PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

NORDSKOGENVEIEN 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Diverse kart

Informasjon fra kommunen

Servitutter

Ferdigattest og godkjente tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

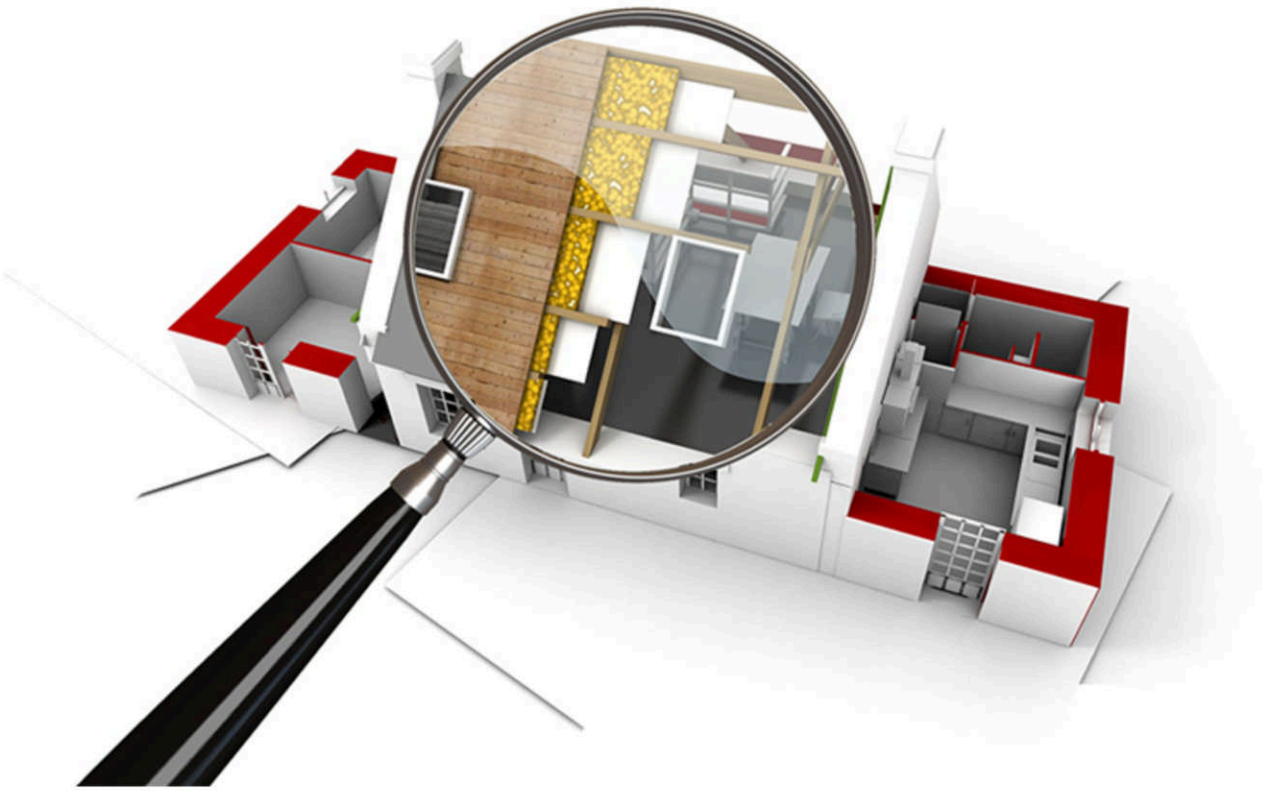
Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Nordskogenveien 2 , 1407 VINTERBRO ÅS kommune

gnr. 108, bnr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 371 m² BRA-i: 267 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1864 **Eiendomsverdi ref nr:** VZ1198

Foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Takstingeniør:** Øyvind Støle

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takst & Bygningskontroll AS

Takstingeniør/Tømrermester

Rapportansvarlig

Øyvind Støle

post@takst-bk.no

419 32 720

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på bad, garderobe, bad/vaskerom og i entre. Varmefolie på tv-stue/gang og kjøkken. Ellers varmepumpe, gasspeis og elektriske panelovner.
Elektriske varmekabler på baderom, gang og kjøkken i underetasjen. Ellers elektrisk panelovn i stue supplert med vedfyring.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen holder en normal god standard på overflater, innredninger og utstyr. Boligen er innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som den gir inntrykk av.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

