PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

FURUVEIEN 29A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

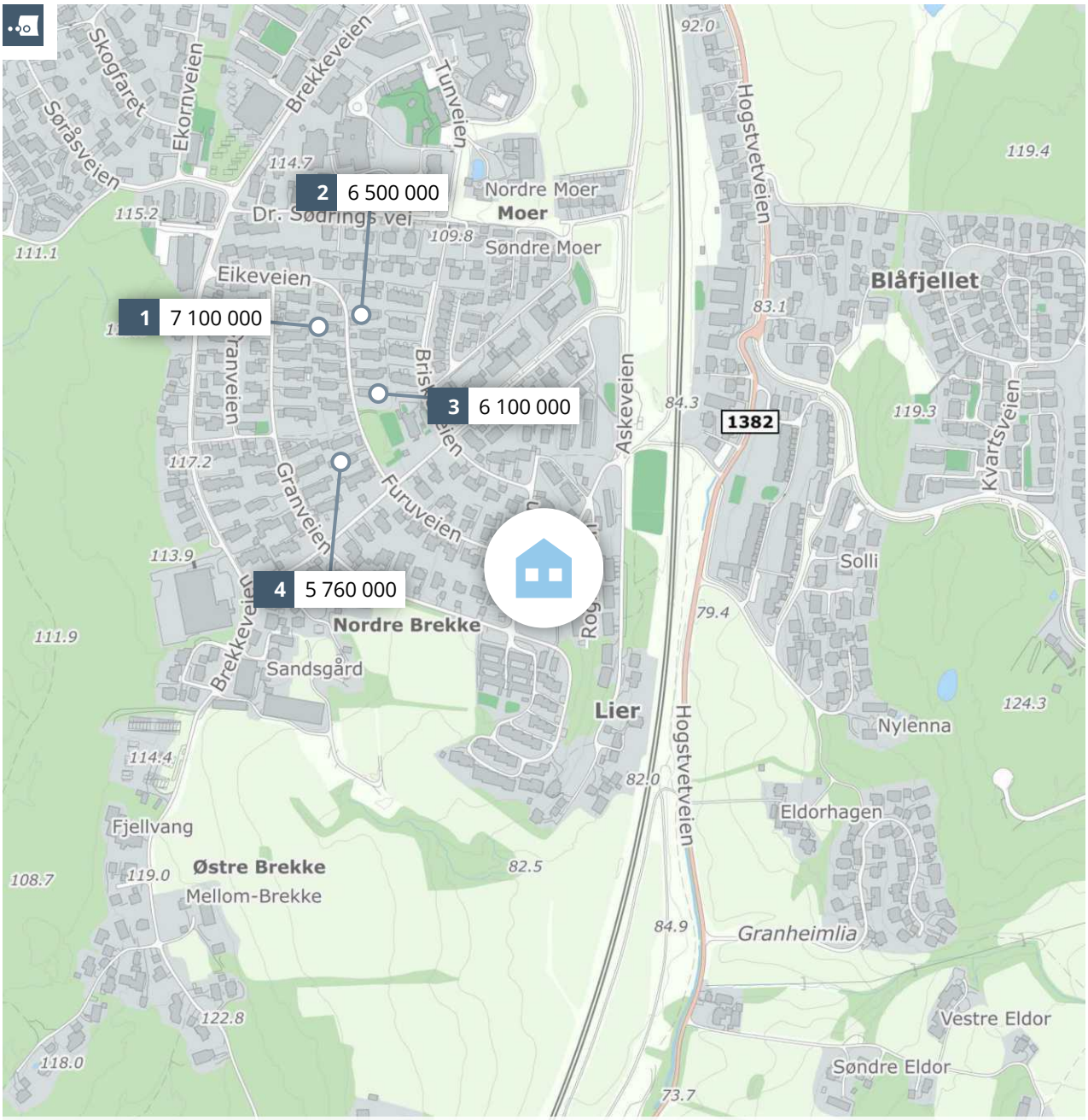
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FURUVEIEN 29 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 05.08.2026

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: Alexander Ingebrigtsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Furuveien 29 A, 1430 ÅS

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 54 BNR 230 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Brekke

Verdivurdert til

6 500 000

-	6 500 000	39 394
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	165 m²	34 m²	- m²	40 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Furuveien 1 B 164 m² 1971	415 m²	3 sov		01.09.2025	6 900 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**43 293**
2	Furuveien 2 A 157 m² 1969	534 m²	4 sov		31.10.2022	7 000 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**41 401**
3	Furuveien 10 B 192 m² 1997	569 m²	4 sov		30.09.2025	5 800 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**31 771**
4	Furuveien 13 B 112 m² 1968	585 m²	4 sov		01.03.2022	5 300 000	**5 760 000**	0	5 760 000	**51 429**

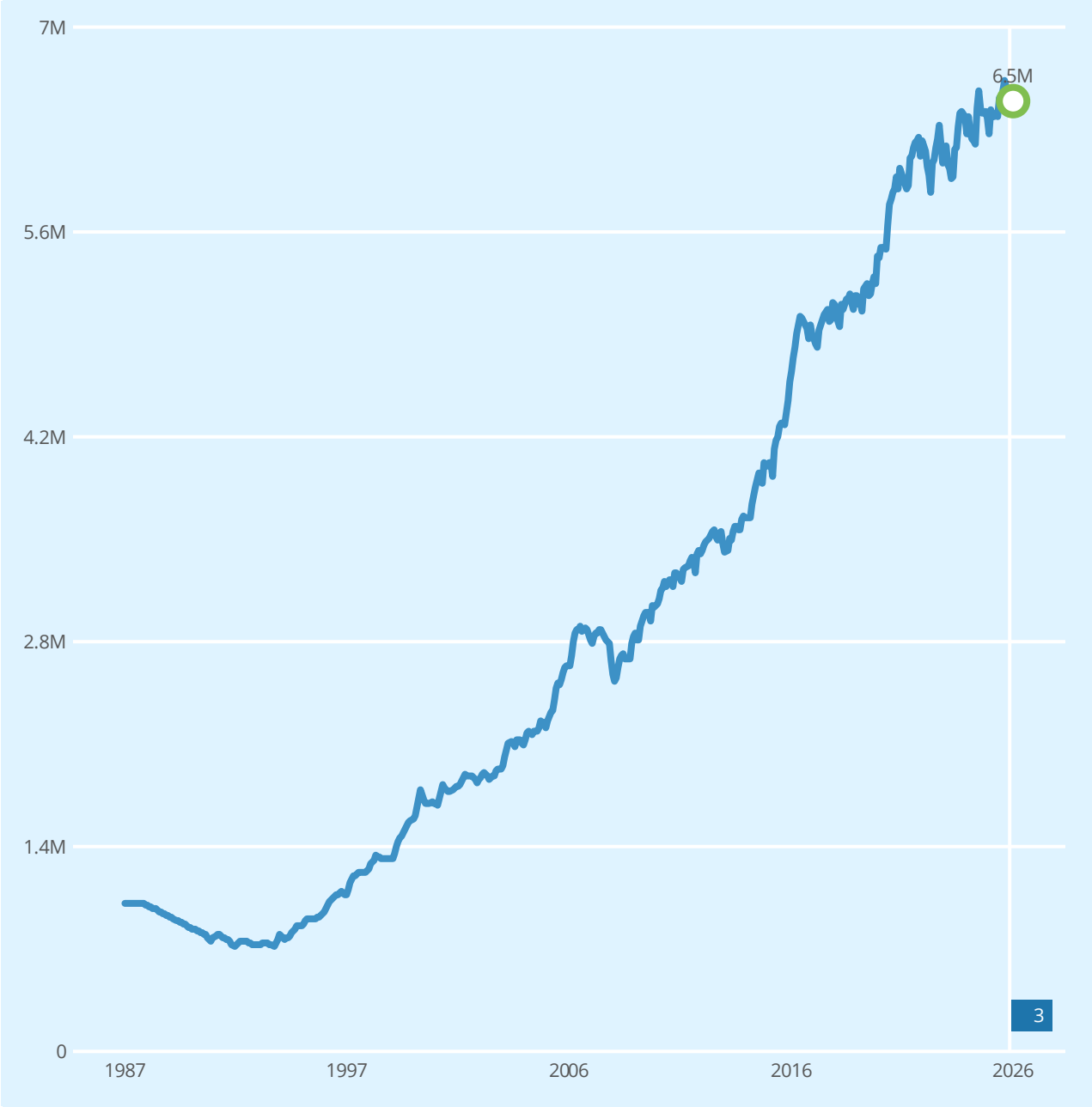
Boligen har en praktisk planløsning med lyse oppholdsrom, separat kjøkken med spiseplass, 2 baderom og flotte uteområder på en stor, pent opparbeidet hjørnetomt med lite innsyn. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse på ca. 28 kvm, i tillegg til en terrasse på ca. 12 kvm. Oppvarming skjer med varmepumpe, peisovn, gulvvarme og panelovner, og boligen har solcelleanlegg på både bolig og garasje.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
02.02.1988		02.02.1988	-	995 000	-	995 000

Tomannsboliger til salgs i ÅS kommune nå

15
tomannsboliger til salgs

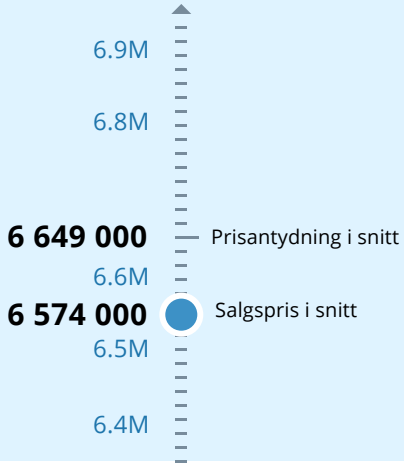


Annonsene har i snitt ligget ute i

113
dager

Tomannsboliger solgt i ÅS kommune siste 6 mnd

12
tomannsboliger solgt

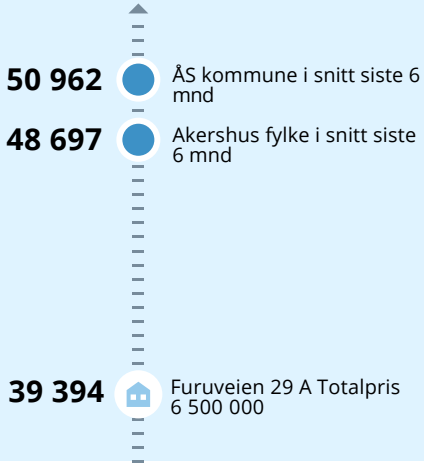


Solgt i snitt i løpet av

39
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Furuveien 29A , 1430 ÅS

ÅS kommune

gnr. 54, bnr. 230

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 01.07.2026 **Rapportdato:** 07.07.2026 **Oppdragsnr.:** 18867-1301 **Eiendomsverdi ref nr:** GF9639

Autorisert foretak: Per-Christian Saxebøl **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Christian Saxebøl

P-C. SAXEBØL Bygg og Tømrermester

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.

PER-CHRISTIAN SAXEBØL

Tømrermester og takstmann.

Rapportansvarlig

Per-Christian Saxebøl

Uavhengig Takstingeniør

saxeboel@online.no

90017218

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1971 og har en del avvik som følger av alder, tidligere utførelse og slitasje. Det er registrert TG3 på flere forhold, blant annet eldre bad i 2. etasje, sviktende drenering, og høy fukt i utforet kjellervegg, som samlet gir økt risiko for fukt og råteskader. I tillegg er det flere TG2 avvik på grunn av alder, avvik og manglende dokumentasjoner.
Samlet vurdert har boligen normal standard for alder, men med flere forhold som krever tiltak eller nærmere undersøkelser for å sikre funksjon, levetid og HMS.

Det er viktig at hele rapporten leses grundig.

Tomannsbolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltshingel.
Renner, nedløp og beslag er utført med lakkert/plastbelagt stål.
Takkonstruksjon av w-takstoler med kaldt luftet loft.
Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning.
Malte trevinduer med to lags glass fra 2002. 2 vinduer i kjeller fra 1995.
Malt ytterdør med vindu med 2-lags glass og balkongdør i tre med 2-lags glass.
Utgang fra gang til ca. 12 kvm. terrasse i impregnerte materialer med ca. 28 kvm. terrasse i impregnerte materialer på terreng.
To terrassemarkiser.

INNVENDIG Gå til side

Gulver av tregulv, laminat og fliser.
Vegger med malte panelplater, panel og tapet med innvendig tak himlingsplater, malte plater og panel.
Etasjeskille av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger .
Ettløps elementpipe som er helbeslått over tak. Peisovn i stue.
Malte tretrapper med furutrinn til 2. etasje og til kjeller.
Malte fyllingsdører og furu fyllingsdører.
Eier opplyser at det ikke har vært noen problemer og det ble ikke observer merker etter skadedyr.
Oppvarming med luft til luft varmepumpe, elektrisk gulvvarme i entre, gang i kjeller og i våtrom. Panelovner.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Baderom fra 1987.
Flislagte vegger med med innvendig tak av sparklede og malte plater.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Uviss membranløsning fra 1987.
Plastsluk og direkte rørkobling fra badekaret.
Innfliset badekar, servant med underskap og dusjkabinett
Naturlig ventilasjon med veggventil og ventil i vindu.

Våtrom › Kjeller › Bad/vaskerom
Vegger av fliser i dusjnisjen og badeomspanelplater på resten. Malt panel med innebygde spotter i innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
2 plastsluk, en i dusjen og en ved varmtvannstanken.
Vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører, servant med underskap, overskap, høyskap og speil med lys.
Opplegg for vaskemaskin og innredning med nedfelt vaskekum.
Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon med veggvifte.
Luftespalte under dørblad for til luft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Heltre benkeplater og dobbelt stål vaskekum med ett-greps armatur. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med laminatgulv og vegger av malt panel.
Toalett og servant med underskap.
Naturlig avtrekk med veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system med vannskap for vannforsyning i bad/vaskerom.
Stoppekran og vannmåler i bad/vaskerom.
Kobberrør fra byggeåret til kjøkken og bad i 2. etasje
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon med veggventiler.
Ca. 300 l. vamtvannstank plassert i bad/vaskerom
Normalt utbygd el-anlegg med automatsikringer. 3 x 50 A hovedsikringer og jordfeilbrytere.
Sikringsskap i trapperom.
Røykvarslere og bannslukningsapparat.
Det er montert solcellepaneler på boligen (2020) og garasjen (2022).

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av løsmasser.
Utvendig fuktsikring/drenering antas utført iht. praksis for byggeåret.
Grunnmur i betong.
Boligen ligger innenfor området med middels fare for kvikkleire på kart over Moer.
Vann og avløpsledninger i plast som i følge eier ble utskiftet i 2011.
Offentlig vann og avløp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

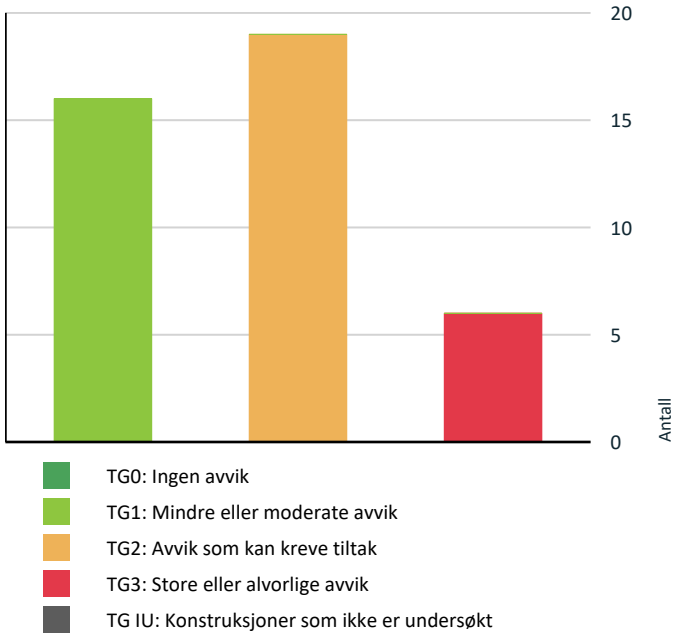
Det er innsendt nye tegninger til kommunen med godkjenning av bruksendring av kjeller i 2026.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

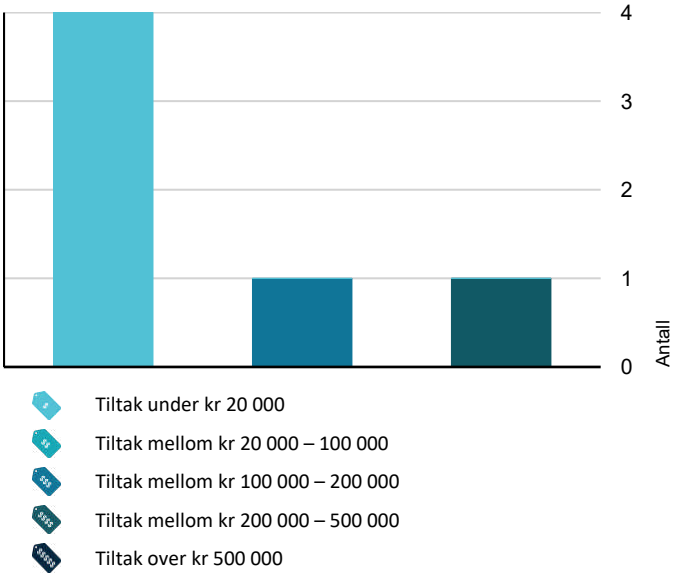
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bygget er oppført i 1971 etter byggesøknad fra 1968. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i byggeforskrift fra 1965 med senere endringer.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det bør gjennomføres tiltak for å redusere fuktnivået i vegg, for å unngå utvikling av mugg, sopp og råteskader over tid.
  Høyt fuktnivå kan føre til skader på materialer og konstruksjoner, samt dårligere inneklima.
  Konstruksjonen bør følges opp jevnlig for å overvåke utviklingen.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpene. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1979	Utgravd kjeller

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel. Observert fra bakkenivå og med dronebilder. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få taket undersøkt nærmere av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå.

Eldre vanntett sjikt har økt risiko for slitasje, lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Tidspunkt for utskifting nærmer seg, og det må påregnes behov for utbedringer eller utskifting på sikt.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av w-takstoler med kaldt luftet loft.
Loftet er tilgjengelig via luke med stige fra gang i 2. etasje. Loftet var vanskelig gangbart da det var lagret mange ting der, det har derfor vært begrenset med tilgjengelighet for inspeksjon av takkonstruksjonen, observert fra loftsluke.

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen med en del svertesopp på undertaket.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig uttørking av undertaket og redusere risikoen for videre soppdannelse og fuktskader.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for råte, redusert levetid på takkonstruksjonen og dårligere inneklima.

Tilstandsrapport



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning. Varme og lydisolering antas å være utført etter byggeårets normer og krav med nedre del av sørvegg som er etterisolert med 5 cm.

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte begynnende råteskader i bordkledningen på sørvegg hvor det er en dårlig løsning på overgangen mellom nedre etterisolert del og øvre del.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet kledning på sørvegg bør skiftes ut, og overgangen mellom nedre etterisolert del og øvre del bør utbedres for å sikre en varig og tett løsning. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for videre råteskader, fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med to lags glass fra 2002. 2 vinduer i kjeller fra 1995.
Undertegnede oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan kun observeres i spesielt lys eller vær.

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:
• Karmene i enkelte vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør med vindu med 2-lags glass og balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:

• Eldre dører som har oppnådd mer enn halvparten av sin levetid. Pakninger og tettelister forringes over tid og reduserer dørenes funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes utskiftning eller vedlikehold av dører, pakninger og tettelister for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og tetthet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for varmetap, trekk og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang fra gang til ca. 12 kvm. terrasse i impregnerte materialer med ca. 28 kvm. terrasse i impregnerte materialer på terreng.
To terrassemarkiser.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

• Det er symptom på eller registrerte skader på plattingen. Enkelte terrassebord er slitte og har skader.

Konsekvens/tiltak

• Skadede og slitte terrassebord bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade eller ytterligere skader på konstruksjonen.



INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulver av tregulv, laminat og fliser. Noe bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Årstall: 1971

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte panelplater, panel og tapet med innvendig tak himlingsplater, malte plater og panel.

Årstall: 1971

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag uten vesentlige skjevheter. Målinger er utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk. Til info er ikke alle rom blitt målt og målingene var begrenset av at boligen var møblert.

Årstall: 1971

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger .

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Manglende målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og kan innebære helserisiko dersom radonnivåene er for høye.
- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å kartlegge eventuelle forhøyede radonverdier.

Uten målinger er det usikkerhet knyttet til om radonnivået overstiger anbefalte grenseverdier, noe som kan medføre helserisiko for beboere.

Radon er en radioaktiv gass som naturlig finnes i undergrunnen. Den kan sive inn i boliger og øke risikoen for lungekreft. Selv om det ikke er påbudt å måle radonverdiene i egen bolig, anbefales det.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ettløps elementpipe som er helbeslått over tak. Peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt i utforet og isolert yttervegg under trapp i kjeller med målbar høy fukt uten synbar råte på dette stedet.

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:

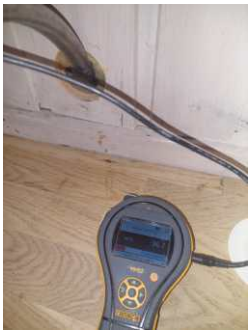
- Det er i hulltaking påvist høy fukt i innforet vegg.

• Det bør gjennomføres tiltak for å redusere fuktnivået i vegg, for å unngå utvikling av mugg, sopp og råteskader over tid.
Høyt fuktnivå kan føre til skader på materialer og konstruksjoner, samt dårligere inneklima.
Konstruksjonen bør følges opp jevnlig for å overvåke utviklingen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktproblemet.
Tiltak for utbedring bør iverksettes for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for råte, mugg og skader på konstruksjonen.

Punktet må sees i sammenheng med fuktsikring og drenering når det gjelder kostnader. Kostnader satt her gjelder videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



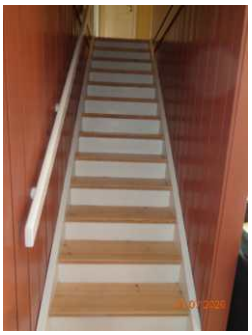
⚠ Innvendige trapper

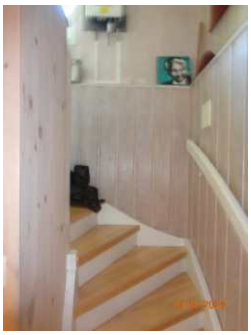
Beskrivelse

Malte tretrapper med furutrinn til 2. etasje og til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpene. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at håndløper monteres på vegg i hele trappeløpet for å ivareta sikkerhet ved bruk av trappen.
Konsekvensen av manglende håndløper er økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører og furu fyllingsdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke har vært noen problemer og det ble ikke observer merker etter skadedyr.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming med luft til luft varmepumpe, elektrisk gulvvarme i entre, gang i kjeller og i våtrom. Panelovner. Varmekildene er ikke funksjonstestet og det er ikke kontrollert at alle rom har varmekilde.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom fra 1987. Eier opplyser at det har vært lekkasje fra avløpet fra badekaret og at badekaret ikke er i bruk.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, samt at rommet ikke tåler normal bruk.

- Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, samt at rommet ikke er egnet for normal bruk.

