, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask i stål og skapløsninger.
Sluk i støpejern fra byggeår.
Naturlig ventilasjon ved ventil på vegg.

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

Det nevnes spesielt:
-Sluket er svært gammelt og det er ikke tettesjikt i rommet.
-Gulvmaling er delvis slitt vekk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Sluk



Oversiktsbilde.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 12%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i stender mot vaskerommet fra toalettrom.



Fuktmåling i stender mot vaskerommet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra ca 1980.
Gulv med fliser. Vegger med fliser og panel. Tak med folierte flater.
Badet er innredet med servant med underskap, høyskap og dusjhjørnet i glass.
Sluk i støpejern.
Naturlig ventilasjon ved ventil i taket. Det er ikke etablert tilluft.

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

Det nevnes spesielt:
-sluket er svært gammelt med fare for gjennomrusting.
-Det lot seg ikke fastslå noen form for tettesjikt.
-Det er vindu i våtsonen.
-Det er observert sprekker i flisfuger i dusjen, dette kan indikere bakenforliggende fuktutfordringer.
-Det er kun ett sluk på badet og tett bunnlist til dusjen, ved lekkasjer kan vann renne ut av rommet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk.



Riss i fuger.



Vindu i dusjen



Utett gjennomføring og uegnet materialet i våtsone.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot dusjen fra soverom.



Fuktmåling i bunnsvill mot dusjen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og kjøkkenøy. Benkeplater i laminat. Nedfelte kummer i stål med blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som stekeovn og koketopp. Kjøleskap og oppvaskmaskin er løst plassert i nisjer i innredningen.

Tilstandsrapport

Det er sprutbeskyttelse over benkeplate i form av fliser.
Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fra byggeår.
Gulv med belegg. Vegger og tak med panel.
Toalettrommet er innredet med toalett og fritthengende servant.
Naturlig ventilasjon ved ventil på vegg.
Det er spalte under dørblad for tilluft.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

-Det anbefales på generelt grunnlag å montere automatisk lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk.



Naturlig ventilering.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Toalettrom fra byggeår.
Gulv med belegg. Vegger med tapet. Tak med plater.
Toalettrommet er innredet med toalett og fritthengende servant.
Naturlig ventilering ved ventil i tak.

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.

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

-Det anbefales på generelt grunnlag å montere automatisk lekkasjesikring i rom med vannintallasjoner uten sluk.


Naturlig ventilasjon.


Ingen spalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Røropplegg fra byggeår med vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerommet.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Vannrør med alderssvekkelse.



Hovedinntak vann





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Hovedstamme for avløp i plast. Stakemulighet på rør i bod og via luke på toalettrom. Avløpsrør forøvrig i plast og metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

Tilstandsrapport



Hovedstamme



Stakeluke.



Avløpsrør i metall.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved ventiler på vegger og i tak. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2014. Plassert i spisedel i stuen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.





Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming av boligen ved panelovner, ildsteder og luft til luft varmepumpe.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Produsert i 2023. Plassert på vaskerom

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

-Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

-Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel. Slike anlegg er utsatt for stor, kontinuerlig belastning, noe som øker risikoen for varmgang i tilkoblingspunktet. Varmgang kan over tid føre til skader på det elektriske anlegget og representerer en potensiell brannfare. Dagens forskrifter (NEK 400:2014) krever at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt skal ha fast tilkobling.



Tilkoblet vis stikkontakt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsakelig åpent ledningsnett. Strømskapet er plassert i gang i 1. etasje. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Samsvarserklæring for utbedring i el-tilsyn vil bli ettersendt ifølge eiers sønn.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er fremvist tilsynsak fra 2026. Eiers sønn opplyser at påpekte avvik er utbedret og dokumentasjon vil bli oversendt straks elektriker har denne klar. Vær likevel klar over at det meste av boligen el-opplegg er gammelt og eldre anlegg vil ofte ha behov for modernisering.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning. Det er observert grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen.

Drenering og terrengforhold må sees i sammenheng.

Vurdering av avvik:

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

• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

-Grunnmursplasten er ikke festet mot muren med grunnmurslist..
-I garasjen er det opplyst om fukgjennomslag og på befaringen er det forhøyede fuktverdier og innvendig fuktsymptomer.

Konsekvens/tiltak

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

• Andre tiltak:

-Grunnmursplast må tettes i henhold til anbefalt løsning.
-Det må foretas dreneringsmessige tiltak ved garasjedelen. Ofte vil enkle terrengjusteringer kunne lett fuktrykk mot boliger.



Grunnmursplast



Terrengforhold.



Fuktutslag i garasje.



Fuktsymptomer på garasjevegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter/grunnmur i betong og lettklinker.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

-Det er observert enkelte riss og en sprekk i grunnmuren.
-Det er observert sprekk i gulv mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

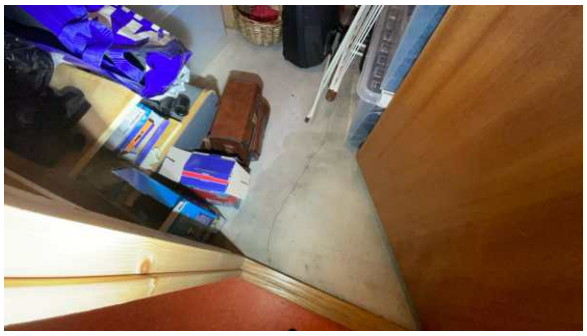
-Sprekker og riss holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes.



Sprekk.



Riss.



Sprekk.



Sprekk.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet gruset innkjørsel, gressplen og beplantning. Store deler av tomten er naturtomt med fjell opp i dagen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Terreng i bak boligen har fall mot boligen og terreng leder vann til siden. Terrengforholdene avviker fra anbefalt terrengforhold i byggforsk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrengjusteringer bør foretas. Byggforsk anbefaler fall på terreng, 1:50 minst 3 meter fra grunnmur/bygning

Tilstandsrapport



Terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

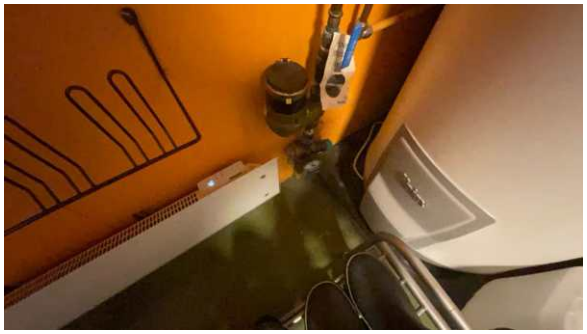
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

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.



Hovedinntak vann.



Hovedstamme avløp.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

-I egenerklæring opplyses det at det er foretatt radonmålinger, men ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for person og helseskader.
- Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.



Rekkverk 91 cm + store åpninger



store åpninger og manglende håndløper-



Gammelt brannslukningsapparat.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

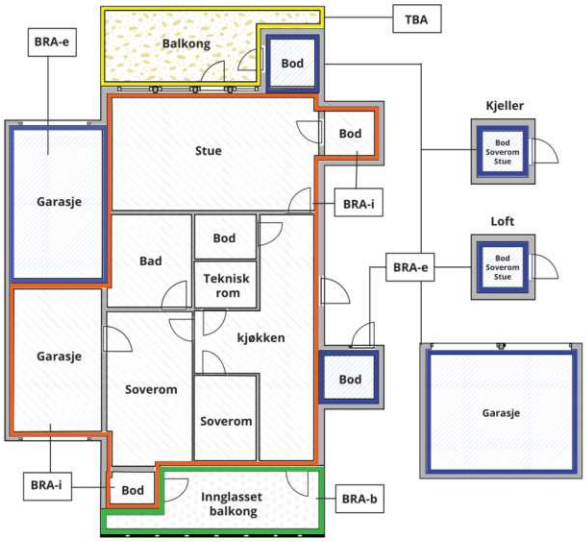
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	86	48		134	10
1. Etasje	112			112	28
SUM	**198**	**48**			**38**
SUM BRA	**246**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, hall m/trapp, peisstue, gang, bod, bod 2, toalettrom, soverom, vaskerom	Bod/verksted, garasje	
1. Etasje	Gang m/trapp, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken m/spiseplass, stue m/spiseplass		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje: På byggemeldte tegninger er det ett rom som er benevnt som hobbyrom og ett rom som er soverom. Rommene er slått sammen og brukes som peisstue. Det er en stor innvendig redskapsbod på byggemeldte tegninger, rommet er i bruk som soverom/gjesterom på befaringen. Endret bruk.
1. etasje: Uendret. (Terrasse fremkommer ikke av byggemeldte tegninger.)

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Mindre el-arbeid i forbindelse med utbedring av avvik i tilsynsrapport.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se vurdering av byggemeldte tegninger.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Bente Notland Smogeli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	111	238		0	2031.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Libråtveien 54

Hjemmelshaver
Smogeli Bente Notland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert område på Kjærnes, med nærhet til både skog og sjø. Flere barnehager i nærheten, og det er en kort kjøretur til skoler som Nordby og Sjøskogen. For den daglige handelen er Coop Extra på Nesset nærmest. For bredere tilbud av butikker og servicetilbud, inkludert apotek og spisesteder er Vinterbrosentert en kort kjøretur unna.

Adkomstvei

Privat.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Om tomten

Tomten er opparbeidet gruset innkjørsel, gressplen og beplantning. Store deler av tomten er naturtomt med fjell opp i dagen.