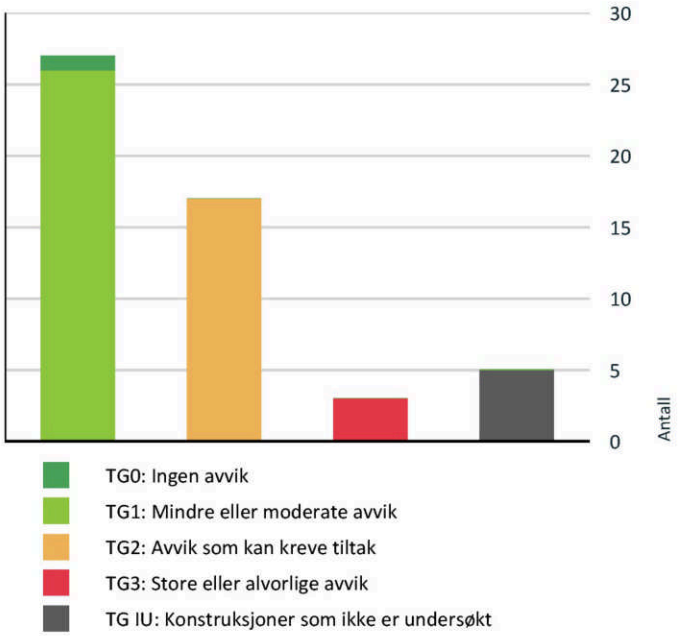
Tomannsbolig

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

Tegninger stemplet 30 september 2005. Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen. I underetasjen er ett soverom fjernet. I 1-etasje er blant annet ikke tilbygget mot øst tegnet inn.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

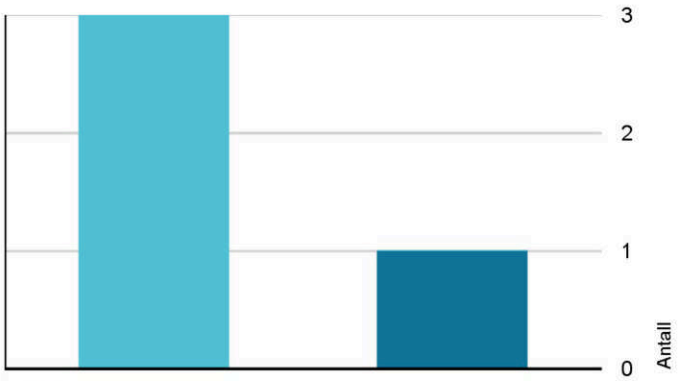
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon inngangsparti underetasje	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 4	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad/Vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad/Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad/Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad/Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	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
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget har ett normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Tilbygg/Modernisering	Boligen ble tilbygget og ombygget i 2018.
2020	Ombygging/Oppusset	Underetasjen ble ombygget i 2019/2020.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen svært begrenset. 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: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

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.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Huseier skal sikre taket for snøras slik at mennesker og dyr ikke blir skadet. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.
Takvinkel er ikke kjent.
Nye pipebeslag i 2023.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas måling av takvinkel og vurdering av takets overflate for å avklare om det er krav til snøfangere etter gjeldende regelverk.
Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for takras, noe som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon og bindningsverskonstruksjon. Fasade/kledning har pussplater og plater.
Eldre del har murkonstruksjon. Mens resten av boligen er fra 2018 opplyser eier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Sprekker i grunnmuren må tettes.

Sprekker i murte/pussede fasader bør utbedres for å hindre videre forringelse av fasaden og redusere risiko for vanninntrenging, som over tid kan føre til fuktskader og frostsprengning i konstruksjonen.



Mindre sprekker i puss på eldre del



Sprekk i eldre del underetasje

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 3 Takkonstruksjon inngangsparti underetasje

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Takkonstruksjon over inngangspartiet i underetasje har skjevheter. Trolig kommer dette av setninger på søylene. Søylen har også råte.

Konsekvens/tiltak

• De påviste skader må utbedres.

Takkonstruksjonen bør utbedres for å rette opp skjevhetene, og råteskadet søyle må skiftes ut.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere setningsskader, redusert bæreevne og økt risiko for konstruksjonssvikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råte i søyle til takoverbygget

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Utvendig elektrisk solskjerming på flere av vinduene.

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Noe malingsavflass på vannbrett/utvendige lister. Noen løse beslag i underetasje. Sprekk i vannbrett som fører til at vann renner ned i sprekkene.

Konsekvens/tiltak

Det bør utbedres malingsavflassing på vannbrett og utvendige lister for å hindre videre forringelse av treverket.
Løse beslag i underetasjen må festes for å sikre mot vanninntrenging og skader på konstruksjonen.
Sprekk i vannbrett bør repareres for å unngå at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til råteskader og redusert levetid på vinduene.