Kostnader er medtatt under pkt. "Generell"

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger med med innvendig tak av sparklede og malte plater.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, for å unngå fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for skade på bygningsdeler og behov for kostbare utbedringer.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluket for å sikre god drenering av bruksvann på gulvet.
Manglende fall kan føre til at vann blir stående, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.
Det anbefales også å kontrollere at avslutning mellom membran og terskel er utført korrekt, da skjulte feil her kan medføre økt risiko for vanninntrengning.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Uviss membranløsning fra 1987.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har en eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 30 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en grundig vurdering av tettesjiktets tilstand, og eventuelt oppgraderes til dagens standard.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen og kostbare reparasjoner.

Kostnader er medtatt under pkt. "Generell"

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Plastsluk og direkte rørkobling fra badekaret.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at badekaret ikke er i bruk, da det er lekkasje fra avløpsrøret.

Konsekvens/tiltak

• Lekkasje fra avløpsrøret må utbedres av fagperson for å hindre vannskader og fuktskader i konstruksjonen.
Dersom lekkasjen ikke utbedres, er det risiko for skade på gulv, vegger og underliggende konstruksjoner, samt utvikling av sopp og råte.

Kostnader er medtatt under pkt. "Generell"

Kostnadsestimat: Under 20 000



2. ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innfliset badekar, servant med underskap og dusjkabinett

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ødelagt innredning. På grunn av lekkasje fra avløpet på badekaret er deler av innflisningen av dette fjernet.

Konsekvens/tiltak

• Deler av innflisingen av badekaret er revet og et underskap ved servant er demontert.

• Det må utføres utbedring eller utskifting av ødelagt innredning og innflisning.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader, videre forringelse av bygningsdeler og mulig skade på underliggende konstruksjoner.

Kostnader er medtatt under pkt. "Generell"

Kostnadsestimat: Under 20 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventil og ventil i vindu.

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:

• Det er kun naturlig ventilasjon

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er risiko for utilstrekkelig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert bokomfort.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med hullboring og måling med Protimeter MMS3 fra toalettrom bak dusjkabinettet. hvor det tidligere er blitt dusjet uten dusjkabinett. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Rommet er vurdert ut i fra synlige løsninger.

Årstall: 2009

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av badet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger av fliser i dusjnisjen og badeomspanelplater på resten. Malt panel med innebygde spotter i innvendig tak.

Årstall: 2009

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Tilnærmet flatt gulv.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/membran ved dørterskel for å sikre tilfredsstillende avrenning og lekkasjesikring.
Konsekvensen av manglende høydeforskjell og tilnærmet flatt gulv er økt risiko for vannspredning til tilstøtende rom ved lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon på type membran bak flisene. Baderomspanelplater på resten av veggene.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller tettesjiktets tilstand bør vurderes av fagperson.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membran er økt risiko for at tettesjiktet har begrenset effekt, noe som kan føre til vanninntrengning og skader på omkringliggende konstruksjon.
• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt/membran.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på baderomspanelet er at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som gir økt risiko for redusert vanntetthet og mulige fuktskader i konstruksjonen.
Det anbefales å få vurdert tilstanden av fagperson for å avklare behov for utbedring.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

2 plastsluk, en i dusjen og en ved varmtvannstanken.

Årstall: 2009





KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører, servant med underskap, overskap, høyskap og speil med lys.
Opplegg for vaskemaskin og innredning med nedfelt vaskekum.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å lage en drensspalte eller inspeksjonsåpning.
Konsekvensen av manglende synliggjøring er at lekkasjer kan forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon med veggvifte. Luftespalte under dørblad for til luft.

Årstall: 2009

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med hullboring og måling med Protimeter MMS3 fra gang bak dusjen. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Heltre benkeplater og dobbelt stål vaskekum med ett-greps armatur. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 1986

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminatgulv og vegger av malt panel.

Årstall: 1971

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett og servant med underskap.

Årstall: 2020

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk med veggventil.

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere oppgradering til mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og bedre inneklima. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er risiko for utilstrekkelig luftutskifting, som kan føre til fuktproblemer og dårligere inneklima over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system med vannskap for vannforsyning i bad/vaskerom. Stoppekran og vannmåler i bad/vaskerom.

Årstall: 2009

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Kobberrør fra byggeåret til kjøkken og bad i 2. etasje

Årstall: 1971

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

Konsekvens/tiltak
• Kobberrør med skjøter eldre enn 33 år bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskifting.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldrende rør og skjøter med usikker funksjon.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks. vannlås etc.

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få utført en kontroll av avløpsrørene av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader, da eldre plastrør har usikker fremtidig funksjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Årstall: 1971

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca. 300 l. vamtvannstank plassert i bad/vaskerom

Årstall: 1983

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmgang og brann.
• Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder medfører økt risiko for plutselig svikt og lekkasje, noe som kan føre til vannskader og driftsstans.

I følge forskrifter fra 2014, skal vamtvannsberedere med en effekt over 1500W ha direkte tilkobling uten 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

Normalt utbygd el-anlegg med automatsikringer. 3 x 50 A hovedsikringer og jordfeilbrytere.
Sikringsskap i trapperom. 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.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og bannslukningsapparat.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert solcellepaneler på boligen (2020) og garasjen (2022). Installasjonen er ikke vurdert, og det foreligger manglende dokumentasjon og faglig grunnlag for tilstandsvurdering. Det anbefales innhenting av relevant dokumentasjon og kontroll av fagkyndig for å avdekke eventuelle forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av løsmasser. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Tilstandsrapport

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig fuktsikring/drenering antas utført iht. praksis for byggeåret. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg ikke mulig å konstatere. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet. Målinger av forhøyet fukt i utforet vegg i kjeller tilsier at drenssystemet bør utbedres

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av fuktsikringssystemet for å hindre videre fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

Årstall: 1971

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger innenfor området med middels fare for kvikkleire på kart over Moer. Rapport fra Norconsult konkluderer med at området er trygt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren for å lede vann bort fra bygningen.

Manglende fall kan føre til vannansamlinger ved muren, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på konstruksjonen.

- Boligen ligger innenfor et område med middels fare for kvikkleire, men rapport fra Norconsult konkluderer med at området anses som trygt.

Det anbefales å innhente oppdatert dokumentasjon ved fremtidige byggearbeider, da endringer i terreng eller belastning kan påvirke stabiliteten.
Konsekvensen av å ikke vurdere kvikkleirerisiko ved tiltak kan være økt fare for setningsskader eller skred.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vann og avløpsledninger i plast som i følge eier ble utskiftet i 2011. Offentlig vann og 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:

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Det bør gjennomføres tiltak for å redusere fuktnivået i vegg, for å unngå utvikling av mugg, sopp og råteskader over tid.
Høyt fuktnivå kan føre til skader på materialer og konstruksjoner, samt dårligere inneklima.
Konstruksjonen bør følges opp jevnlig for å overvåke utviklingen.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpene. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Manglende målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og kan innebære helserisiko dersom radonnivåene er for høye.
• Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å kartlegge eventuelle forhøyede radonverdier.
Uten målinger er det usikkerhet knyttet til om radonnivået overstiger anbefalte grenseverdier, noe som kan medføre helserisiko for beboere.
• Det anbefales at håndløper monteres på vegg i hele trappeløpet for å ivareta sikkerhet ved bruk av trappen.
Konsekvensen av manglende håndløper er økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.
• Boligen ligger innenfor et område med middels fare for kvikkleire, men rapport fra Norconsult konkluderer med at området anses som trygt.
Det anbefales å innhente oppdatert dokumentasjon ved fremtidige byggearbeider, da endringer i terreng eller belastning kan påvirke stabiliteten.
Konsekvensen av å ikke vurdere kvikkleirerisiko ved tiltak kan være økt fare for setningsskader eller skred.

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje for to biler med isolert bod. Oppført med plate på mark med ringmur. Vegger av bindingsverk kledd med malt trepanel. Tak av trekonstruksjoner tekket med pappschingel.
2 leddporter med automatisk åpner og elbil lader. I normal stand.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

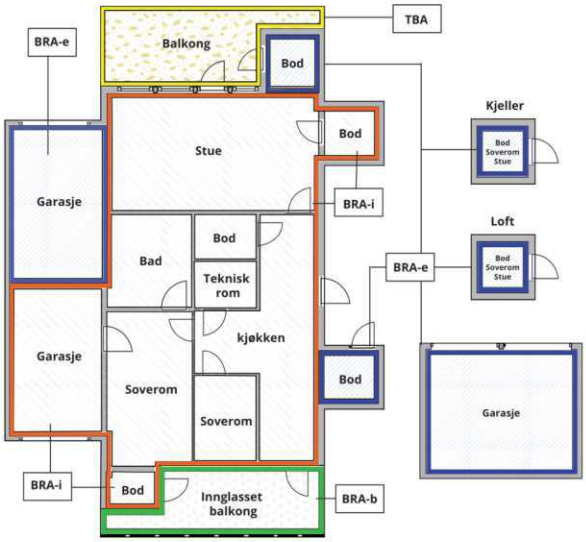
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	66			66	40
2. Etasje	42			42	
Kjeller	57			57	
SUM	**165**				**40**
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, trapperom, gang, kjøkken, stue		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom		
Kjeller	Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod, bod 2		

Kommentar

Arealene er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet, NS 3940 og takstbransjens retningslinjer. Terrassen er noe omtrentlig oppmålt. 2,02 m. takhøyde i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er innsendt nye tegninger til kommunen med godkjenning av bruksendring av kjeller i 2026.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er montert solceller på taket.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet, NS 3940 og takstbransjens retningslinjer. Deler av garasjen er en isolert bod på ca. 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er montert elbil lader.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2026	Per-Christian Saxebøl	Takstingeniør
	Solveig Engeb Nielsen	Kunde
	Niels Thyge Nielsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	54	230		0	923.3 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Furuveien 29A

Hjemmelshaver

Nielsen Niels Thyge, Nielsen Solveig Engebretsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i veletablert boligområde nær Ås sentrum. Kort vei til alle sentrumsfunksjoner.
I Ås sentrum fins de fleste servicefunksjoner med togstasjon og bussforbindelser til nabokommuner og Oslo.
Godt utvalg av fritids- og idrettstilbud. Grunnskoler, videregående skole og Norges miljø- og biovitenskaplige universitet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Godt opparbeidet tomt med hellelagt gårdsplass, plener og beplantninger.

Bebyggelsen

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med 2 etasjer over kjeller. Dobbeltgarasje med bod.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	24.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.06.2026	Egenerklæringen er gjennomgått og det er ikke forhold å bemerke.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier		Eierne var til stede og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ski-Ås	Oppdragsnr.	309260091
Addresse	Furuveien 29A		
Postnr.	1430	Sted	ÅS
Selgers navn	Solveig Engebretsen Nielsen		
Selgers navn	Niels Thyge Nielsen		

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?