Parkering

Parkering i egen garasje.
Oppstillingsplasser på egen tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.05.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	7	Nei
Ås Kommune	10.04.1981	Byggemeldte planskissser etter utvidelse av stue.	Gjennomgått	3	Nei
Ås kommune	12.08.1974	Brukstillatelse.	Gjennomgått	1	Nei
Ås Kommune	11.03.2026	Informasjon om vann og avløp.	Gjennomgått	1	Nei
Ås kommune	11.03.2026	Veistatus for eiendommen	Gjennomgått	1	Nei
Eier	07.05.2026	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Elvia	30.04.2026	Tilsynsrapport fra el-tilsyn.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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/WL1606

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ski-Ås	Oppdragsnr.	327260029
Addresse	Librårveien 54		
Postnr.	1407	Sted	VINTERBRO
Selgers navn	Bente Notland Smogeli		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08/75

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

51 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

83478313

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av tak på hus og garasje

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jon Bjerknesli, Solid Tømmerfirma

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Balkongdør på hovedsoverom oppe er ikke tett

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet punkterte vinduer.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ås glassmesterforretning

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Pål Bjørge Hansen, Omexom Elsikkerhet as

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmepumpe-installasjon

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Langhus Varmepumpe, Espen Tverfjell

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

Initialer selger:
B N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Små svarte maur på badet oppe, og ved kjøkkenet kort tid på våren

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Ukjent, men godkjent

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kommer noe vann ved innerste vegg i garasje ved store vannmengder

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, er ferdigattest for boligen

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.05.2026

Signert av *Bente Notland Smogeli*

Initialer selger:
B N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Libråtveien 54, 1407 VINTERBRO**	
Dato for energimerking **25.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301639**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21891789**
Gårdsnummer **111**	Bruksnummer **238**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **246,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **198,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **277,19 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **314,43 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **66 234 kWh**



Libråtveien 54, 1407 VINTERBRO

Detaljering

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

Libråtveien 54, 1407 VINTERBRO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

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

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Libråtveien 54

Nabolaget Kjærnes/Nesset - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nordby skole (1-7 kl.) 298 elever, 14 klasser	7 min 4.2 km
Sjøskogen skole (1-7 kl.) 222 elever, 14 klasser	8 min 4.1 km
Solberg skole (1-7 kl.) 230 elever, 12 klasser	12 min 7 km
Nordbytun ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 17 klasser	7 min 4.3 km
Frogn videregående skole 426 elever	14 min 10.9 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	18 min 10.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjellveien Linje 523	9 min 0.9 km
Oppegård stasjon Linje L2, L2x	13 min 9.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 28.4 km
Oslo Gardermoen	55 min

BARNEHAGER

Løvstad naturbarnehage (0-5 år) 43 barn	21 min 2 km
Orrestien barnehage (1-5 år) 51 barn	5 min 2.6 km
Nordby barnehage (1-5 år) 71 barn	5 min 3.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Nesset	3 min
Rema 1000 Vinterbro	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Vinterbro Senter	7 min
Apotek 1 Vinterbro	6 min
Vinterbro Vinmonopol	7 min

SPORT

Falkeveien fellesareal balløkke	5 min
Nordby skole	6 min
SportSenter1 Vinterbro Senter	7 min
PDL Center Ski	14 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

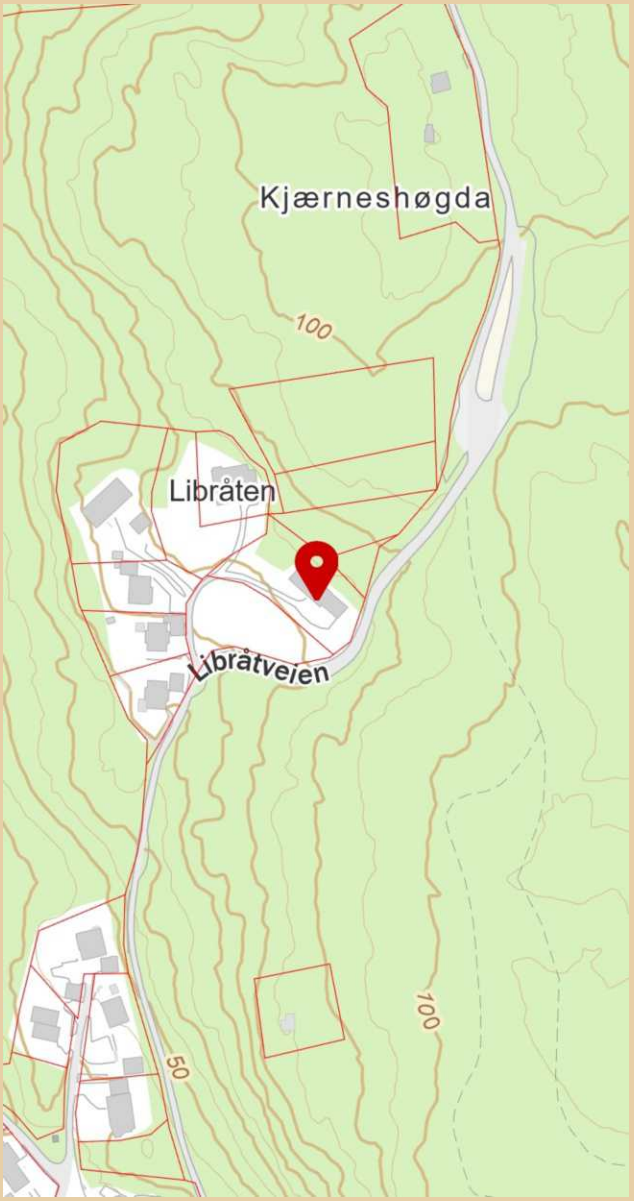
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 92/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Libråtveien 54

Nabolaget Kjærnes/Nesset - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nordby skole (1-7 kl.) 298 elever, 14 klasser	7 min 4.2 km
Sjøskogen skole (1-7 kl.) 222 elever, 14 klasser	8 min 4.1 km
Solberg skole (1-7 kl.) 230 elever, 12 klasser	12 min 7 km
Nordbytun ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 17 klasser	7 min 4.3 km
Frogn videregående skole 426 elever	14 min 10.9 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	18 min 10.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjellveien Linje 523	9 min 0.9 km
Oppegård stasjon Linje L2, L2x	13 min 9.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 28.4 km
Oslo Gardermoen	55 min

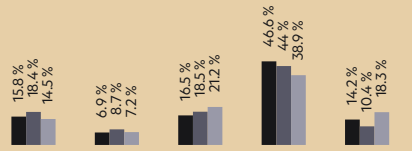
BARNEHAGER

Løvstad naturbarnehage (0-5 år) 43 barn	21 min 2 km
Orrestien barnehage (1-5 år) 51 barn	5 min 2.6 km
Nordby barnehage (1-5 år) 71 barn	5 min 3.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Nesset	3 min
Rema 1000 Vinterbro	7 min

ALDERSFORDELING



	Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)
Kjærnes/Nesset	15.8 %	6.9 %	16.5 %	46.6 %	14.2 %
Togrenda	18.4 %	8.7 %	18.5 %	44 %	10.4 %
Norge	14.5 %	7.2 %	21.2 %	38.9 %	18.3 %

Område	Personer	Husholdninger
Kjærnes/Nesset	1 040	431
Togrenda	5 173	1 992
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Falkeveien fellesareal balløkke	5 min
Nordby skole	6 min
SportSenter1 Vinterbro Senter	7 min
PDL Center Ski	14 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

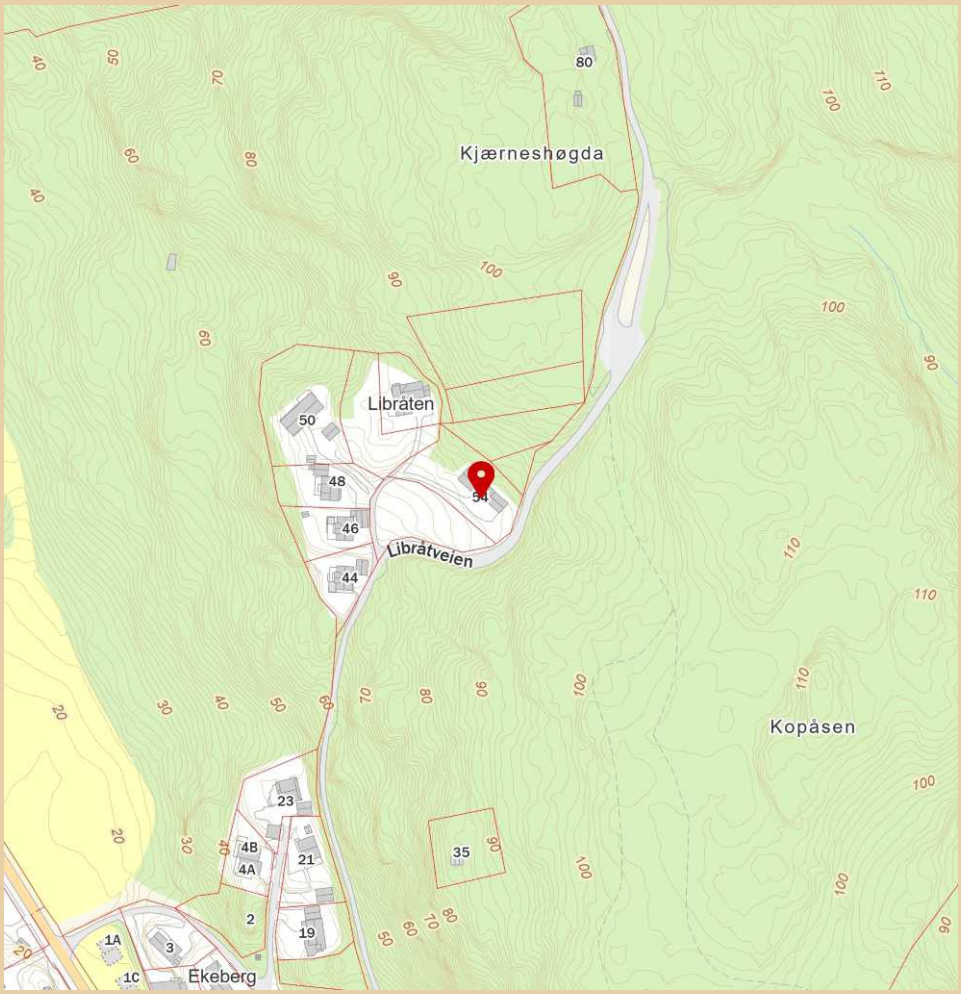
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Gateparkering
Lett 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100