Noen løse beslag under vinduer i underetasje


Malingsavflass på enkelte vannbrett/utvendige lister


Store sprekker i vannbrett


Eldre vindu på ett av soverommene, kondens

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdører i malt tre.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 3

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører - 4

Beskrivelse

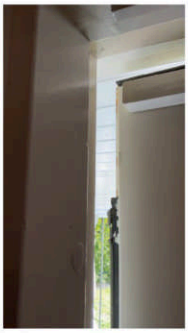
Bygningen har malt ytterdør i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

Dørene bør justeres eller utbedres for å sikre tetthet og funksjon.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå kald trekk, varmetap og redusert komfort, samt økt risiko for skader på dør og karm over tid.



Butter i karm, pakning ødelagt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse/Balkong sørside har ett areal på totalt ca 66 kvm.
Terrasse/Veranda nordsiden på totalt ca 31 kvm.
Terrasse ved inngangspartiet på ca 5 kvm.
Terrasse ved inngangspartiet i underetasje på ca 5,2 kvm.
Utgang fra stue til ny terrasse i underetasje på ca 18 kvm.

Terrassene/Balkong/Veranda er oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Noe mindre skjevheter på terrasser ble registrert. Søyler til veranda av treverk står nede i bakken eller på mur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheter på terrassene bør rettes opp, og søyler som står direkte på bakken eller mur bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å hindre fuktopptak og råteskader.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skjevheter, redusert bæreevne og økt risiko for skader på konstruksjonen.
Noe overflatebehandling må påregnes.

Tilstandsrapport



Søyle til veranda står nede i bakken



Søyle til veranda står nedtil mur/bakken, noe råte nederst

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Trappen har div skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Trappen bør rettes opp for å utbedre skjevhetene.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre deformasjon, redusert sikkerhet og mulig skade på konstruksjonen over tid.



Trappen har div skjevheter

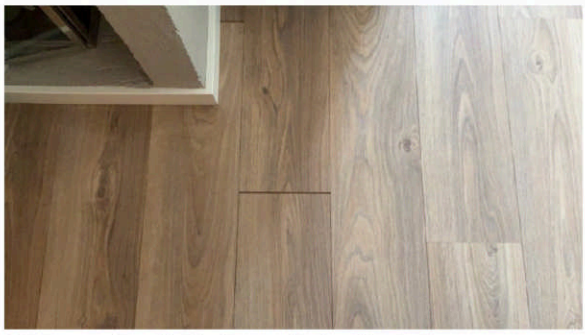
INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.
De fleste overflater er fra 2018. Ett av soverommene i 1-etasje har overflater fra 2024. Nyere gulv i stue, kjøkken og soverom i underetasjen.

Tilstandsrapport



Noen skjøter som har gått fra hverandre i underetasje



Gulv hovedsoverom



Noe slitasje i gang, 1-etasje



Ujevnheter vegg på soverom

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt plate på grunn i underetasje og deler av 1-etasje. Trolig bjelkelag mellom underetasje og 1-etasje.

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

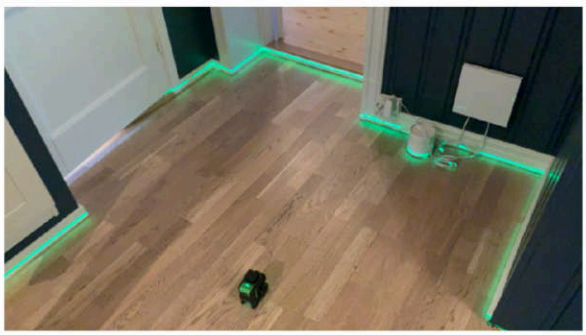
Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt i gang og på bad i underetasje. Gang i 1-etasje. Etasjeskillere er originalt fra byggeår og at avvik utover dagens normer således må påregnes.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å rette opp høydeforskjellene dersom det skal legges nye gulv eller ved større oppgraderinger, for å unngå problemer med oppsprekking, knirk eller ujevn slitasje på gulvet.
Skjevheter utover dagens normer kan påvirke møblering og innredning, og bør vurderes nærmere dersom dette er avgjørende for bruk eller videre oppussing.