01.02.1988

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

38 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

KLP skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

132801215

Våtrom

Initialer selger:
S E
N T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lekkasje ved avløp fra badekar i 2. etasje oppdaget i november 2025. Ikke synlige tegn på fuktskader ut fra hva vi kan se. Badekaret har ikke vært i bruk etter at lekkasje ble oppdaget

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

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

bygging og innredning av bad i kjeller 2009

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Arbeid sommerene 2021:Maling av vegger på bad i 2. etasje Skiftet WC og vask på toalettrom i 2. etasje - koblet på eksisterende røroppleggLagt nytt gulv og tak i toalettrom 2. etasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Arbeid utført av Ås Rørleggerbedrift - de innhentet elektriker, flislegger og snekker september 2009.Vi har dokumenter som kan fremlegges på forespørsel

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja, utført av Ås rørleggerbedrift

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja Utført av Ås rørleggerbedrift

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

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

kan dokumenteres i samme dokumenter fra Ås rørleggerbedrift

Initialer selger:
S E
N T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Papirdokumenter fra Ås rørleggerbedrift og elektriker kan framlegges

Vann/Avløp/Rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

som nevnt - avløp fra badekar i 2. etasje må repareres

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

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

Både inne i og utenfor huset -nye rør lagt til kommunalt vannavløp

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ja, innvendig - Ås rørleggerbedrift. Annen autorisert rørlegger sto for det utvendige arbeidet. Har ikke dokumenter på det utvendige arbeidet - ble bestilt av nabo i 29 b - som er flyttet for 13-14 år siden

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
S E
N T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Lagt nytt shingeltak mnd.skiftet aug/sept. 2007 på hus og garasje. Nye takrenner og nedløpsrør på garasje. Takrenner og nedløp på hus er fra før vi kjøpte huset- antakelig i 1986/87 - har ikke dokumenter på dette Lagt solcellepaneler på hustak 2020

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

for arbeid i 2007; tilbud og faktura - Jørn Jansson, Siggerud - org. nr. 882250342Solcellepaneler levert og montert via firam Ottowo

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

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:

Bygget terrasse i 2000 - utført av anleggsgartner Jarle Hoplandskiftet alle vinduer i 1. og 2. etasje -

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet vinduer i de 2 soverommene i kjeller i 1995

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har får terrasse og hageHar ikke for vinduer

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Kjellerstue bad/vaskerom før vi flyttet inn i 1988Innredet 2 soverom og boder i 1995Ombygget bad/vaskerom i 2009Lagt nytt gulv og varmekabler i Kjellerstue 2009

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Sendt inn søknad med tegninger på bakgrunn av arbeid som er utført i 1995

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

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

Nytt sikringsskap og delvis nye kurser i 2011

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

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?:

Asle Halle Sebergsen - AM Elektro

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Som tidligere nevnt - nytt tak, takrenner og nedløpsrør 2007Elektriker har installert ladeboks for el-bil i 2021Lagt solcellepaneler på garasjetak i 2022 levert og montert gjennom firma Ottovo

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet garasjeporter i 2020

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Beskrivelse av arbeid fra Ottowo

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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:

Det forelå ferdigattest ved vårt kjøp i 1988Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller i 2026

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

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Denne er fyllt ut etter viten vi har om Furuveien 29 a etter å ha bodd der i 38 år

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 24.06.2026

Signert av *Solveig Engebretsen Nielsen*

Signert av *Niels Thyge Nielsen*

Initialer selger:
S E
N T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Furuveien 29A, 1430 ÅS**	
Dato for energimerking **05.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327435**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149091432**
Gårdsnummer **54**	Bruksnummer **230**
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 **1971**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **165,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **165,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **179,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **202,97 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 419 kWh**



Furuveien 29A, 1430 ÅS

Detaljering

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

Furuveien 29A, 1430 ÅS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

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

Furuveien 29A. Ås. Forbruk av strøm.

År 2026.

Jan. 2509 kWt. Herav bil 373 kWt. Nett 2502 kWt. Sol 6 kWt.

Feb. 2055 kWt. Herav bil 241 kWt. Nett 2042 kWt. Sol 13 kWt.

Mar. 1464 kWt. Herav bil 245 kWt. Nett 1358 kWt. Sol 106 kWt.

Apr. 993 kWt. Herav bil 141 kWt. Nett 894 kWt. Sol 94 kWt.

Mai. 688 kWt. Herav bil 125 kWt. Nett 603 kWt. Sol 85 kWt.

Juni. 448 kWt. Herav bil 100 kWt. Nett 380 kWt. Sol 68 kWt.

Juli. 556 kWt. Herav bil 202 kWt. Nett 462 kWt. Sol 93 kWt.

Total 8813 kWt. Herav bil 1327 kWt. Nett 8241 kWt. Sol 465 kWt.

År 2025.

Jan. 2048 kWt. Herav bil 313 kWt. Nett 2013 kWt. Sol 35 kWt.

Feb. 1922 kWt. Herav bil 316 kWt. Nett 1709 kWt. Sol 212 kWt.

Mar. 1633 kWt. Herav bil 254 kWt. Nett 1267 kWt. Sol 366 kWt.

Apr. 1302 kWt. Herav bil 253 kWt. Nett 838 kWt. Sol 463 kWt

Mai. 1013 kWt. Herav bil 149 kWt. Nett 549 kWt. Sol 462 kWt

Jun. 1001 kWt. Herav bil 164 kWt. Nett 501 kWt. Sol 500 kWt

Jul. 858 kWt. Herav bil 253 kWt. Nett 498 kWt. Sol 356 kWt

Aug. 1079 kWt. Herav bil 241 kWt. Nett 678 kWt. Sol 401 kWt

Sep. 919 kWt. Herav bil 154 kWt. Nett 674 kWt. Sol 244 kWt

Okt. 1260 kWt. Herav bil 185 kWt. Nett 1074 kWt. Sol 186 kWt

Nov. 1539 kWt. Herav bil 232 kWt. Nett 1456 kWt. Sol 83 kWt

Des. 1907 kWt. Herav bil 313 kWt. Nett 1875 kWt. Sol 32 kWt

Total 16479 kWt. Herav bil 2827 kWt. Nett 131356 kWt. Sol 3343 kWt

År 2024

Jan. 2977 kWt. Herav bil 571 kWt. Nett 2960 kWt. Sol 17 kWt

Feb. 2161 kWt. Herav bil 327 kWt. Nett 2061 kWt. Sol 99 kWt

Mar. 1887 kWt. Herav bil 269 kWt. Nett 1621 kWt. Sol 266 kWt

Apr. 1453 kWt. Herav bil 216 kWt. Nett 1043 kWt. Sol 410 kWt

Mai. 844 kWt. Herav bil 170 kWt. Nett 440 kWt. Sol 404 kWt

Jun. 878 kWt. Herav bil 200 kWt. Nett 434 kWt. Sol 444 kWt

Jul. 868 kWt. Herav bil 210 kWt. Nett 502 kWt. Sol 366 kWt

Aug. 1017 kWt. Herav bil 261 kWt. Nett 651 kWt. Sol 366 kWt

Sep. 845 kWt. Herav bil 131 kWt. Nett 587 kWt. Sol 258 kWt

Okt. 1205 kWt. Herav bil 180 kWt. Nett 1018 kWt. Sol 188 kWt

Nov. 1701 kWt. Herav bil 184 kWt. Nett 1616 kWt. Sol 85 kWt

Des. 2156 kWt. Herav bil 286 kWt. Nett 2115 kWt. Sol 41 kWt

Total. 17994 kWt. Herav bil 005 kWt. Nett 15051 kWt. Sol 2944 kWt

År 2023

Jan. 1945 kWt. Herav bil 203 kWt. Nett 1927 kWt. Sol 18 kWt

Feb. 1721 kWt. Herav bil 283 kWt. Nett 1656 kWt. Sol 65 kWt

Mar. 1647 kWt. Herav bil 212 kWt. Nett 1563 kWt. Sol 134 kWt

Apr. 1444 kWt. Herav bil 242 kWt. Nett 998 kWt. Sol 447 kWt

Mai. 1121 kWt. Herav bil 223 kWt. Nett 677 kWt. Sol 443 kWt

Jun. 766 kWt. Herav bil 184 kWt. Nett 324 kWt. Sol 442 kWt

Jul. 948 kWt. Herav bil 246 kWt. Nett 513 kWt. Sol 435 kWt

Aug. 666 kWt. Herav bil 102 kWt. Nett 430 kWt. Sol 237 kWt

Sep. 828 kWt. Herav bil 145 kWt. Nett 604 kWt. Sol 224 kWt

Okt. 1506 kWt. Herav bil 246 kWt. Nett 1297 kWt. Sol 209 kWt

Nov. 2181 kWt. Herav bil 296 kWt. Nett 2132 kWt. Sol 50 kWt

Des. 2690 kWt. Herav bil 408 kWt. Nett 2675 kWt. Sol 15 kWt

Total.17465 kWt. Herav bil 2790 kWt. Nett 14747 kWt. Sol 2718 kWt

01.12.26 - til 31.07.26 har jeg hatt Norgesprisavtalen. Før dette har jeg hatt strømstøtteavtalen.

Solstrømproduksjon.

År 2026

Jan. 6 kWt brukt 6 kWt solgt 0 kWt Kr 0

Feb. 14 kWt brukt 14 kWt solgt 0 kWt Kr 0

Mar. 320 kWt brukt 106 kWt solgt 214 kWt Kr 224

Apr. 687 kWt brukt 98 kWt solgt 588 kWt Kr 484

Mai. 914 kWt brukt 85 kWt solgt 829 kWt Kr 612

Jun. 953 kWt brukt 68 kWt solgt 885 kWt Kr 571

Jul. 1030 kWt brukt 94 kWt solgt 936 kWt Kr 804

Total 3924 kWt Brukt 471 kWt Solgt 3452 kWt Kr 2695

År 2025

Jan. 38 kWt Brukt 35 kWt Solgt 3 kWt Kr 2

Feb. 285 kWt Brukt 212 kWt Solgt 73 kWt Kr 75

Mar. 652 kWt Brukt 367 kWt Solgt 285 kWt Kr 133

Apr. 975 kWt Brukt 463 kWt Solgt 512 kWt Kr 245

Mai. 1369 kWt Brukt 463 kWt Solgt 906 kWt Kr 482

Jun. 1268 kWt Brukt 500 kWt Solgt 768 kWt Kr 326

Jul. 1212 kWt Brukt 356 kWt Solgt 856 kWt Kr 407

Aug. 1046 kWt Brukt 401 kWt Solgt 645 kWt Kr 334

Sep. 619 kWt Brukt 244 kWt Solgt 374 kWt Kr 221

Okt. 326 kWt Brukt 186 kWt Solgt 140 kWt Kr 94

Nov. 90 kWt Brukt 83 kWt Solgt 7 kWt Kr 7

Des. 33 kWt Brukt 32 kWt Solgt 1 kWt Kr 1

Total 7912 kWt Brukt 3343 kWt Solgt 4569 kWt Kr 2327

År 2024

7161 kWt Brukt 2944 kWt Solgt 4218 kWt Kr 1288

År 2023

7211 kWt Brukt 2718 kWt Solgt 4494 kWt Kr 2384

År 2022

2570 kWt Brukt196 kWt Solgt 2374 kWt Kr 5993

År 2021

1365 kWt Brukt 0 kWt Solgt 1365 kWt Kr 1378

Socelleanlegg 1 satt i drift 10.06.21. Dette har maks kapsitet på kWp på 3,85.

Dette har frem til 31.07.26 produsert 20476 kWt.

Solcelleanlegg 2 satt i drift 15.07.22. Dette har maks kapasitet på 444 kWp

Dette har frem til 31.07.26 produsert 16586 kWt.

10.06.20. - 30.06.22. fikk jeg betalt kr 1/kWt solgt til nettet, i tilleg til kr 0,05/kWt fra Elvia (nettselskapet). Fra01.07.22. fårjeg betalt markedsspottpris, i tillegg kr 0,05/kWt fra Elvia.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/201342/6
Attesteringstidspunkt 2026-08-06 14:08

54/231

Ytre Follo Sorenskriverembete
Dagbok nr. 1342 1971 4/3

DEN NORSKE STATS HUSBANK — Standardbilag nr. 9.

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Gnr. 54, brnr. ~~231~~ 230	Ås	Arve Ragnar Wenger
Gnr. 54, brnr. 231	Ås	Steinar Alstad

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h. t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Ås den 02.02.1971

Arve Ragnar Wenger — Steinar Alstad

Til vitterlighet :

lo-61

Ås kommune

Plan, bygg og geodata

Solveig Engebretsen Nielsen
Furuveien 29 A
1430 ÅS

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	26/03625-5	Eline Mathilde Swensen	23.06.2026

Gnr 54 bnr 230 - Furuveien 29 A - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr): 54 / 230
Tiltakshaver: Solveig Engebretsen Nielsen

Vi viser til søknad om ferdigattest i dokument 26/03625-4, mottatt 22.06.2026.