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

Libråtveien 54

Nabolaget Kjærnes/Nesset - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nordby skole (1-7 kl.) 298 elever, 14 klasser	7 min 4.2 km
Sjøskogen skole (1-7 kl.) 222 elever, 14 klasser	8 min 4.1 km
Solberg skole (1-7 kl.) 230 elever, 12 klasser	12 min 7 km
Nordbytun ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 17 klasser	7 min 4.3 km
Frogn videregående skole 426 elever	14 min 10.9 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	18 min 10.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjellveien Linje 523	9 min 0.9 km
Oppegård stasjon Linje L2, L2x	13 min 9.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 28.4 km
Oslo Gardermoen	55 min

BARNEHAGER

Løvstad naturbarnehage (0-5 år) 43 barn	21 min 2 km
Orrestien barnehage (1-5 år) 51 barn	5 min 2.6 km
Nordby barnehage (1-5 år) 71 barn	5 min 3.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Nesset	3 min
Rema 1000 Vinterbro	7 min

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

VARER/TJENESTER

Vinterbro Senter	7 min
Apotek 1 Vinterbro	6 min
Vinterbro Vinmonopol	7 min

SPORT

Falkeveien fellesareal balløkke	5 min
Nordby skole	6 min
SportSenter1 Vinterbro Senter	7 min
PDL Center Ski	14 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

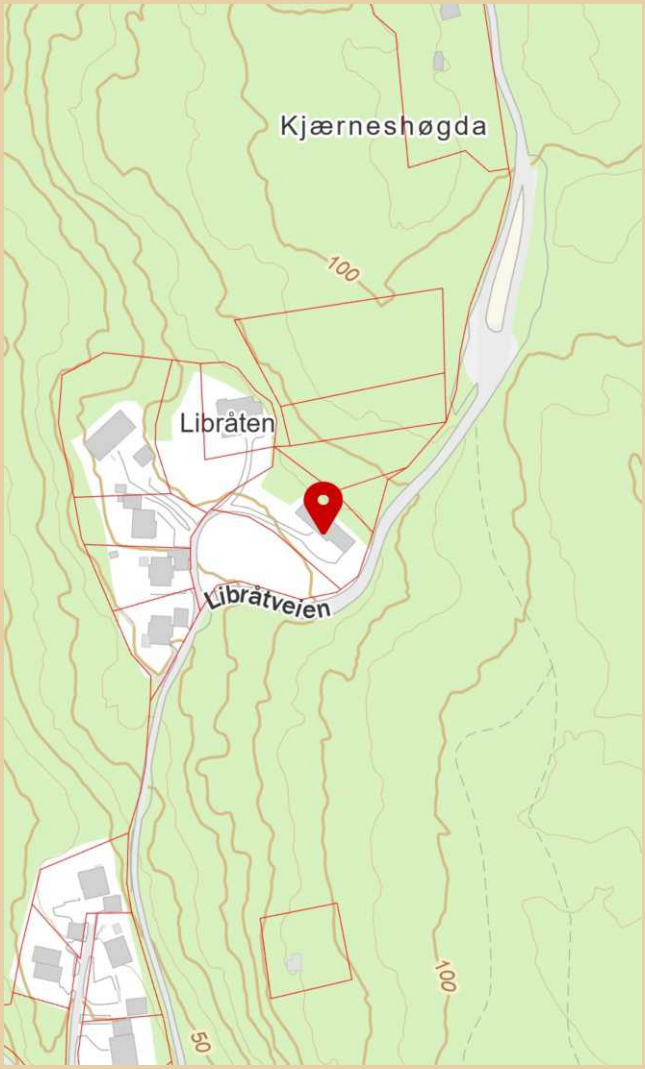
Gateparkering
Lett 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):		Plass for tinglysingsstempel
Adresse:		
Postnummer:	Poststed:	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
BENTE NOTLAND SMOGELI	130945

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3218	ÅS	111	240		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Ås kommune	964 948 798

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

FORBUD MOT DELING:

Gbnr. 111/240 kan ikke deles i flere parseller. Det påhviler enhver fremtidig eier eller rettighetshaver på gbnr. 111/240 å fortsatt eie hele eiendommen udelelig.

BEGRENSNINGER PÅ BOLIG:

På gbnr. 111/240 gis det kun tillatelse til oppføring av èn frittliggende enebolig med tilhørende garasje/carport. Taket på fremtidig bolig skal utføres som saltak. Mønehøye skal ikke overstige 6,5 meter fra terreng målt fra kotehøyde 78,0 meter.

Dette skal tinglyses som heftelser på avgivereiendommen gbnr. 111/240

Tinglysningen kan ikke oppheves uten Ås kommunes samtykke, org.nr. 964 948 798.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Ås bygningsvesen
1430 Ås

12. august 1974.

Brukstillatelse

I møte i Ås Bygningsråd den 31. mai 1972 fikk Petter Smogeli godkjent byggeplaner for enebolig med underetasje på gnr. 111 bnr. 238, Libråten, Kjærnes i Ås.
Bygget ble registrert den 3. juli 1972 under Jnr. 954/72, og arbeidet ble satt igang i november 1972.

Ved kontroll den 6. august 1974 var 1. etasje ferdig. I kjeller gjenstår montering av to dører samt puss av hobbyrom m.v.
Huset som er av type Brødr. Fjogstad, A/S, er i en etasje med full kjeller og er fundamentert på fast grunn. Kjelleren er oppført av 25 cm Lecablokker på betongsåle.
Ellers er konstruksjonen bindingsverk med mineralullmatter i himling, vegger og bjelkelag. Taket er saltak tekket med bølgeeternitt.

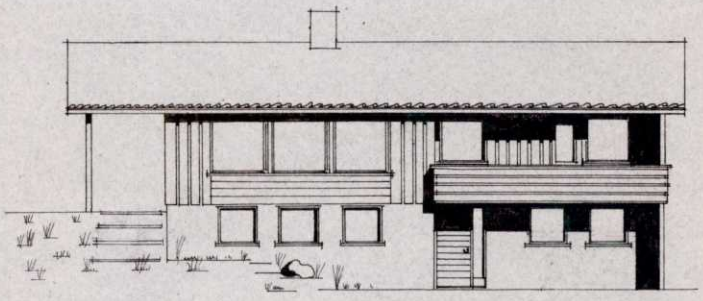
Areal av tomta	:	668 m2
Husets grunnflate	:	94 "
Registrert leieareal	:	100 "

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

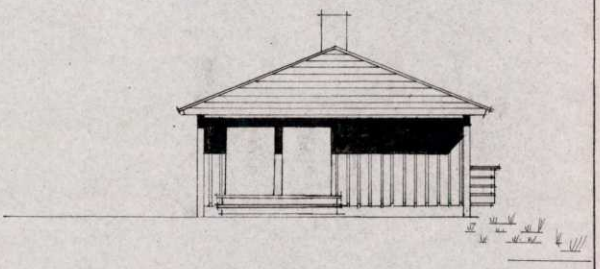
Halvard Haug
bygn.og reg.sjef

Anker Opdahl
byggekontrollør

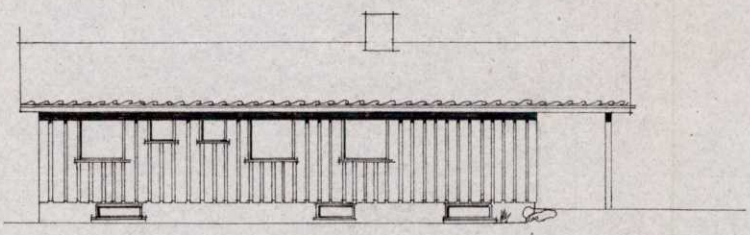
TYPE 35 ÷



FASADE (A) MOT SV

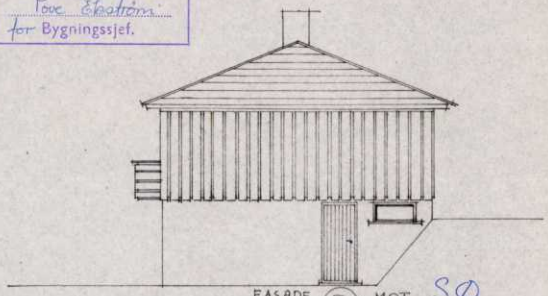


FASADE (D) MOT NV



FASADE (C) MOT NØ

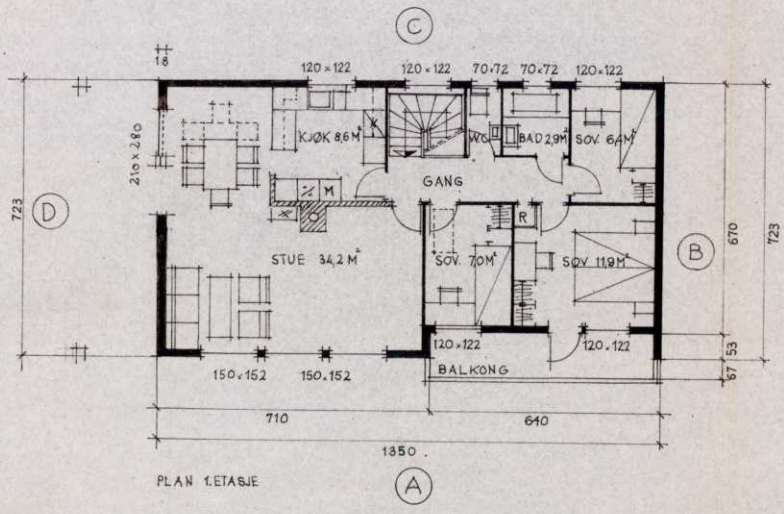
Godkjent i møte
31. mai 1972
Ås Bygningsråd
Tove Ekstrøm
for Bygningssjef.