Største målte skjevheter i gang 1-etasje

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har to elementpiper og vedovn i underetasjen. Samt gasspeis i stue/kjøkken.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har kun rom under terreng deler av underetasjen. Yttervegg har åpen mur. Gulvet har laminat. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Deler av vegg under terreng er dekket av kjøkkeninnredning. Ytterligere undersøkelser anbefalles.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller kun i teknisk rom. Rommet fremstår som en råkjeller og er ikke innredet.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkerte tretrapper og murt trapp med skifer.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør utføres justering eller utbedring av dører som har avvik, for å unngå økt slitasje, skade på karm og dør, samt sikre normal funksjon. Manglende tiltak kan føre til at dørene ikke lukker tett, subber i karm eller får redusert levetid.



Dør til soverom i 1-etasje subber i terskel

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har skyvedørsgarderobe på hovedsoverom. Garderobeskap i Walk-in closet og i gang 1-etasje. Samt i entre og på soverom i underetasje.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2009 jf tidligere salgsoppgave. Eier bruker rommet som toalett-rom/vaskerom. Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsning (smøremembran over 15 år) = TG 2. Det er usikkerhet om våtsoner/rørgjennomføringer i våtsoner på vegger har tilstrekkelig tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, spesielt rundt våtsoner og rørgjennomføringer, for å avklare om tettesjiktet er tilstrekkelig. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membran er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for badet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 17 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk. Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannskader på tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent utførelse er økt risiko for at membran og tettesjikt er mangelfullt eller ufagmessig utført, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden på membran og sluk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i rommet for å hindre kondensdannelse og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima. Manglende ventilasjon kan føre til økt fare for mugg- og råteskader samt redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trolig tidligere ventil i himling

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Det bemerkes at det ikke har vært dusjet i rommet på lang tid.

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2018. Utført av Funksjonell VVS AS. Dokumentasjon: Eier har FDV dokumentasjon og bilder av byggearbeidet på boligmappa.no. Ferdigattest foreligger og utbygger/ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 23 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

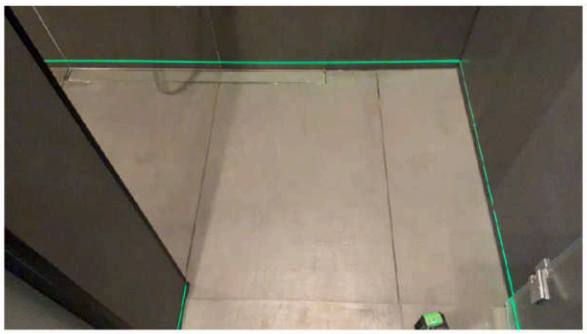
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

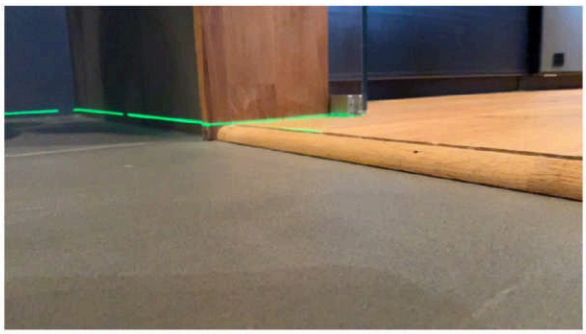
Utenfor dusjnisje ble det registrert noe flatere partier uten/minimalt med fall mot sluk.
Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm. Det er terskellist ved skyvedørene, men det foreligger ikke dokumentasjon på at membranen er ført tilstrekkelig opp i eller bak terskelen/listen. Dette medfører usikkerhet knyttet til fuktsikkerheten ved døråpningen. Dersom høydeforskjellen er utilstrekkelig, kan vann renne ut av rommet eller trenge inn i konstruksjonen ved lekkasjer eller større vannpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell mellom sluk og dørterskel bør utbedres for å hindre at vann renner ut av rommet eller inn i konstruksjonen ved lekkasjer.
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på at membranen er korrekt ført opp ved terskelen/listen, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om fuktsikkerheten ved døråpningen og øker risikoen for fuktskader.
Bom i fliser bør utbedres for å unngå at fliser løsner eller at det oppstår skader på gulvet over tid.



Parti med "bom" i flis på gulv



Uvist om membran går opp bak list

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dobbel dusj.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2003 jf tidligere salgsoppgave. Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er usikkerhet om våtsoner/rørgjennomføringer i våtsoner på vegger har tilstrekkelig tettesjikt/membran.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsning (smøremembran over 15 år) = TG 2

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er tilstrekkelig tettesjikt/membran ved våtsoner og rørgjennomføringer.
Dersom membranløsningen er svekket eller mangelfull, øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.