Bygningstype:	Del av vertikaldelt tomannsbolig, matrikkelkode 121	Vedtaksnummer:	26/03625-3
Tiltakets art:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	Vedtaksdato:	16.06.2026
Bygningsnummer:	149091432	BYA: Uendret	BRA: 19 m^2

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

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

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

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

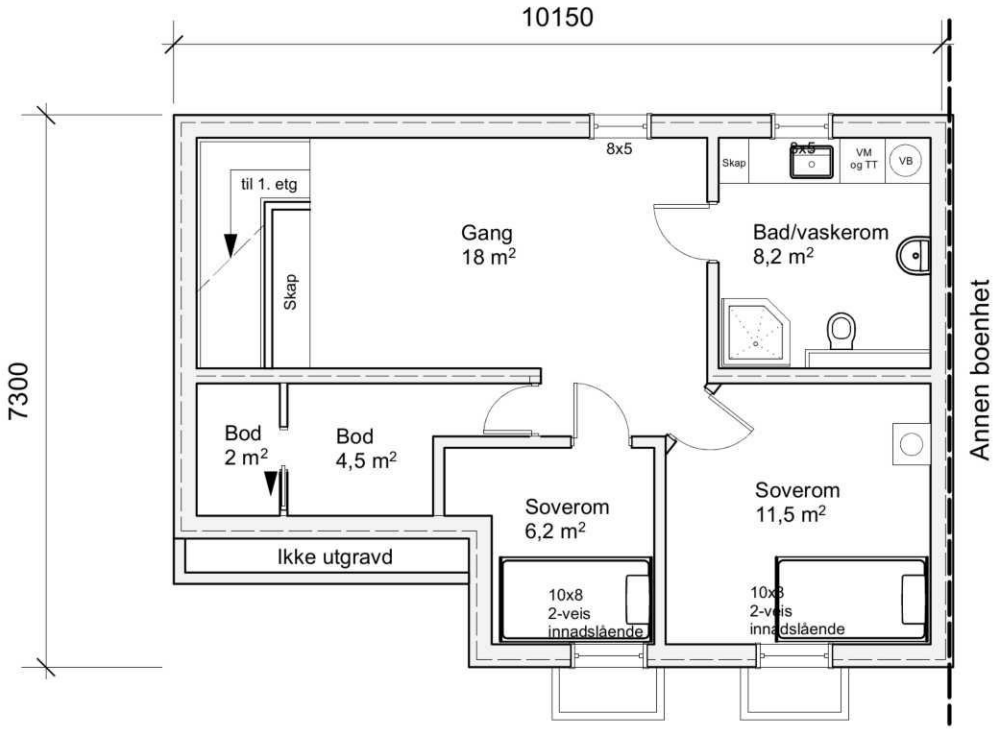
Med hilsen

Arve Bekkevard
Enhetsleder

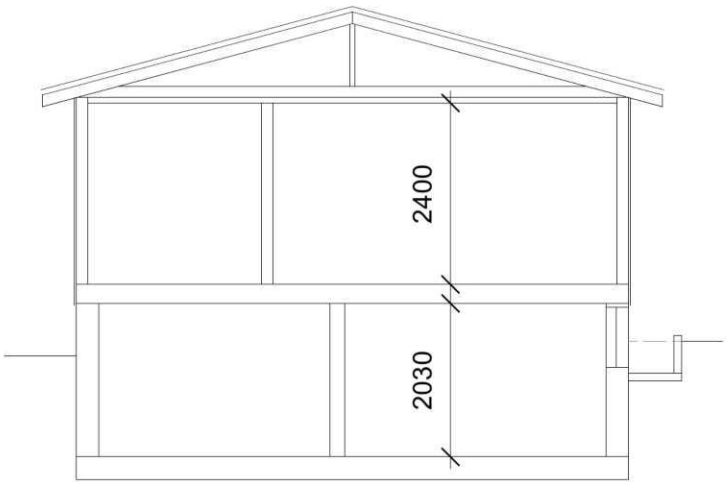
Eline Mathilde Swensen
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og uten håndskrevne signaturer

Kopi til:
ÅS KOMMUNE VAR-GEBYR
ÅS KOMMUNE MATRIKKELFØRING (EKSTERN)



Plan kjeller



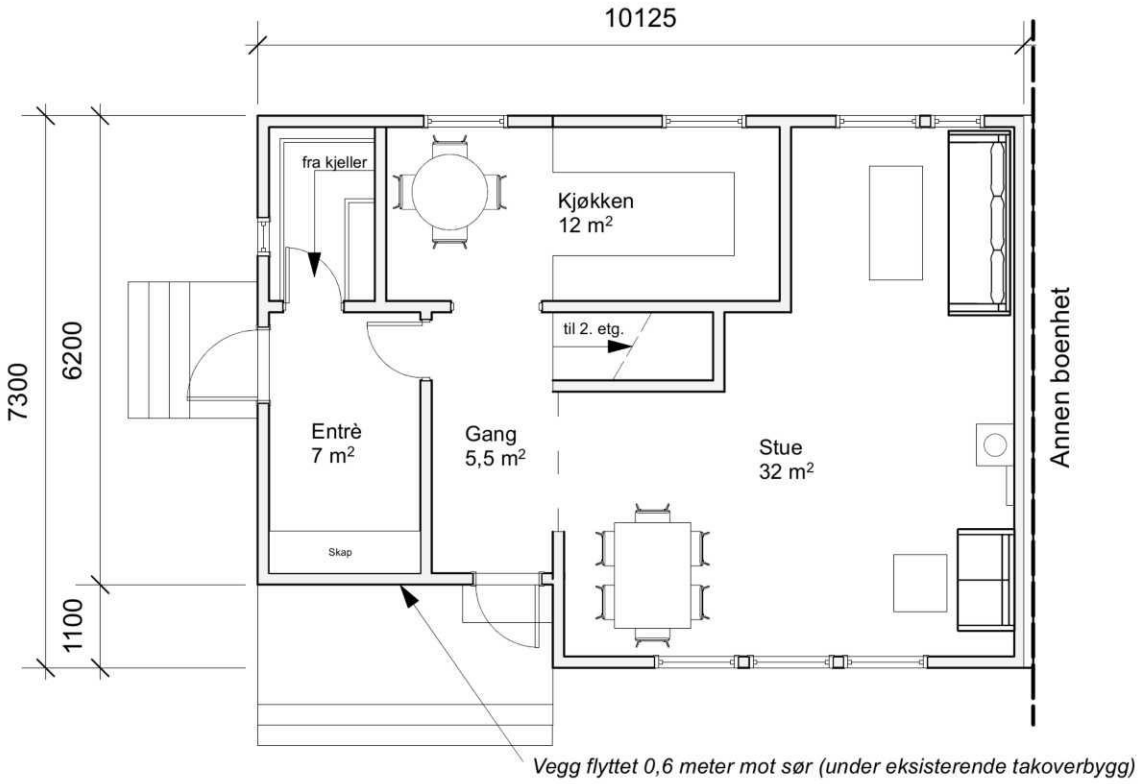
Typisk snitt

Arkitekt og sivilingeniør Jan Sigurd Pettersen

Tlf: 91 18 78 68 Epost: janpett@icloud.com

Furuveien 29A - gnr 54 bnr 230

Søknadstegning	Målestokk 1:100 (A4)	Dato: 19.5.2026



Plan 1. etasje

Arkitekt og sivilingeniør Jan Sigurd Pettersen

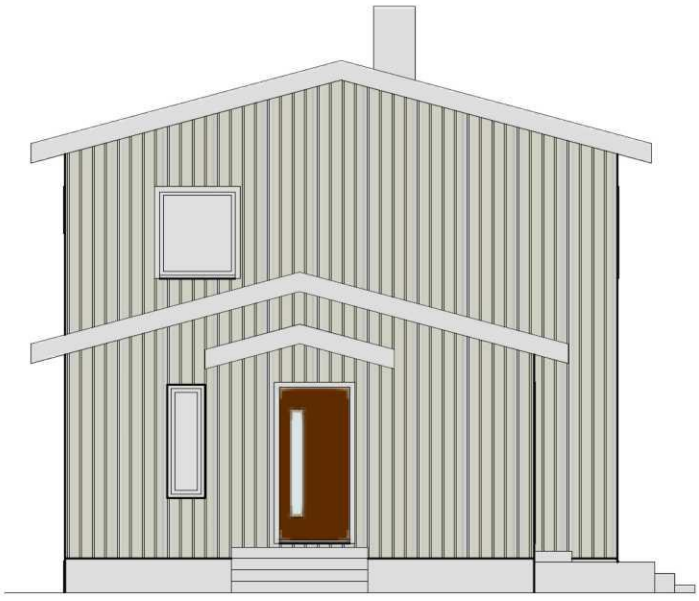
Tlf: 91 18 78 68 Epost: janpett@icloud.com

Furuveien 29A - gnr 54 bnr 230

Søknadstegning	Målestokk 1:100 (A4)	Dato: 19.5.2026



Fasade mot sør



Fasade mot vest

Arkitekt og sivilingeniør Jan Sigurd Pettersen

Tlf: 91 18 78 68 Epost: janpett@icloud.com

Furuveien 29A - gnr 54 bnr 230

Søknadstegning	Målestokk 1:100 (A4)	Dato: 19.5.2026



Fasade mot nord

Arkitekt og sivilingeniør Jan Sigurd Pettersen

Tlf: 91 18 78 68 Epost: janpett@icloud.com

Furuveien 29A - gnr 54 bnr 230

Søknadstegning	Målestokk 1:100 (A4)	Dato: 19.5.2026

Ås

Kartutsnitt



Arkitekt og sivilingeniør Jan Sigurd Pettersen

Tlf: 91 18 78 68 Epost: janpett@icloud.com

Furuveien 29A - gnr 54 bnr 230

Søknadstegning		Dato: 19.5.2026

Målestokk 1 : 500

14.05.2026

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.

BYGNINGSVESENET I ÅS

Telefon 721
ÅS ST.

Ås, den 18. juni 1971

FERDIGATTEST.

I møte i Ås bygningsråd den 2. mai 1968 fikk Ås Byggeselskap godkjent byggeplaner for vertikalt-delt to-mannsbolig på gnr. 54 bnr. 230 Furuveien 29 A i Ås.

Bygget ble registrert den 3. mars 1969 under J.nr. 240/69 og arbeidet ble påbegynt straks etter.

Innflyttingstillatelse ble gitt den 22. desember 1969

Det gjensto da følgende arbeider: Plate under feieluke, plast under golver, trapp foran havedör, dusjbatterier.

Ved ferdigkontroll den 3. mai 1971 var huset fullført.

Huset, som er byggesett fra Berger Langmoen, er i 2 etasjer uten kjeller. Grunnmuren er 20 cm betong til fjell eller frostfri dybde. Over grunnmuren er konstruksjonen prefabrikerte elementer i tre oppbygd av lett bindingsverk med mineralull og plastfolie i vegger og bjelkelag. Taket er saltak tekket med papp.

Areal av tomta	933 m2
Husets grunnflate	66 "
Husets leieareal	96 "

Huset er forskriftsmessig oppført i samsvar med godkjent tegning. Ferdigattest meddeles hermed.

Halvard Haug
Halvard Haug
Bygn. og reg.sjef.

Tor Stokholm
Tor Stokholm
Byggkontrollør.

ÅS BYGNINGSVESEN

Ås, den 22/12 1969.

Innflyttingstillatelse.

I møte i Ås bygningsråd den 2.mai 1968 fikk Ås Byggeselskap A/S godkjent byggeplaner for 2-mannsbolig på gnr. 54, bnr. ..... parsell 9 - 1 ..... i Ås.

Bygget ble registrert den ...3.mars 1969..... og arbeidet ble igangsatt ~~den straks etter.~~.....