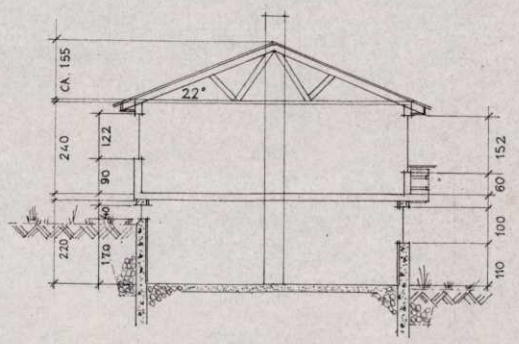
FASADE (B) MOT SØ

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES C.F.	M. 1:100	BYGGHERRE
		TEGN. NR.

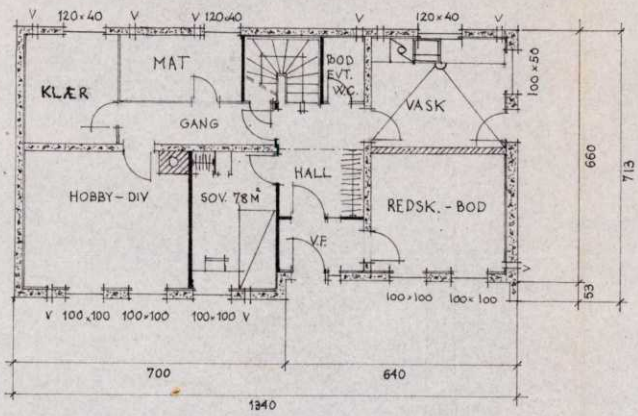
TYPE 35 ÷



PLAN 1.ETASJE



TVERRSNITT



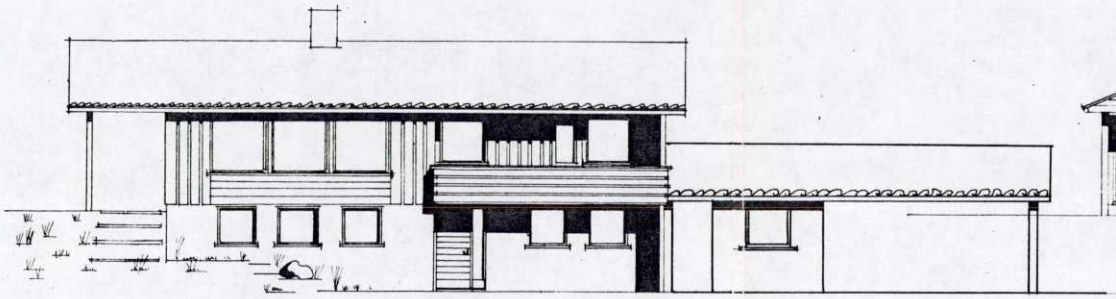
PLAN UNDERETASJE

100 M² LEIE AREAL

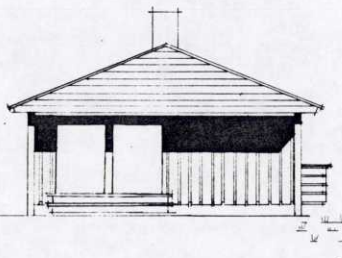
Godkjent i møte
31. mai 1972
Ås Bygningsråd
Tove Ekstrøm
for Bygningssjef.

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES	M 1:100	BYGGEBESKRIVELSE Bitte Finnegan TEGN. NR.	

TYPE 35 ÷



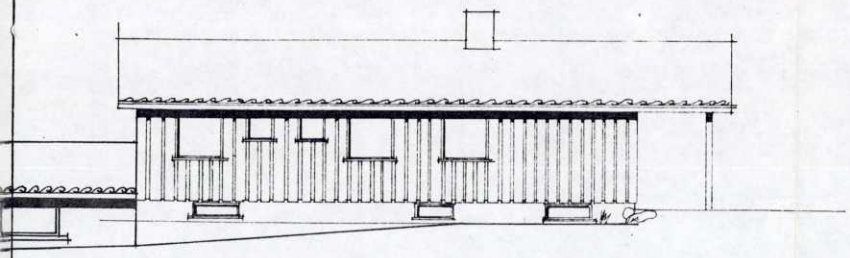
FASADE (A) MOT SV



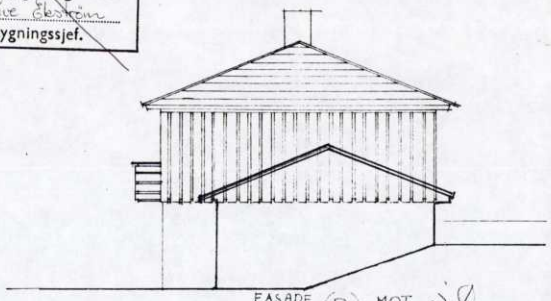
FASADE (D) MOT NV

Godkjent etter fullmakt
Dato 19. juni 1972
Bygningssjefen i Ås kommune

Godkjent i møte
31. mai 1972
Ås Bygningsråd
Tove Ekstrøm
for Bygningssjef.



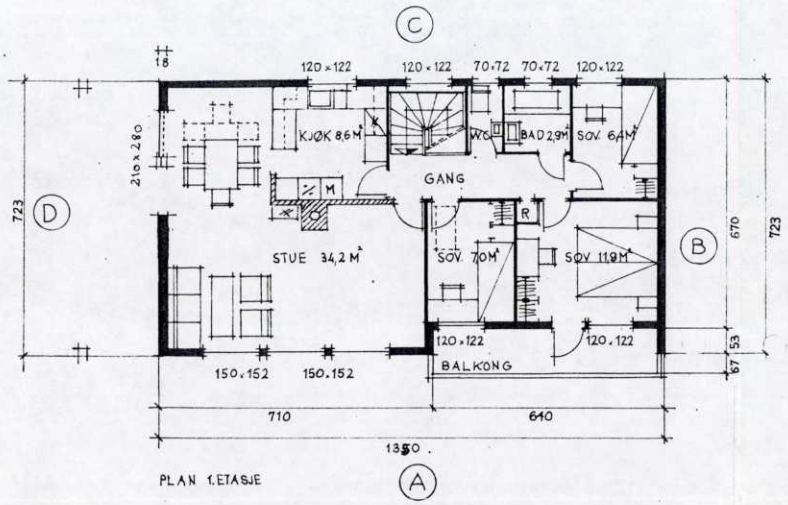
FASADE (C) MOT NØ



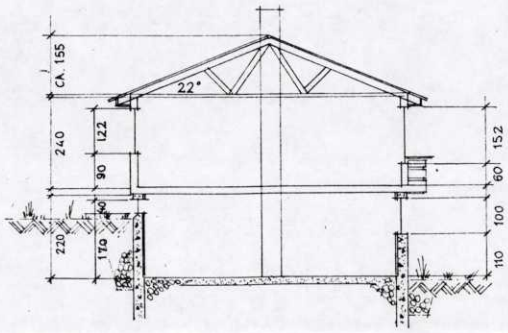
FASADE (B) MOT ØST

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES	M. 1:100	BYGGHERRE
A.S. C.F.		TEGN. NR

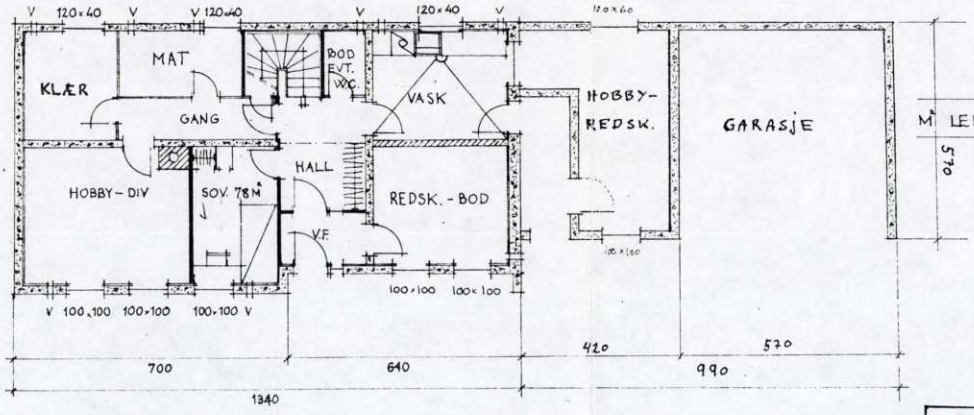
TYPE 35 ÷



PLAN 1.ETASJE



TVERRSNITT



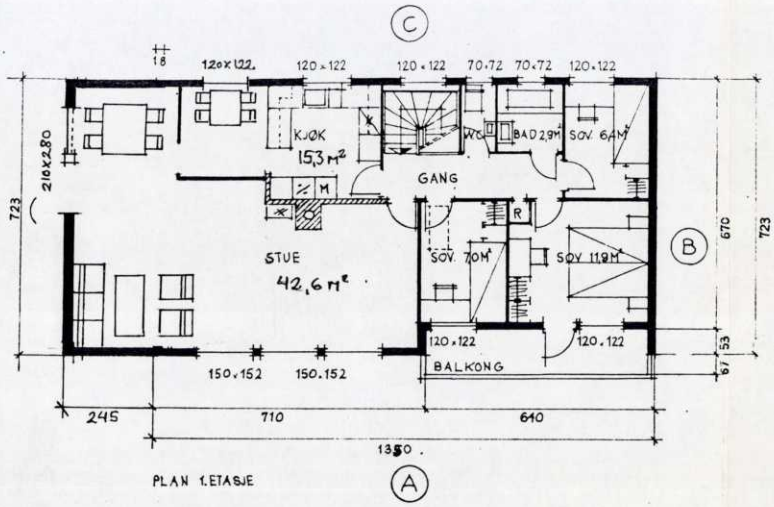
PLAN UNDERETASJE

Godkjent etter fullmakt
Dato 19. januar 1979
Bygnsjefen i Ås kommune

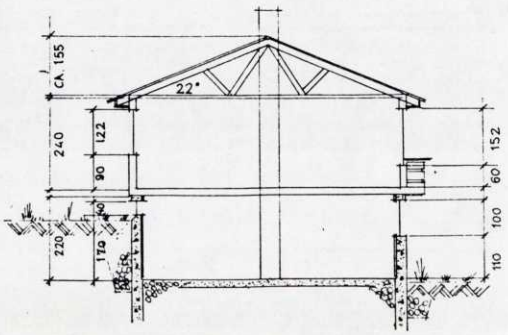
Godkjent i møte
31. mars 1942
Ås Bygningsråd
Tore Christie
for Bygningssjef.