Flere skruehull på vegger, bør tettes

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 5 mm lavere gulv ved dør en til overkant sluk (mot-fall). Ca 10 mm lavere gulv ved yttervegg en ved sluk (mot-fall).

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er mot-fall til sluk. Gulvet heller mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre at vann ledes til sluk.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamling mot yttervegg og dør, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og potensielt lekkasje til tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt vanntett sjikt er økt risiko for at membranløsningen er mangelfull eller ikke tilstrekkelig, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler.
Oppgradering eller rehabilitering av våtrommet bør vurderes for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot fukt.
Fortsatt bruk av dusjkabinett med direkte avløp til sluk anbefalles i påvente av renovering.



Usikkert hvor tett det er rundt avløp til toalett

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og opplegg for badekar.
Eier har erstattet badekar med dusjkabinett. Innredning, toalett og kabinett er av nyere dato.



Mindre fuktskade benkeplate

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegg er av betong. Rommet har åpne rør-føringer på vegg.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Hvitevarer fra Miele. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, to komfyrer, induksjonstopp, vinskap, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp,

vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Skjøtene på benkeplaten er ikke helt tette/jevne, fare for svelling

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Rør er fra perioden 2018-2020.
Stoppekran lokalisert i krypkjeller.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

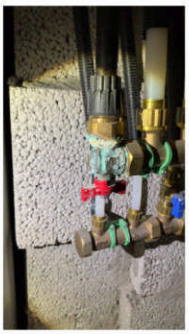
• Det er irr på rør.

Irr på kobling/bend til samlestokk i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Irr på kobling/bend til samlestokk i krypkjeller bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres av fagperson for å hindre videre korrosjon og lekkasjer. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå vannskader og redusert levetid på rørsystemet.



Irr på kobling/bend til samlestokk

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Utenom bad og kjøkken har boligen naturlig ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Hovedsoverom mangler ventil i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres ventil i yttervegg på hovedsoverommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og ubehag for brukere.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.
Service og bytte av viftemotor er nylig utført. Faktura er fremlagt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på bad, garderobe, bad/vaskerom og i entre. Varmefolie på tv-stue/gang og kjøkken. Ellers varmepumpe, gasspeis og elektriske panelovner.
Elektriske varmekabler på baderom, gang og kjøkken i underetasjen. Ellers elektrisk panelovn i stue supplert med vedfyring.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Hovedanlegget er fra byggeår (2018). Arbeidet har blitt utført i flere omganger tilknyttet store oppgraderinger/renovering av boligen jf egenerklæring.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra 2018 x2, 2022 og 2025 foreligger.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn består av mye fjell sett i krypkjeller. Ellers er ikke byggegrunn kjent. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

TG IU Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Delen av boligen som ikke er utgravd har ingen drenssystem under bakkenivå. Grunnmur står direkte på fjell i krypkjeller. Lokal overvannshåndtering med overvann til terreng. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg ikke mulig å konstatere.

Tilstandsrapport

TG er ikke vurdert da det ikke er etablert drenssystem under bakkenivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med ringmur og støpt plate mot grunn i underetasje. Deler av boligen ellers er fundamentert direkte på fjell. Ellers er fundamenter naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som boligen har.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Muren er skjev og må stabless opp på nytt.

Konsekvens/tiltak

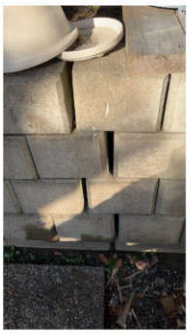
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Muren bør rettes opp og eventuelt bygges opp på nytt for å sikre stabilitet og hindre ytterligere skader eller sammenbrudd. Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for at muren kan kollapse og forårsake skade på omkringliggende arealer eller konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Stablemur ved terrasse underetasje



Muren er presset utover og det har blitt store sprekker mellom blokkene

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i noe skrående terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 2018 opplyser eier. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

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.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.
Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og ukjent radonnivå kan medføre helserisiko for beboere.

Bygninger på eiendommen

Frittstående Bod



Anvendelse
Hobbyrom/Lagring

Byggeår
2020

Kommentar
I følge eier.

Standard
Bygget har en enkel standard.

Vedlikehold

Beskrivelse
Utvendig frittstående, isolert bod på 19 kvm. Takhøyde ble målt til 2,54 meter. Støpt såle fundamentert til antatt stabile masser. Vegger av bindingsverk med utvendig malt kledning. Saltakskonstruksjon tekket med takstein. Dør, vinduer og innlagt strøm.