Ved kontroll den 19.desember 1969. fant en ~~intet~~/følgende å bemerke.

Plate på golv under feieluke.

Plast under golver.

Trapp foran havedører.

Dusjbatterier var ikke montert.

Huset, som er ferdighus fra Berger Langmoen, er vertikalt delt i 2 etasjer uten kjeller.

Grunnmuren er 20 cm betong til fjell eller frostfri dybde. Over grunnmuren er konstruksjonen prefabrikerte veggelementer i tre. Vegger og bjelkelag er isolert med mineralull og diffusjonstett papp.

Taket er frittbærende saltak tekket med papp.

Husets grunnflate 132 m2

Husets leieareal 192 m2

Innflytting tillates hermed.

Når de gjenstående arbeider er utført vil ferdigattest bli gitt.

H. Haug
Bygn.- og Reg.sjef.

Tor Stokholm
Byggkontrollør

BYGNINGSVESENET I ÅS

Telefon 721
ÅS ST.

Ås, den 18.juni 1971

FERDIGATTEST.

I møte i Ås bygningsråd den 2. mai 1968 fikk Ås Byggeselskap godkjent byggeplaner for vertikalt-delt to-mannsbolig på gnr. 54 bnr. 231, Furuveien 29 B i Ås.

Bygget ble registrert den 3. mars 1969 under J.nr. 240/69 og arbeidet ble påbegynt straks etter.

Innflyttingstillatelse ble gitt den 22. desember 1969.

Det gjensto da følgende arbeider: Plate under feieluke, plast under golver, trapp foran havedör, dusjbatteri.

Ved ferdigkontroll den 3. mai 1971 var huset fullfört.

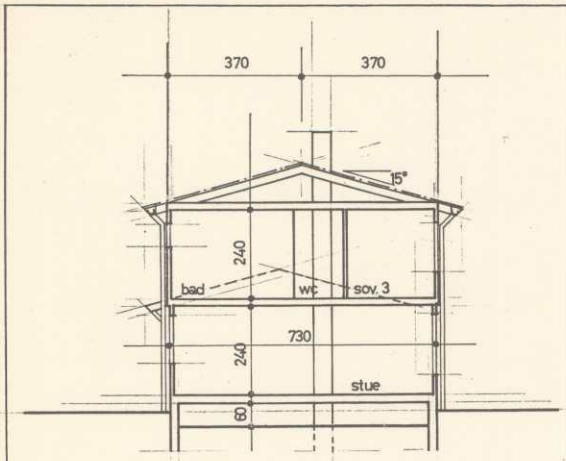
Huset, som er byggesett fra Berger Langmoen, er i 2 etasjer uten kjeller. Grunnmuren er 20 cm betong til fjell eller frostfri dybde. Over grunnmuren er konstruksjonen prefabrikerte elementer i tre oppbygd av lett bindingsverk med mineralull og plastfolie i vegger og bjelkelag. Taket er saltak tekket med papp.

Areal av tomta	528 m2
Husets grunnflate	66 "
Husets leieareal	96 "

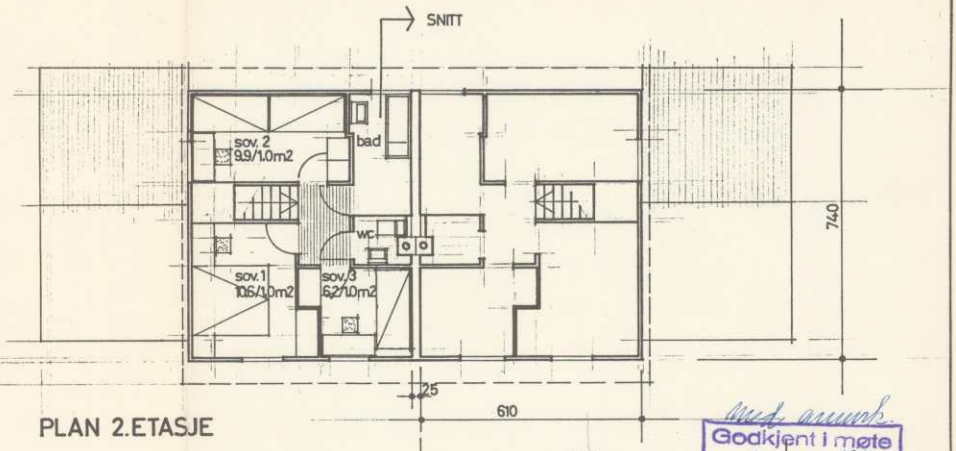
Huset er forskriftsmessig oppført i samsvar med godkjent tegning. Ferdigattest meddeles hermed.

Halvard Haug
Halvard Haug
Bygn. og reg.sjef.

Tor Stokholm
Tor Stokholm
Byggkontrollør.

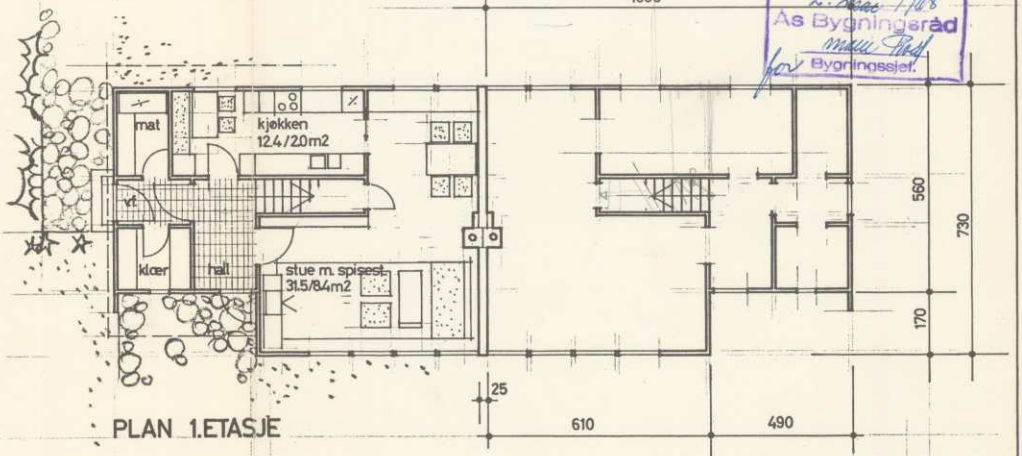


SNITT



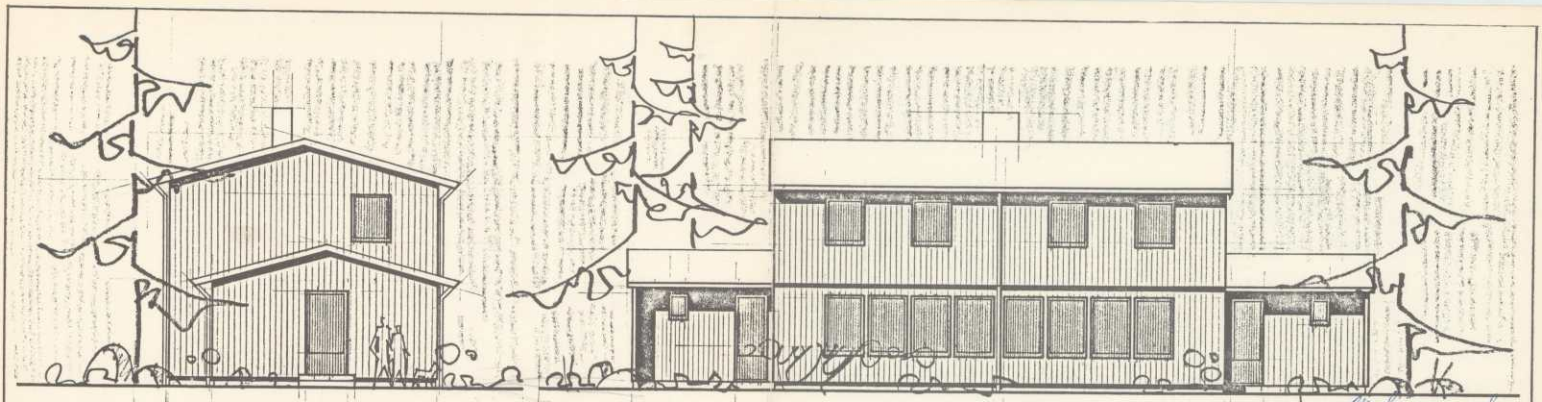
PLAN 2.ETASJE

Godkjent i møte
2. mai 1968
As Bygningsråd
for Bygningssjef



PLAN 1.ETASJE

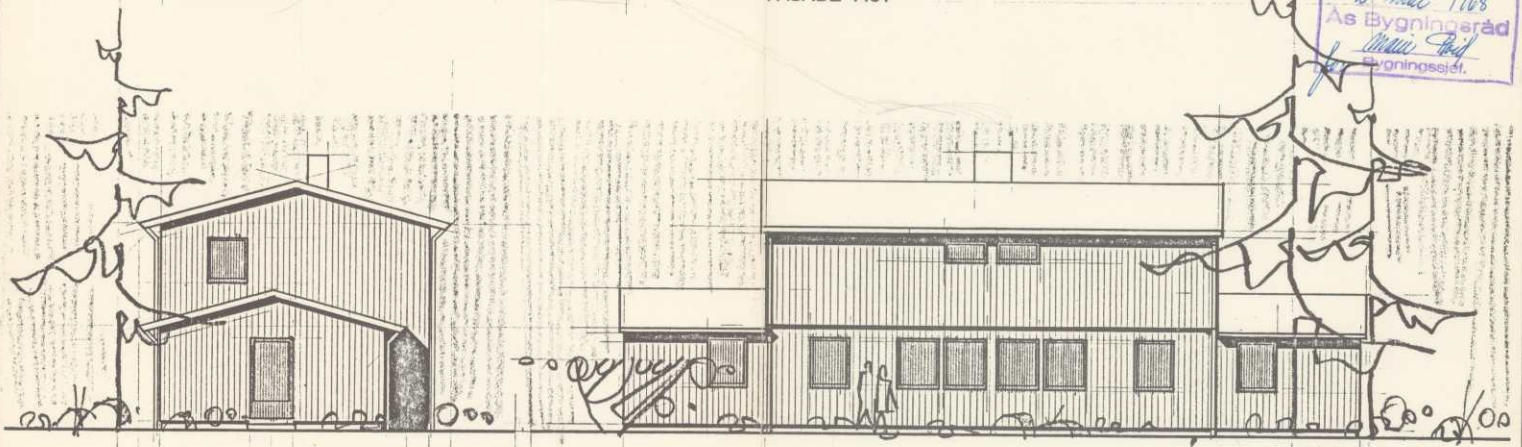
SØNDRE MOER I ÅS	MÅL 1: 100	OSLO. 25.3.1968	
TOMANNSBOLIG (TYPE 5/6 BERGER LANGMOEN)	OLA-PETTER HJORTH ARKITEKT M.N.A.L. N SLOTTSGT. 7. OSLO	01	G 1
PLANER OG SNITT		KVARTAL PARSELL	



FASADE MOT

FASADE MOT

Godkjent i møte
2. mai 1968
Ås Bygningsråd
Bygningssjef.



FASADE MOT

FASADE MOT

SØNDRE MOER I ÅS	MÅL.: 1:100	OSLO 25.3.1968
TOMANNSBOLIG (TYPE 5/6 BERGER LANGMOEN)	OLA-PETTER HJORTH ARKITEKT M.N.A.L. N. SLOTTSGT. 7, OSLO	02 KVARTAL GT PARSELL
FASADER		

Utskriftsdato: 19.05.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	230	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Furuveien 29A, 1430 ÅS								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 923 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 923 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_26-38

Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	328
Navn	Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6584/328_Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2025.10.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 923 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	346
Navn	Detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt BK2
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	322
Navn	Detaljreguleringsplan for Dyster Eldor barnehage
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Utskriftsdato: 19.05.2026

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.**	54	**Bruksnr.**	230	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Furuveien 29A, 1430 ÅS								

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	1 499,45 kr
Eiendomsskatt	2 739,00 kr
Feiing	666,00 kr
Renovasjon	3 010,00 kr
Vann	1 883,95 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: 19.05.2026

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.**	54	**Bruksnr.**	230	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Furuveien 29A, 1430 ÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
12900614	1	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde

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.