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES	M 1:100	RYGGHEFT.	

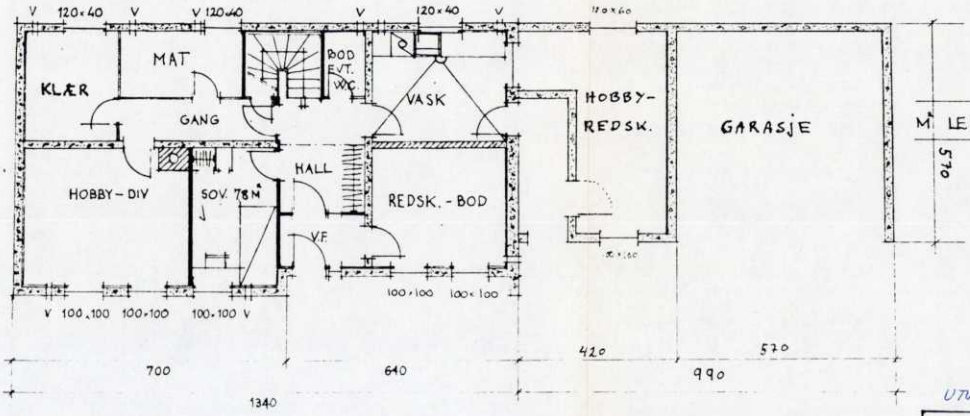
TYPE 35 ÷



PLAN 1.ETASJE



TVERRSNITT



PLAN UNDERETASJE

Godkjent etter fullmakt
Dato 10.4.1991
Bygnsjefen i Ås kommune

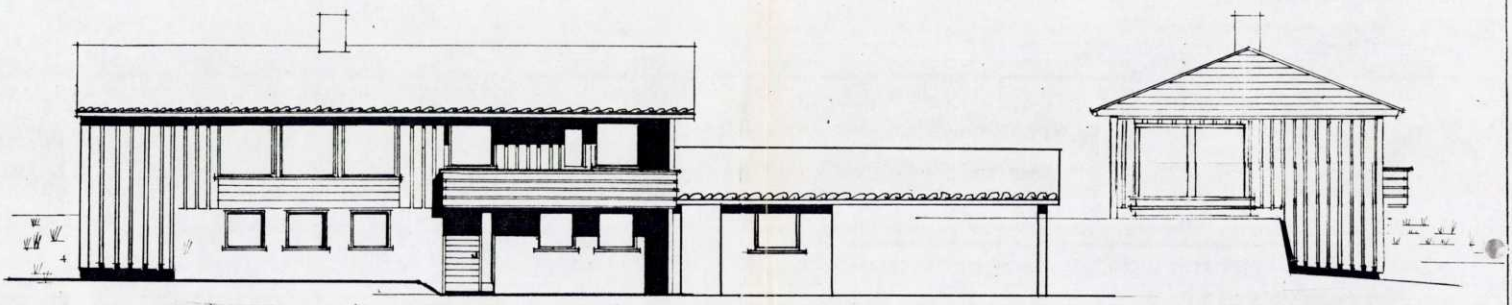
Godkjent i møte
31 mars 1992
Ås Bygningsråd
for Bygningssjef.

UTVIDELSE

BRØDRENE FJOGSTAD A/S
SANDNES

M 1:100

TYPE 35 ÷

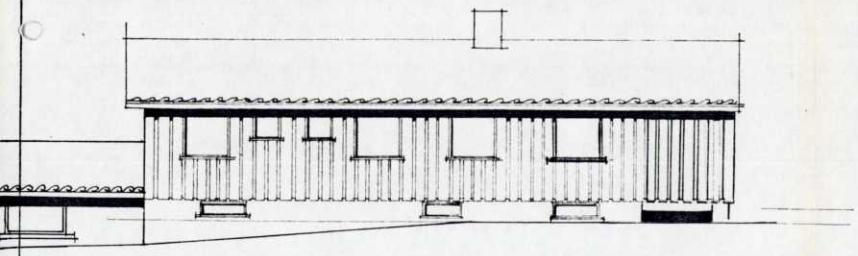


FASADE (A) MOT SV

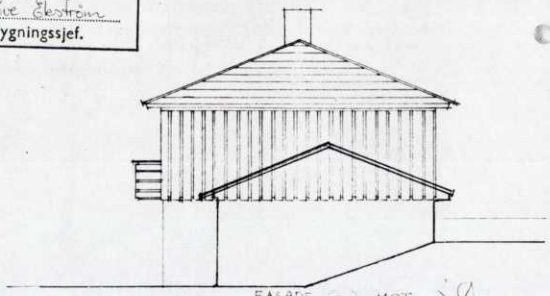
FASADE (D) MOT NV

Godkjent i møte
31. mai 1972
Ås Bygningsråd
Tove Ekeström
for Bygningssjef.

Godkjent etter fullmakt
Dato 10.4.1981
pp. Inga Braun
Bygn.sjefen i Ås kommune



FASADE (C) MOT NØ

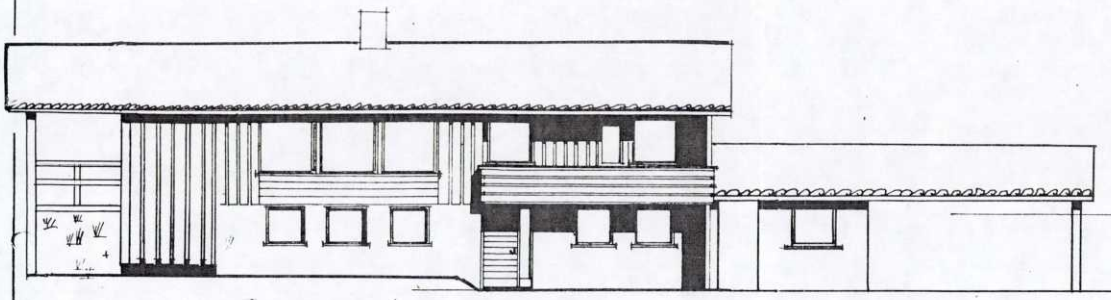


FASADE (B) MOT SØ

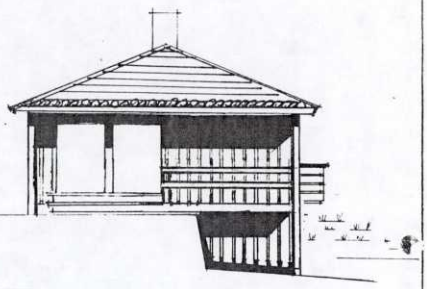
UTVIDELSE

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES		M 1:100	BYGGHERRE Petter Simonsen
A.S	CF		TEGN. NR

TYPE 35 ÷

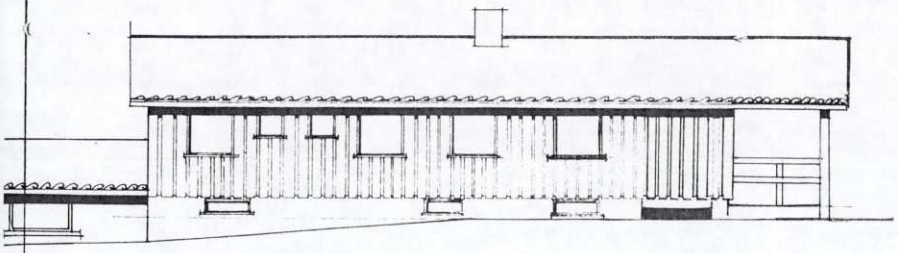


FASADE (A) MOT SV

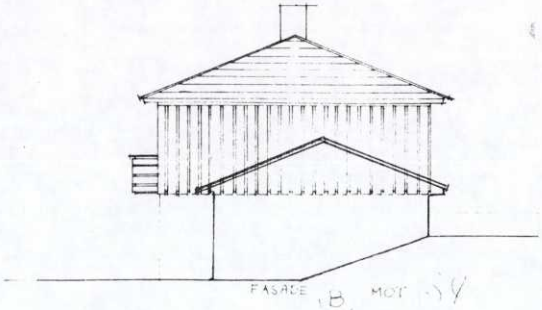


FASADE (D) MOT NV

Godkjent etter fullmakt
Dato 17. 1985
Bygn.sjefen i Ås kommune



FASADE (C) MOT NV



FASADE (B) MOT SV

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES	M 1:100	BYGGEÅR
		TEGN NR

Utskriftsdato: 11.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 111/238//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 031,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6624515,03	**Øst**	597916,98	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6624531,032	597918,424	3 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	25,86	
2	6624549,043	597889,253	3 cm	Fjell (FJ)	Borehull (69)	34,28	
3	6624539,837	597889,318	3 cm	Steingjerde (ST)	Umerket (56)	9,21	
4	6624527,86	597873,04	3 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,21	
5	6624517,885	597863,189	3 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,02	
6	6624516,019351	597880,544376	3 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,46	
7	6624510,28546	597892,590072	3 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,34	
8	6624486,679	597925,477	3 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,48	
9	6624493,49	597932,88	4 cm	Jordfast stein (JS)	Bolt (52)	10,06	
10	6624513,99	597937,88	3 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,10	