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

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår
1997

Kommentar
I følge eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Beskrivelse
Dobbel garasje med bod på totalt 73 kvm. Hems har et gulvareal på ca 24 kvm. Takhøyde hems ble målt til 1,94 meter, høyeste punkt.
Oppført på støpt såle antatt fundamentert til stabile masser. Vegger av mur og bindingsverk. Utvendig pusset mur og malt kledning. Saltakskonstruksjon tekket med takstein. Led porter, hvor en har elektrisk åpner. El-bil lader og vindu.

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

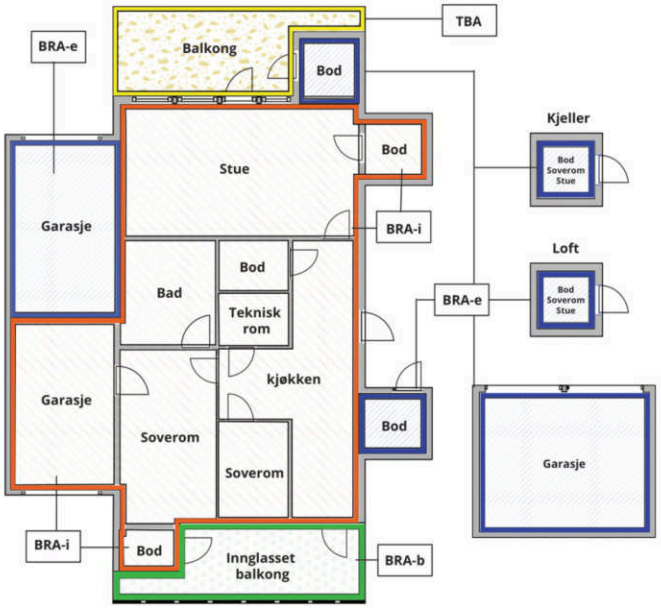
Hva er måleverdig areal?

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	196			196	97
Underetasje	71			71	23
SUM	**267**				**120**
SUM BRA	**267**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, gang, bad/vaskerom, bad, stue/kjøkken, 3 soverom, walk-in closet, tv-stue, spisestue		
Underetasje	Gang, bad/vaskerom, soverom, kjøkken, stue	Teknisk rom	

Kommentar

TBA er ca beregnet.
Teknisk rom er ikke medtatt på grunn av lav takhøyde.
Takhøyde i stue ble målt til ca 3,73 meter høyeste punkt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemplet 30 september 2005. Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen. I underetasjen er ett soverom fjernet. I 1-etasje er blant annet ikke tilbygget mot øst tegnet inn.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Frittstående Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde målt til 2,54 meter.

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1 Etasje		70		70			70
Hems		15		15		9	24
SUM		**85**				**9**	**94**
SUM BRA	**85**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje		Garasje, bod	
Hems		Hems/stue	

Kommentar

Det bemerkes at deler av areal på hems og deler av areal i garasje med skråtak, ikke er hensyntatt i arealberegningen, dette på grunn av skråhimling og lav takhøyde.
Takhøyde på hems ble målt til 1,94 meter, høyeste punkt.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Skråhimling på hems er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Marianne Lånkan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	108	92		0	2006.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordskogenveien 2

Hjemmelshaver
Lånkan Marianne

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309260070

Selger 1 navn
Marianne Lånkan

Gateadresse
Nordskogenveien 2

Poststed	Postnr
VINTERBRO	1407

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 9006214

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260070

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Arbeidet på våtrom ble gjennomført i sammenheng med en større renovasjon av huset i 2018. Ansvaret for arbeidet ble gjennomført av en totalentreprenør; Tømrermester Øye og Knutsen AS.

Arbeid utført av: Funksjonell VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Arbeidet på våtrom ble gjennomført i sammenheng med en større renovasjon av huset i 2018. Badet ble den gangen totalt renovert, dvs helt nytt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Arbeidet på våtrom ble gjennomført i sammenheng med en større renovasjon av huset i 2018. Ansvaret for arbeidet ble gjennomført av en totalentreprenør; Tømrermester Øye og Knutsen AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2023 ble det oppdaget en liten vannlekkasje ved den ene pipen. Det utført grundig arbeid med å bytte piper og tette liten lekkasje. Arbeidet ble utført av blikkenslagerfirmaet Gunvaldsen og Sønn AS. Dokumentasjon på arbeidet kan fremlegges. Ingen lekkasje etter arbeidet ble utført.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke skjeggkre. Men oppdaget et lite tilfelle av sølvkre ved inngang til bad. Feller ble satt opp, og opplever at problemet ble løst.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Arbeidet har blitt utført i flere omganger tilknyttet store oppgraderinger/renovering av boligen. Totalentreprenør har vært Tømremestre Øye og Knutsen AS. Alt elarbeidet i den forbindelse har vært utført av Vital Eletro AS. Dokumentasjon kan fremlegges. Arbeid ble utført: - 2018: renovasjon enebolig - 2019: renovasjon av utleiedel/hybel 1. etg - 2024: soverom 2