Kulturminnerapport

Eiendom	3218 54/230		
Utskriftsdato	19.05.2026	**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

Ås kommune Vedtatt: 25.10.2023

Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsbestemmelser
Områderegulering

PlanID: 328

Reguleringsbestemmelser datert: 09.10.2020
Revidert: 20.09.2023

Plankart datert: 09.01.2020
Plankart revidert: 20.09.2023

1. Planens hensikt

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

2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- 1111 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Hensynssoner:

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

Bestemmelsesområder

- *# ID280490* - Bestemmelsesområde

3. Støy

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

4. Kulturminner

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

5. Utomhusplan

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

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

6. Krav om detaljregulering

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

7. Grad av utnytting og høyde

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

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

7.1 Beregningsmåte

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

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

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

7.2 Grad av utnytting og høyde

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

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

Flatt	7,00	-

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

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

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

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

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

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

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 26 % BYA innenfor følgende høyder:

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

7.5 Garasje, carport og uthus

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

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

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

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

8. Krav til tomt

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

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

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

9. Parkering

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

10. Uteoppholdsareal

Minstekrav til egnet uteoppholdsareal per boenhet er:

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

Uteoppholdsareal skal dekkes på tomten bygningen ligger på.

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

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

11. Takterrasser

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

12. Plassering på tomt og terrengtilpasning

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

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

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

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

13. Blågrønn faktor og overvannshåndtering

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

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

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

14. Bevaring av store trær

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

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

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

15. Fremmede arter

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

16. Bestemmelser til hensynssoner

16.1 Hensynssone kulturmiljø (sone H570_1-8)

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

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

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

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

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

16.2 Hensynssone kulturmiljø (sone H570_9-10)

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

16.3 Sikringssone tunnel (sone H190_1)

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

16.4 Fareområde høyspentledning (sone H370_1-9)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. Bestemmelser til bestemmelsesområder

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

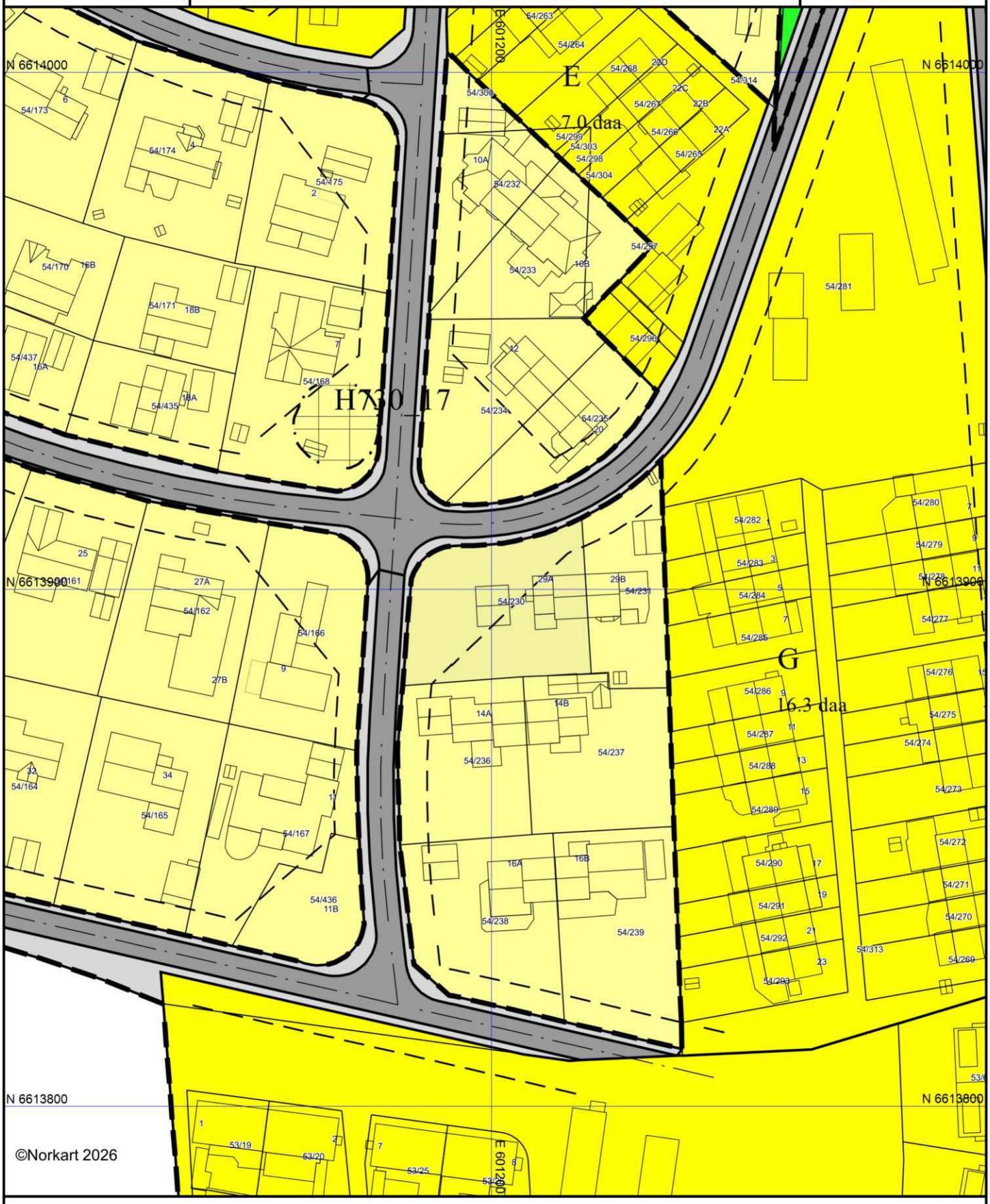
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/230
Adresse: Furuveien 29A
Dato: 19.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Anlegg for lek

Reguleringsplan PBL 2008

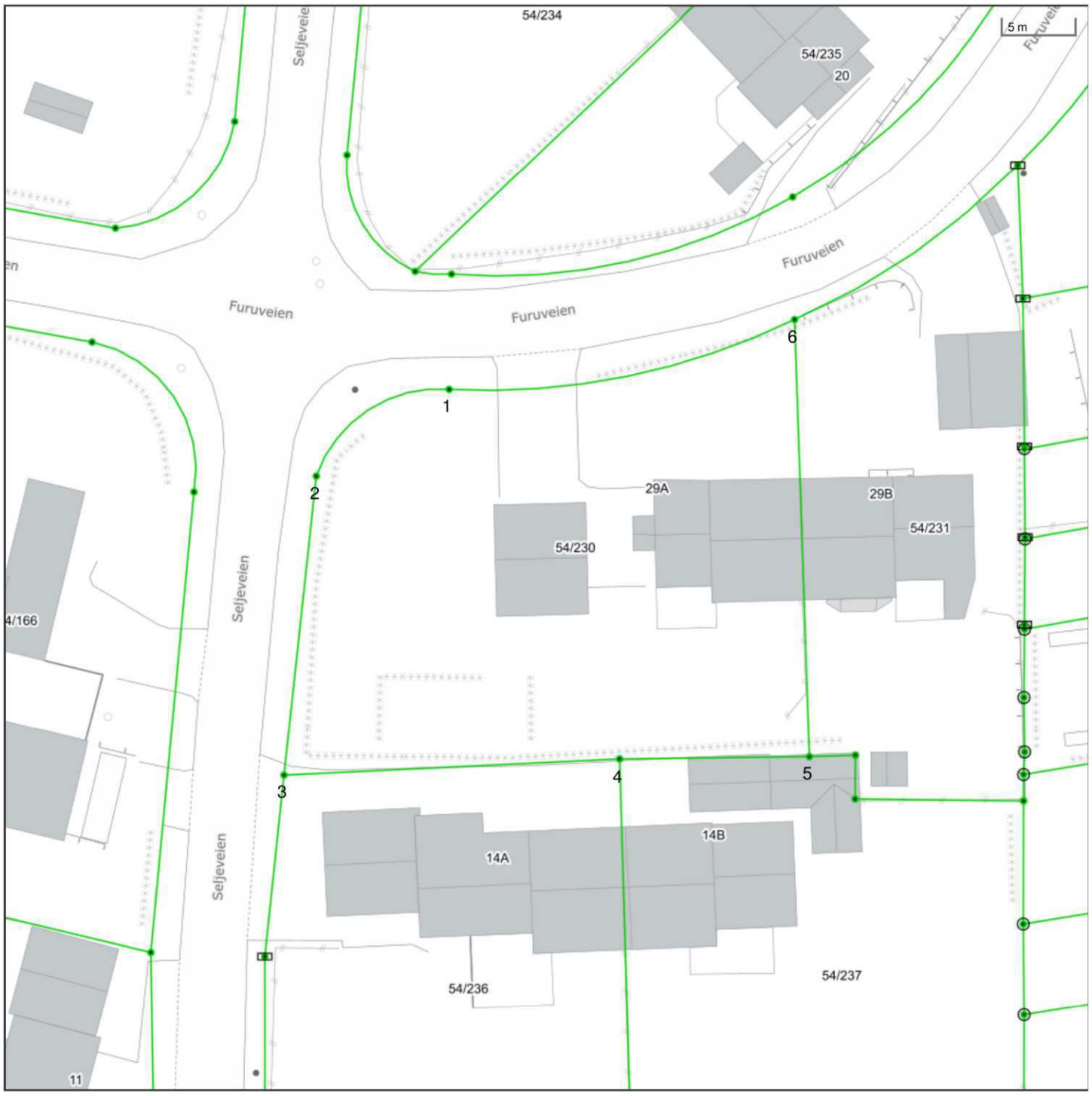
- Båndleggingg rense eksisterende
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal

Utskriftsdato: 19.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 54/230//



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	923,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6613897,66	**Øst**	601200,66	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6613908,47	601193,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,78	49,11
2	6613902,17	601184,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,92	9,24
3	6613881,35	601182,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,89	
4	6613883,1	601206,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,38	
5	6613883,62	601219,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,22	
6	6613913,96	601217,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,40	

Ås kommune

Grunnkart

Eiendom: 54/230
Adresse: Furuveien 29A
Dato: 19.05.2026
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.