Ås kommune

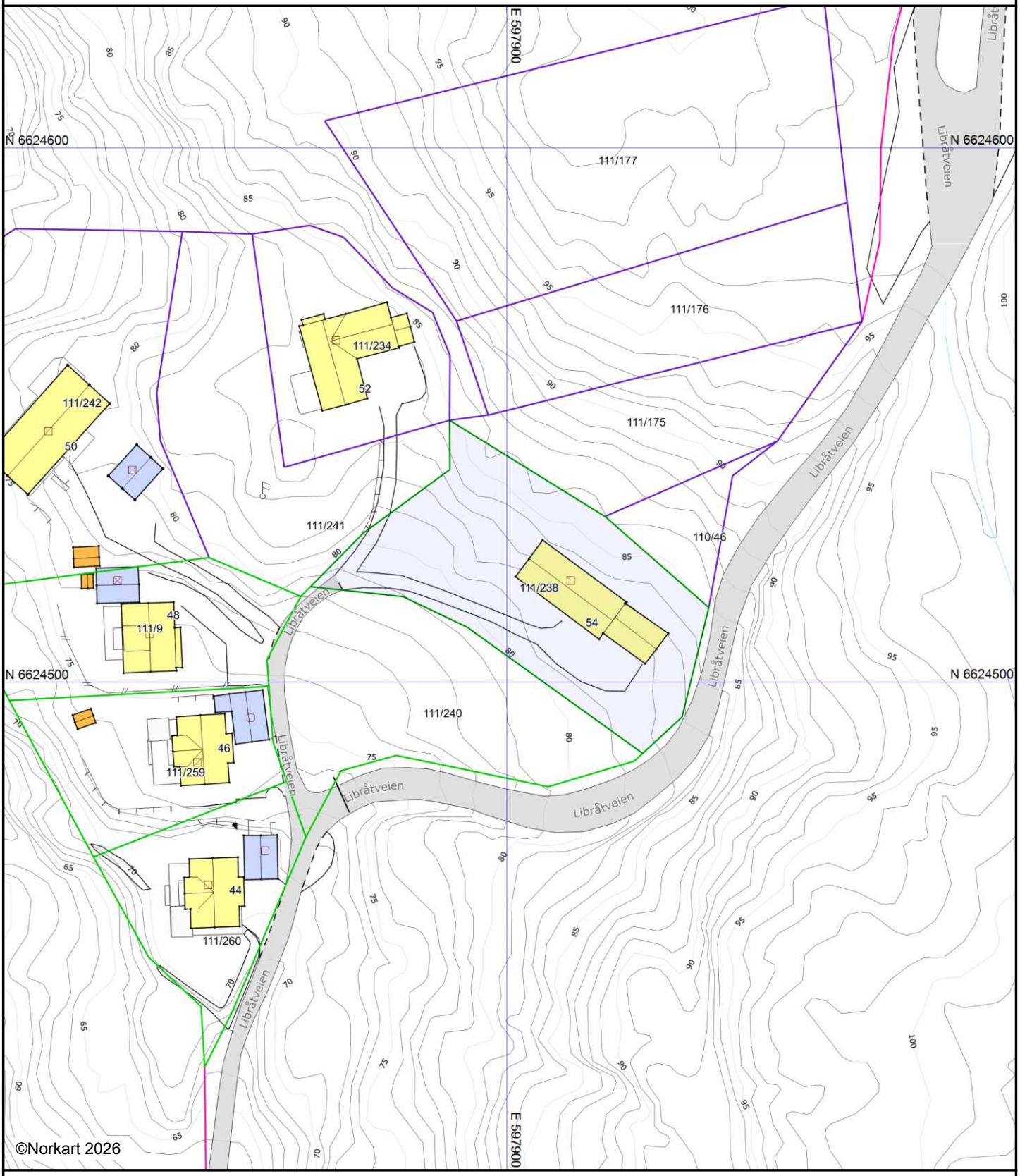
Grunnkart

Eiendom: 111/238
Adresse: Libråtveien 54
Dato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

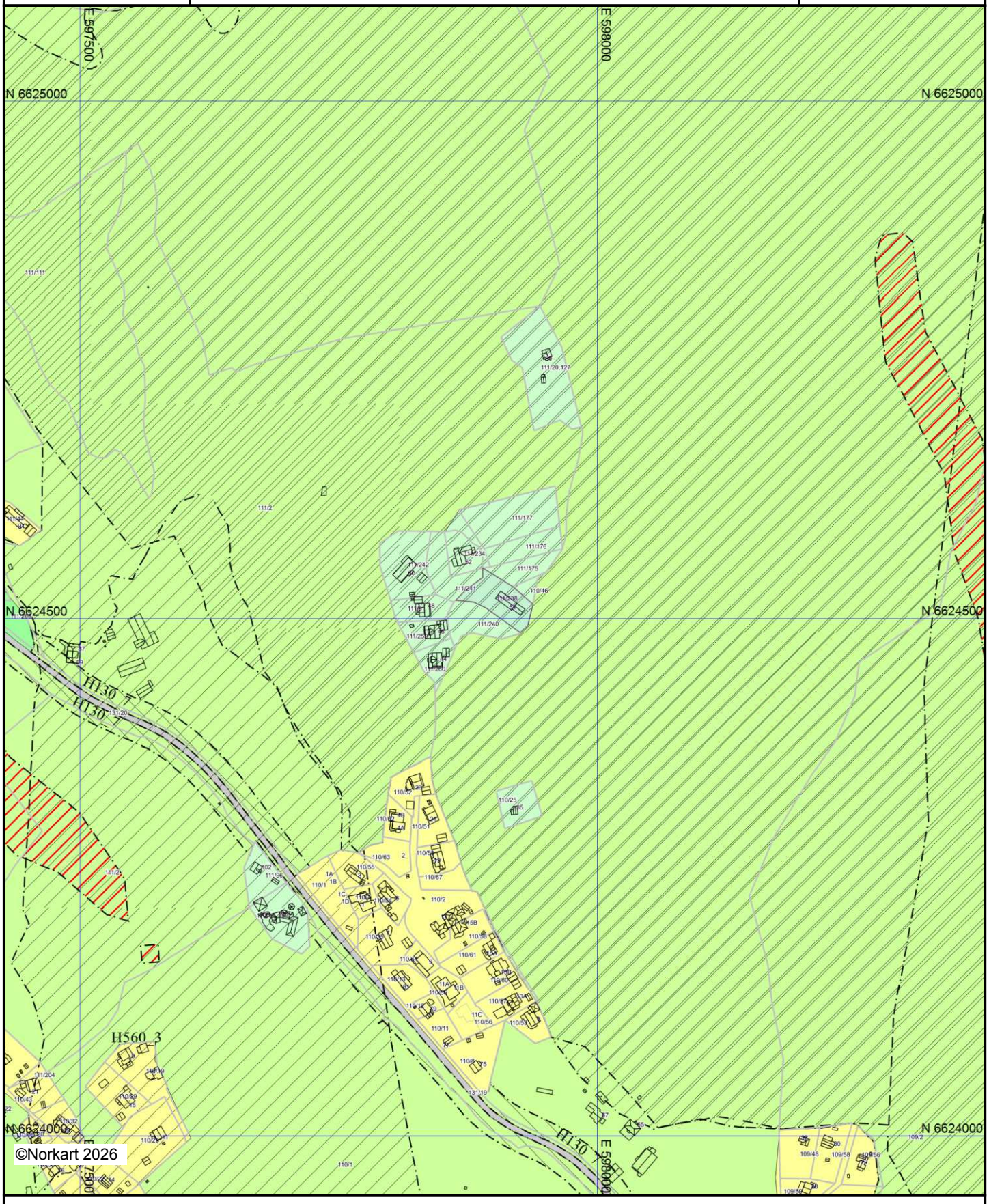
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 111/238
Adresse: Libråtveien 54
Dato: 11.03.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndleggінggrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Veg - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

Kulturminnerapport

Eiendom	3218 111/238		
Utskriftsdato	11.03.2026	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LIA	Beregnet areal	2031.3
Etablert dato	03.08.1972	Historisk oppgitt areal	668
Oppdatert dato	09.03.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	10.10.2025 09.01.2026	DELE-25/00293-14		110/1, 110/46, 111/2, 111/175, 111/234, 111/238, 111/240, 111/241
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	10.10.2025 09.03.2026	25/03990-14		110/1, 110/46, 111/2, 111/175, 111/234, 111/238, 111/240, 111/241
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	10.10.2025 09.03.2026	25/03990	Sendt til tinglysing 10.03.2026	111/238 (867,3), 111/240 (-867,3) 110/1, 111/241
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	10.10.2025 09.03.2026	25/03990-14		110/1, 110/46, 111/2, 111/175, 111/234, 111/238, 111/240, 111/241
Sammenslåing Sammenslåing	04.06.2025 04.06.2025	2025/00294	Tinglyst 04.06.2025	111/238 (494,1), 111/239 (-494,2)
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	111/238
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	111/238
Skylddeling Skylddeling	31.05.1972			111/9 (-668), 111/238 (668)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6624515.03	597916.98		Ja	2031.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SMOGELI BENTE NOTLAND F130945*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	LIBRÅTVEIEN 54 1407 VINTERBRO	Bosatt (B)

Jordskifte er krevd

Ført dato	Referanse	Tilknyttede eiendommer
05.12.2023	23-170412RFA-JOOV/JLST	110/1, 110/25, 110/53, 110/67, 111/2, 111/9, 111/20, 111/127, 111/234, 111/238, 111/242, 111/259, 111/260

Adresse

Vegadresse: Librårveien 54

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	21891789		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 21891789: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		01.04.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Librårveien 54	H0101	111/238	0	0	0	0	

Etasjer

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

Ås kommune

Ortofoto

Eiendom: 111/238
Adresse: Libråtveien 54
Dato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