Arbeid utført av: Vitalelektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260070

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert i garagen.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 2024; byttet terrassebord.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260070

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309260070

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

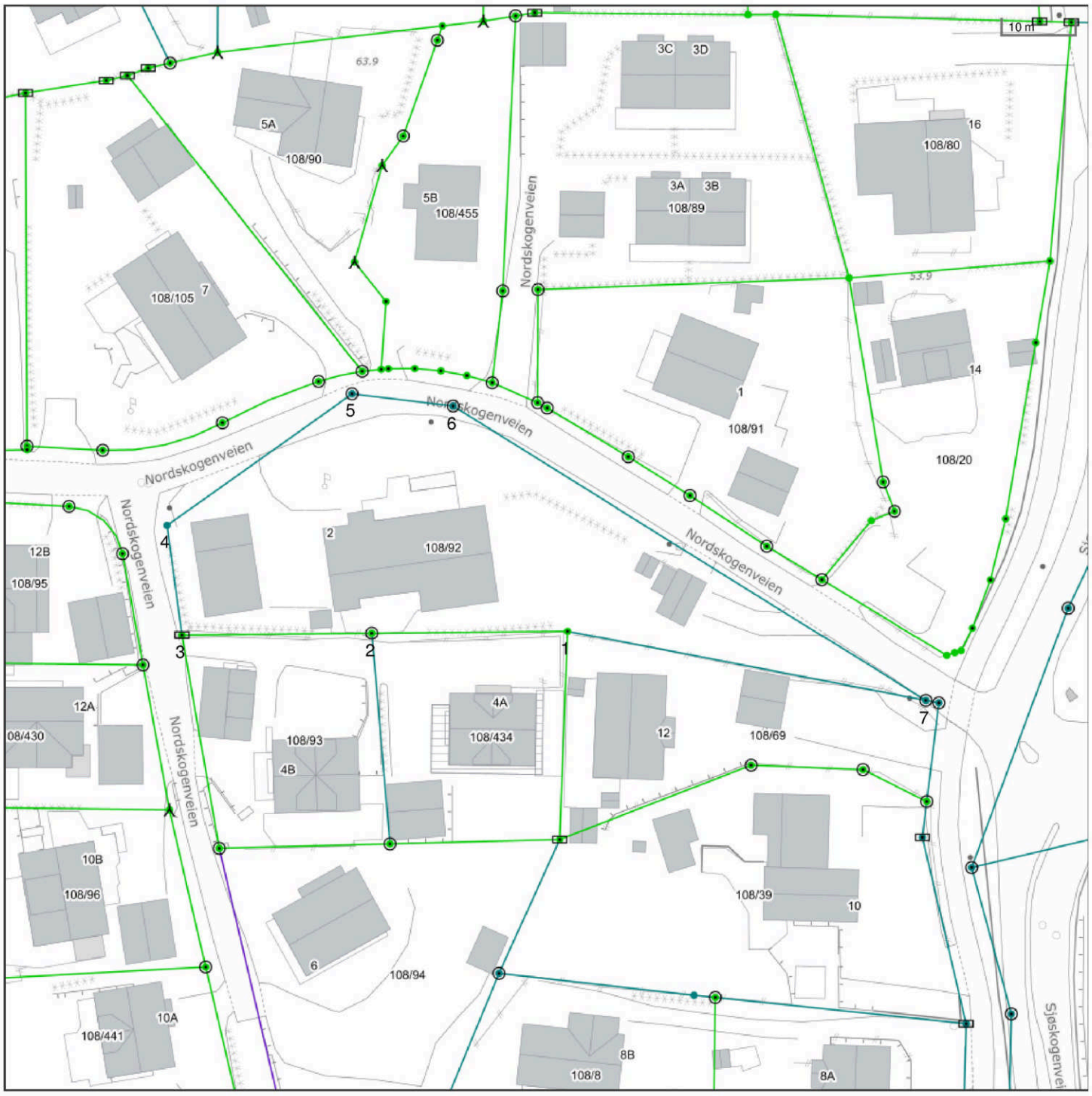
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Lånkan	9082e79629c990e4274b e437f2c4f7a454f3ed2b	02.04.2026 10:14:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309260070