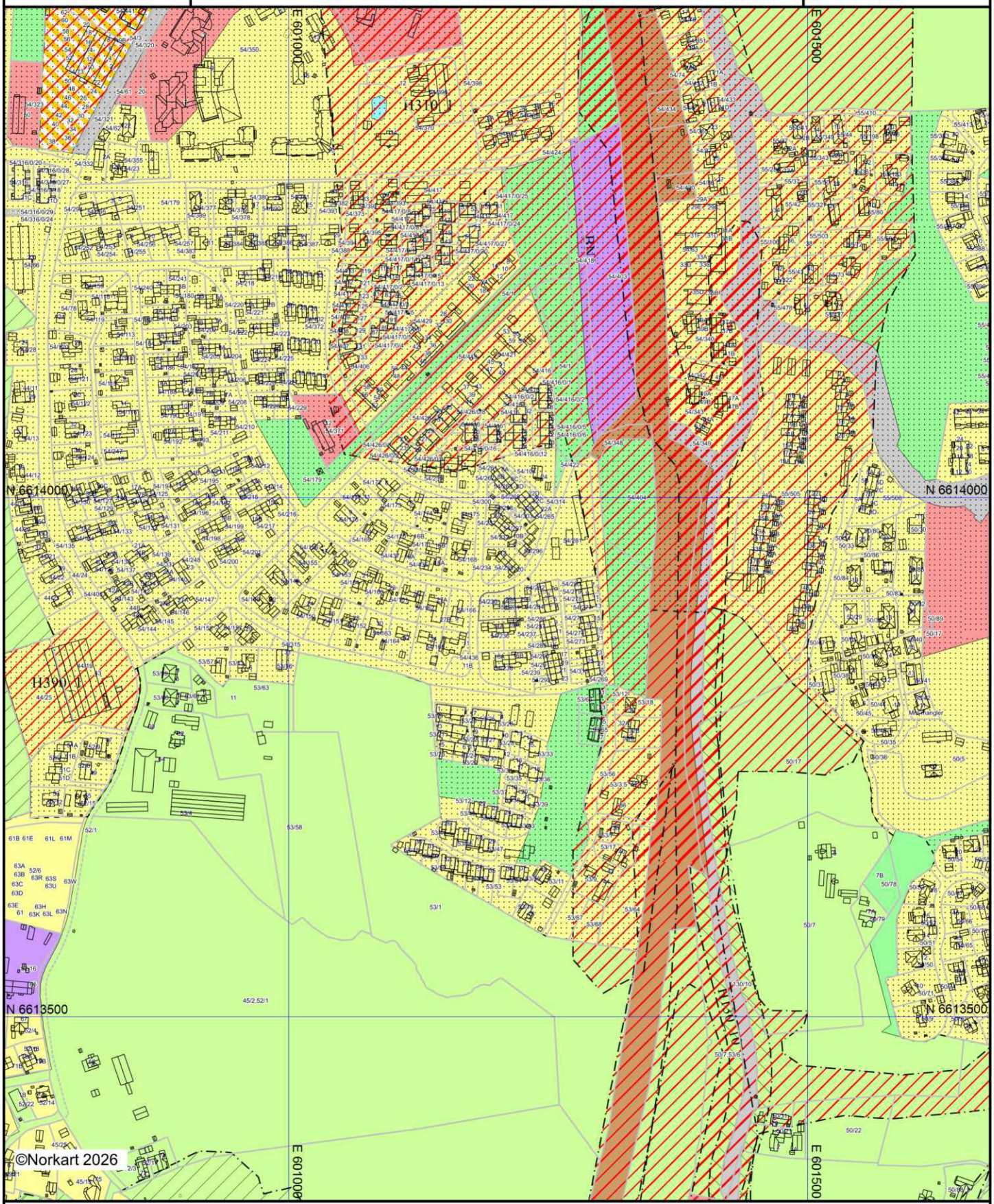
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 54/230
Adresse: Furuveien 29A
Dato: 19.05.2026
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



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Ås kommune: Grunneiendom 3218-54/230

Norkart
Utskriftsdato: 19.05.2026 09:11

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	FURUVEIEN 29A	Beregnet areal	923.3
Etablert dato	21.11.1969	Historisk oppgitt areal	933
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	54/230
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	54/230
Skylddeling Skylddeling	20.07.1969			54/179 (-933), 54/230 (933)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6613897.66	601200.66	0	Ja	923.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NIELSEN SOLVEIG ENGEBRETSEN F220254*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FURUVEIEN 29A 1430 ÅS	Bosatt (B)
NIELSEN NIELS THYGE F281146*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FURUVEIEN 29A 1430 ÅS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Furuveien 29 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1430 ÅS	Kirkesogn	02090101 Ås
Grunnkrets	219 Brekke	Tettsted	523 Ås
Valgkrets	1 Åsgård og Brønnerud		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149091432		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	15.07.1971
2	149091424		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.08.1971

1: Bygning 149091432: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 15.07.1971

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	165
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	165
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	02.05.1968	22.02.1996	
Tatt i bruk	15.07.1971	22.02.1996	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Furuveien 29A	H0101	54/230	165	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	42	0	42	0	0	0
H01	1	63	0	63	0	0	0
K01	0	60	0	60	0	0	0

2: Bygning 149091424: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.08.1971

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	34
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	34
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	05.08.1970	22.02.1996	
Tatt i bruk	15.08.1971	22.02.1996	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	54/230	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	34	34	0	0	0

Ås kommune

Ortofoto

Eiendom: 54/230
Adresse: Furuveien 29A
Dato: 19.05.2026
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: 19.05.2026

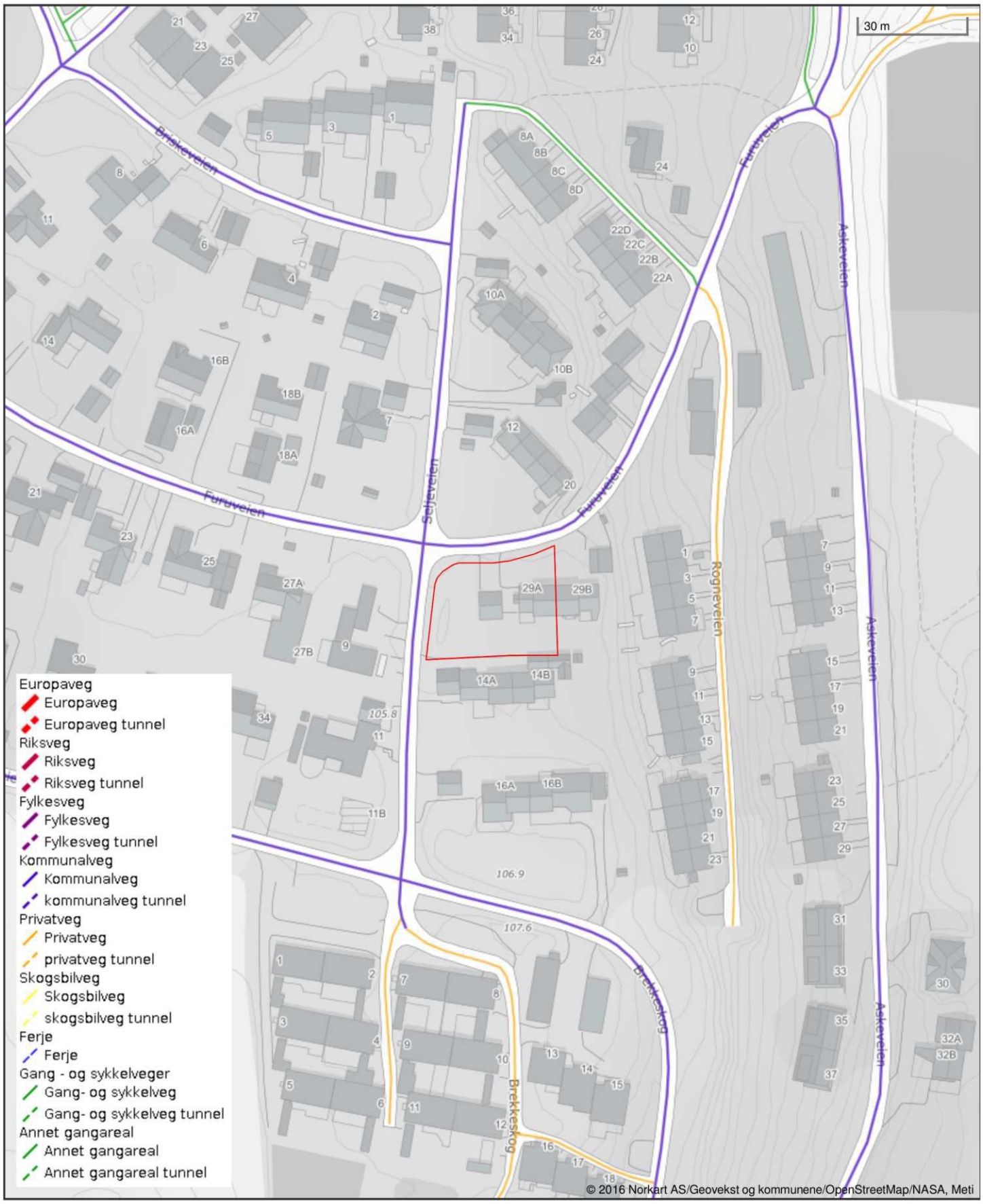
Oversiktskart for eiendom 3218 - 54/230//



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: 19.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 54/230//



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.

Furuveien 29A

Nabolaget Moer/Brekke - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Åsgård skole (1-7 kl.) 350 elever, 21 klasser	21 min 1.9 km
Rustad skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	7 min 3.4 km
Ås ungdomsskole (8-10 kl.) 432 elever, 18 klasser	7 min 3.3 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	21 min 1.9 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	18 min 10.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Moer Sykehjem Hovedinngang - Ås Ko...	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hogstvetveien Linje 536	7 min 0.7 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	17 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

BARNEHAGER

Moerlia Kanvas-barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 0.3 km
Tunveien barnehage (1-5 år) 84 barn	8 min 0.7 km
Sagalund barnehage (1-5 år) 36 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ås	18 min
Rema 1000 Rådhusplassen	21 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

Oslo Fashion Outlet	16 min
Boots apotek Ås	20 min
Ås Vinmonopol	20 min

SPORT

Søndre Moer friområde balløkke	3 min
Blåfjellet balløkke	13 min
Fresh Fitness Ås	17 min
Ås Tr.senter og fysioterapi	6 min

«Det er et åpent og idyllisk,landlig nabolag med kjempefint turterreng i umiddelbar nærhet.»

— Sitat fra en lokalkjent

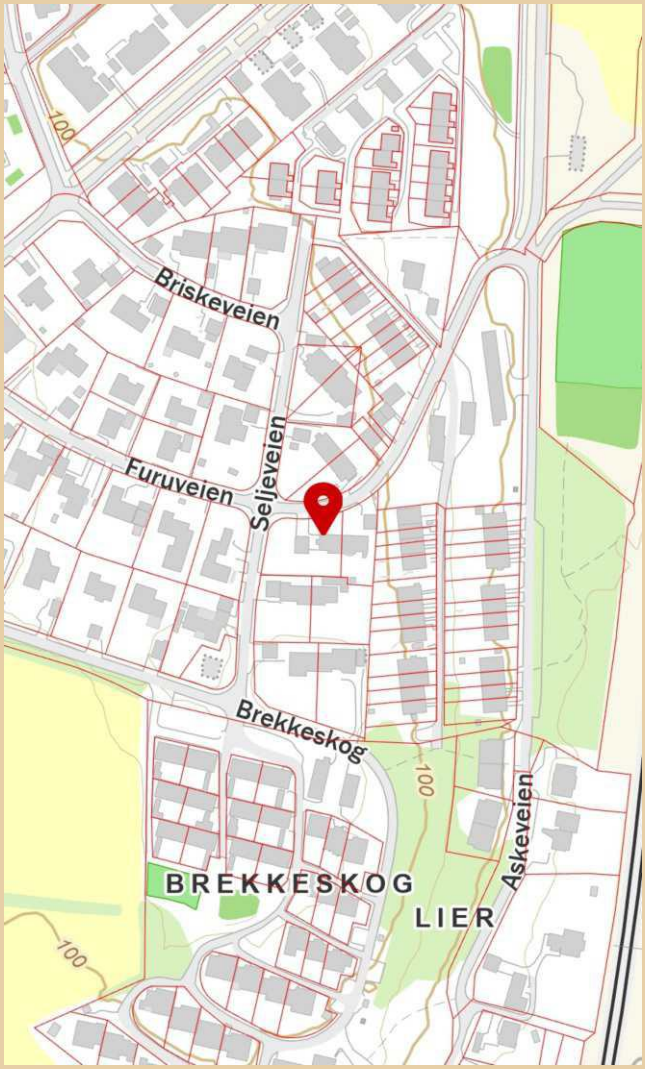
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil
- Sykkel



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

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:
Furuveien 29A, 1430 Ås
Gnr. 54, Bnr. 230, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309260091

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Maksymilian Kita

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 988 05 975

E-post: maksymilian.kita@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.