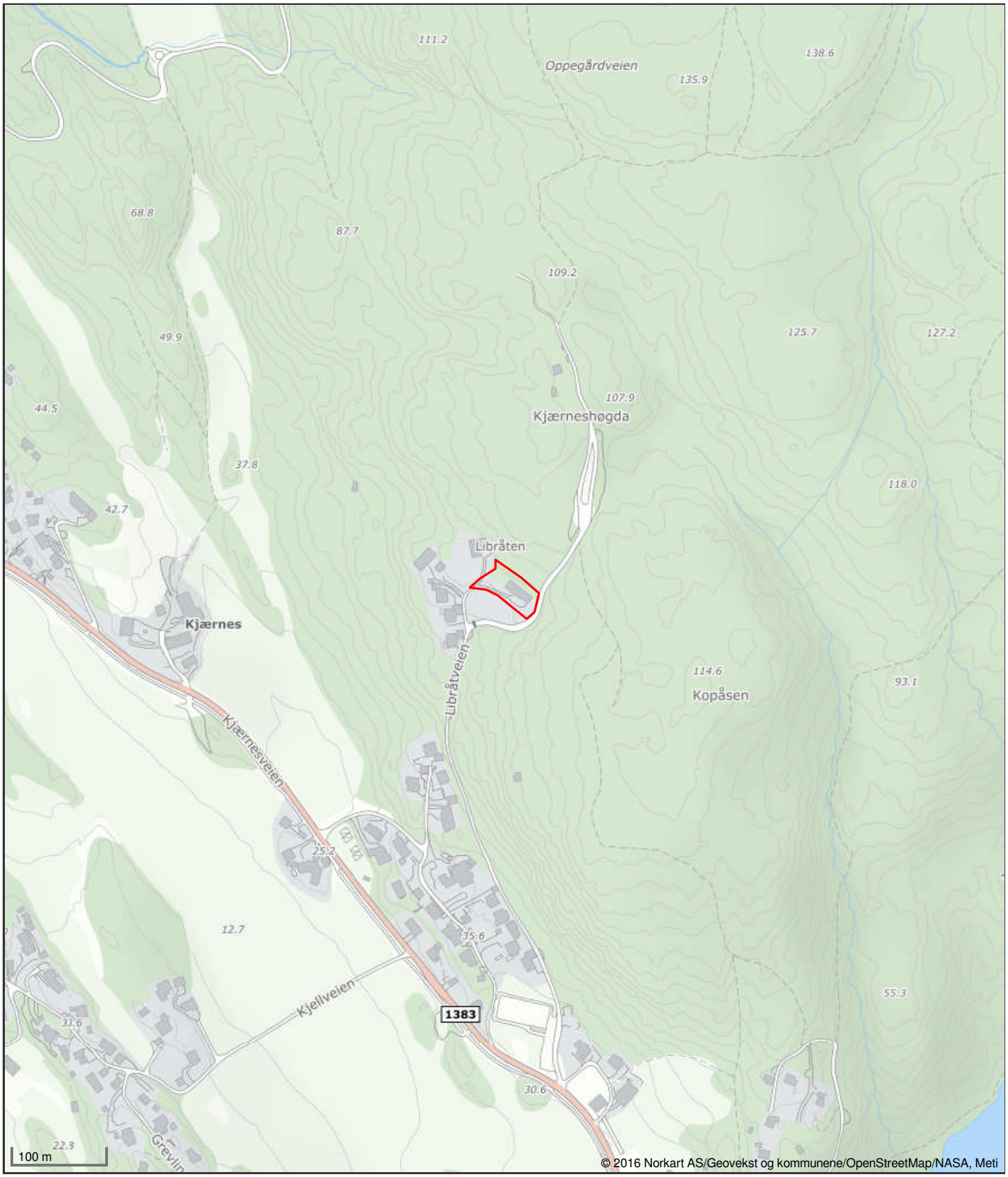
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 11.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3218 - 111/238//



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

Ås kommune
Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS
Telefon: 64 96 20 00

Utskriftsdato: 11.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	111	**Bruksnr.**	238	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Libråtveien 54, 1407 VINTERBRO								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- 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**	2 031 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
	KPHensynsonenavn	H560_2
	Delareal	2 031 m^2
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
	KPHensynsonenavn	H530_1
	Delareal	2 m^2
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Områdenavn	LNF a

Delareal	2 030 m^2
Arealbruk	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende
Områdenavn	LNF b

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

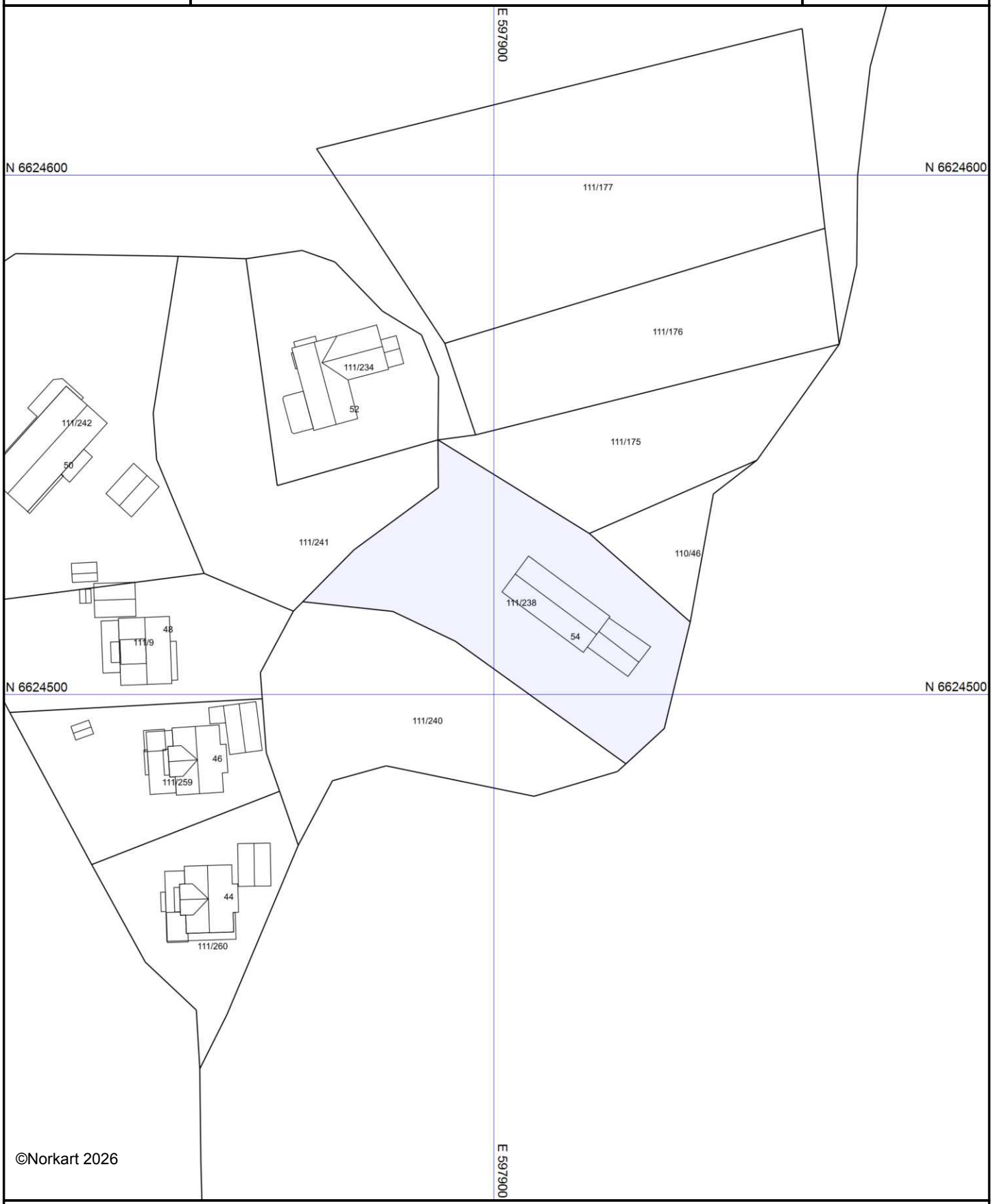
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 111/238
Adresse: Libråtveien 54
Dato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

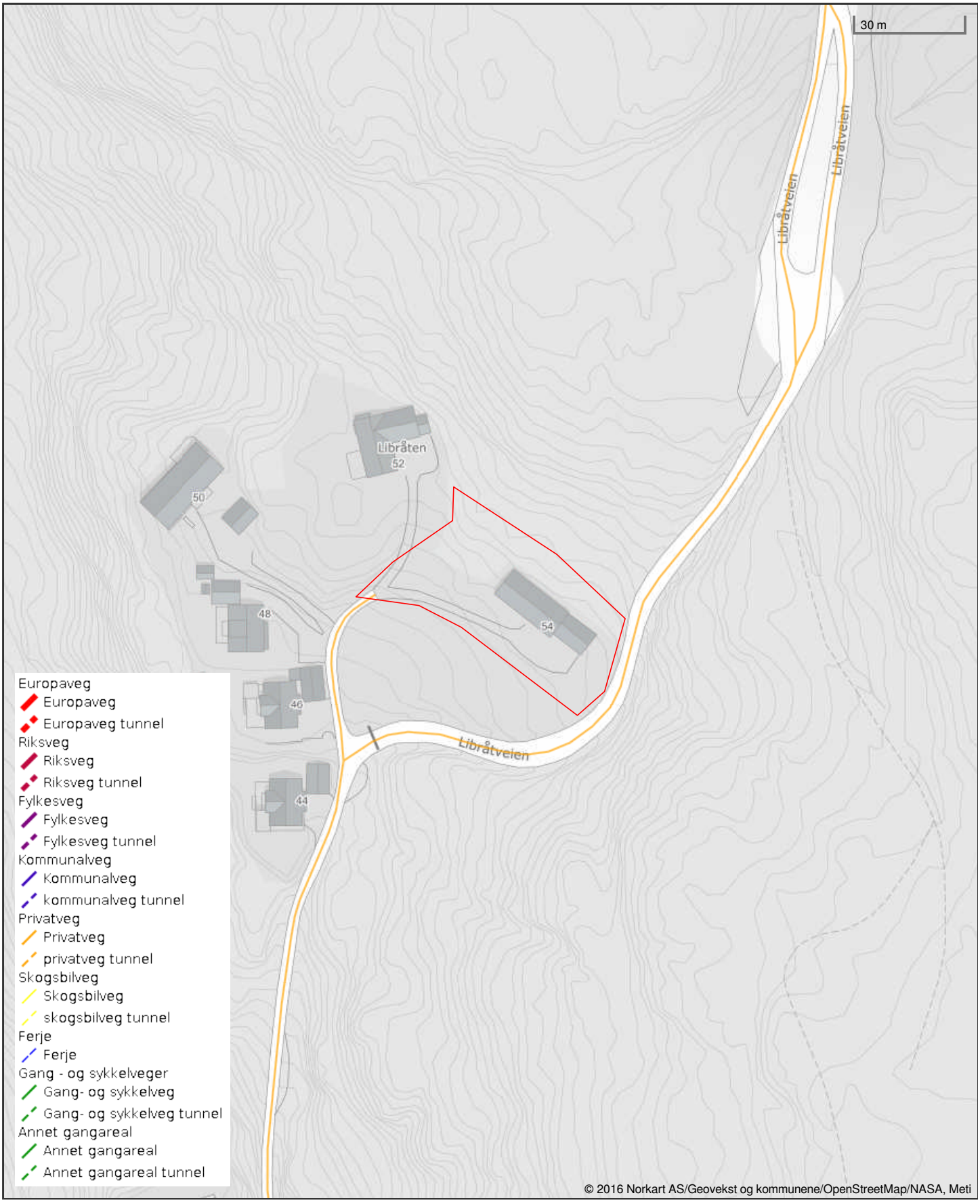
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

Kjøreveg

Utskriftsdato: 11.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 111/238//



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

Ås Kommune
Retur: POSTBOKS 195,1431 ÅS

AVTALEGIRO

SMOGELI BENTE NOTLAND
LIBRÅTVEIEN 54
1407 VINTERBRO

Org.nr.	NO964948798MVA
Kundenummer	76730
Fakturanummer	89628543
Avtalenummer	802383
Ordrenummer	48594502
Fakturadato	27.02.2026
Forfallsdato	30.03.2026
Deres ref.	

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

Gjelder: Kommunale avgifter, 2026/1

Eiendom 111/238/0/0, Libråtveien 54

Beskrivelse	Grunnlag	Enhet	Periode	Sats	Årspris	Terminbeløp	Mva	Sum
60100 Helårsrenovasjon Ås	1	Abon	010126-310326	3212,00	3212,00	803,00	25%	1 003,75
60310 Forbruk vann 2025	58.5	Kbm	010125-300625	34,80	2035,80	2 035,80	25%	2 544,75
Splittet gebyr pga Mva-sats								
60320 Forbruk avløp 2025	58.5	Kbm	010125-300625	39,20	2293,20	2 293,20	25%	2 866,50
Splittet gebyr pga Mva-sats								
60527 Feiegebyr	1	P.L	010126-310326	237,00	237,00	59,25	0%	59,25
60528 Tilsynsgebyr	1	Stk	010126-310326	237,00	237,00	59,25	0%	59,25
60705 Forbruk vann 2025	58.5	Kbm	010725-311225	34,80	2035,80	2 035,80	15%	2 341,17
Splittet gebyr pga Mva-sats								
60706 Forbruk avløp 2025	58.5	Kbm	010725-311225	39,20	2293,20	2 293,20	15%	2 637,18
Splittet gebyr pga Mva-sats								
60707 Forskudd forbruk vann 2026	117	Kbm	010126-310326	36,00	4212,00	1 053,00	15%	1 210,95
60708 Forskudd forbruk avløp 2026	117	Kbm	010126-310326	38,50	4504,50	1 126,12	15%	1 295,04
60709 Fradrag vann, innbet i 2025	-64.5	Kbm	010725-311225	34,80	-2244,60	-2 244,60	15%	-2 581,29
Splittet gebyr pga Mva-sats								
60710 Fradrag avløp, innbet i 2025	-64.5	Kbm	010725-311225	39,20	-2528,40	-2 528,40	15%	-2 907,66
Splittet gebyr pga Mva-sats								
60711 Fradrag vann, innbet i 2025	-64.5	Kbm	010125-300625	34,80	-2244,60	-2 244,60	25%	-2 805,75
Splittet gebyr pga Mva-sats								
60712 Fradrag avløp, innbet i 2025	-64.5	Kbm	010125-300625	39,20	-2528,40	-2 528,40	25%	-3 160,50
Splittet gebyr pga Mva-sats								
60720 Ab avg vann	1	Stk	010126-310326	2670,00	2670,00	667,50	15%	767,63
60721 Ab avg avløp	1	Stk	010126-310326	2687,00	2687,00	671,75	15%	772,51

Mva sats	Grunnlag	Mva	Sum
0 %	118,50	0,00	118,50
15 %	3 074,37	461,16	3 535,53
25 %	359,00	89,75	448,75

Ås Kommune
Retur: POSTBOKS 195,1431 ÅS

AVTALEGIRO

Org.nr.	NO964948798MVA
Kundenummer	76730
Fakturanummer	89628543
Avtalenummer	802383
Ordrenummer	48594502
Fakturadato	27.02.2026
Forfallsdato	30.03.2026
Deres ref.	

SMOGELI BENTE NOTLAND
LIBRÅTVEIEN 54
1407 VINTERBRO

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

Gjelder: Kommunale avgifter, 2026/1

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

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
30.03.2026	**3 551,87**	**550,91**	**4 102,78**

Kvittering

Innbetalt til	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
5082 08 53846	4102,78		

RIV HER!

Betalingsinformasjon

IBAN: NO7650820853846. SWIFT: DNBANOKKXXX

Kundenummer	76730
Fakturanummer	89628543
Fakturadato	27.02.2026
KID	6076730285438

GIRO

Betalings-frist 30.03.2026

Underskrift ved girering

Betalt av

SMOGELI BENTE NOTLAND
LIBRÅTVEIEN 54
1407 VINTERBRO

Betalt til

Ås Kommune
POSTBOKS 195
1431 ÅS

Belast konto

Kvittering tilbake ☐

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer

H

Beløpet blir belastet konto på forfallsdag.

Utskriftsdato: 11.03.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	111	**Bruksnr.**	238	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Libråtveien 54, 1407 VINTERBRO								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	9 098,96 kr
Eiendomsskatt	2 900,00 kr
Feiing	666,00 kr
Renovasjon	4 300,00 kr
Vann	8 530,02 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 11.03.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS
Telefon: 64 96 20 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	111	**Bruksnr.**	238	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Librátveien 54, 1407 VINTERBRO								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
32473863	1381	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	117

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Ås Kommune
Retur: POSTBOKS 195,1431 ÅS

FAKTURA

SMOGELI BENTE NOTLAND
LIBRÅTVEIEN 54
1407 VINTERBRO

Org.nr.	NO964948798MVA
Kundenummer	76730
Fakturanummer	89618829
Avtalenummer	802383
Ordrenummer	48587045
Fakturadato	10.02.2026
Forfallsdato	30.03.2026
Deres ref.	

Vår ref. Tlf 64 96 20 00

Gjelder: Eiendomsskatt, 2026/1

Eiendom 111/238/0/0, Libråtveien 54

Beskrivelse	Grunnlag	Enhet	Periode	Sats	Årspris	Terminbeløp	Mva	Sum
65141 Eskatt bolig/fritid	3051900	Promi	010126-310326	1,00	3051,00	762,76	0%	762,76

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

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
30.03.2026	**762,76**	**0,00**	**762,76**

Kvittering

Innbetalt til	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
5082 08 53846	762,76		

RIV HER!

Betalingsinformasjon

IBAN: NO7650820853846. SWIFT: DNBANOKKXXX

Kundenummer	76730
Fakturanummer	89618829
Fakturadato	10.02.2026
KID	6576730188292

GIRO

Betalings-frist 30.03.2026

Underskrift ved girering

Betalt av

SMOGELI BENTE NOTLAND
LIBRÅTVEIEN 54
1407 VINTERBRO

Betalt til

Ås Kommune
POSTBOKS 195
1431 ÅS

Belast konto

Kvittering tilbake ☐

	Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre		Til konto	Blankettnummer
H	6576730188292	762	76	< 5 >	5082 08 53846	

St. m/kr. 20,- her idag

YTRE FOLLO
01178 13.2.74
SORENSKRIVEREMBETE

Avtale om vei-, vann og kloakkrettigheter for eiendommen "LIA", gnr 111, bnr 238.

Eiendommen har rett til vei på "LIA IV", gnr 111, bnr 240 inntil dennes vestre grense.

Eiendommen har rett til bruk av kloakkrenseanlegg på sydvestre del av "LIA IV", gnr 111, bnr 240.

Eier av "LIA IV", gnr 111, bnr 240:

31/2-74

Petter Smogeli

Eiendommen har rett til vann fra borehull og vannverk på "KNAUSEN", gnr 111, bnr 234.

Eier av "KNAUSEN", gnr 111, bnr 234.

Hans Smogeli

Verdien av disse rettigheter er kr. 1.700,-

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):		Plass for tinglysingsstempel
Bente Notland Smogeli		
Adresse:		
Libråtveien 54		
Postnummer:	Poststed:	
1407	Vinterbro	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Bente Notland Smogeli	F 13094549641

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3218	Ås		111	240	

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3218	Ås	111	238		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr 111 bnr 238 skal ha rett til å anlegge og vedlikeholde vann og avløpsledninger og elektriske kabler over eiendommen gnr 111 bnr 240

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Libråtveien 54, 1407 Vinterbro
Gnr. 111, Bnr. 238, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
327260029

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

Saksbehandler: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink

Telefon / Mobil: 66 80 44 04 / 480 51 220

E-post: henrik.borchgrevink@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.