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

Utskriftsdato: 31.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 108/92//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 006,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6623725,81	**Øst**	599177,08	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6623714,24	599180,29	10 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	50,70	
2	6623713,26	599153,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,13	
3	6623712,3	599126,79	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	26,41	
4	6623727,42	599124,31	12 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	15,32	
5	6623746,31	599149,56	12 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,53	
6	6623744,99	599163,6	12 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,10	
7	6623705,96	599230,31	12 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	77,29	

Ås kommune

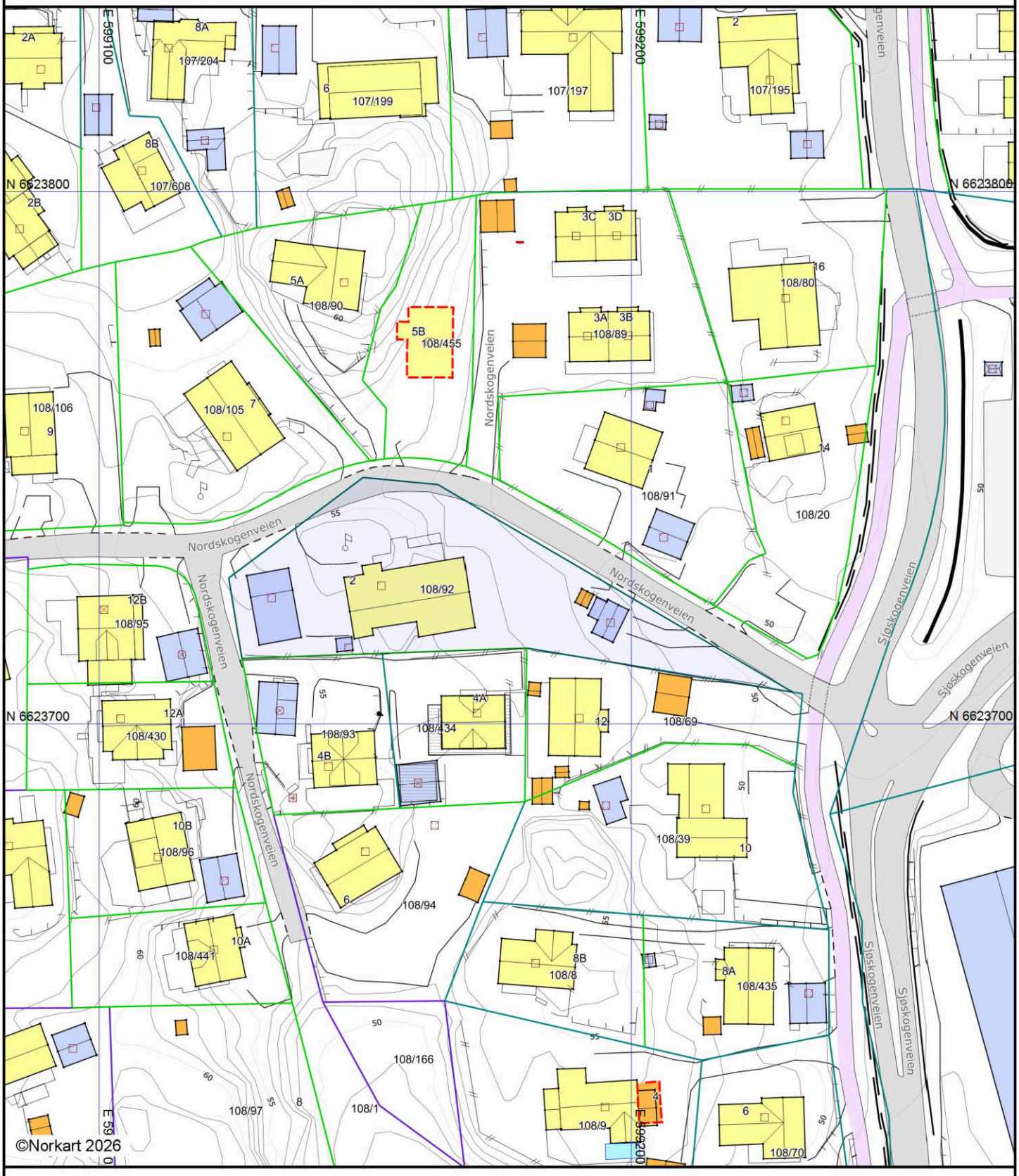
Grunnkart

Eiendom: 108/92
Adresse: Nordskogenveien 2
Dato: 31.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

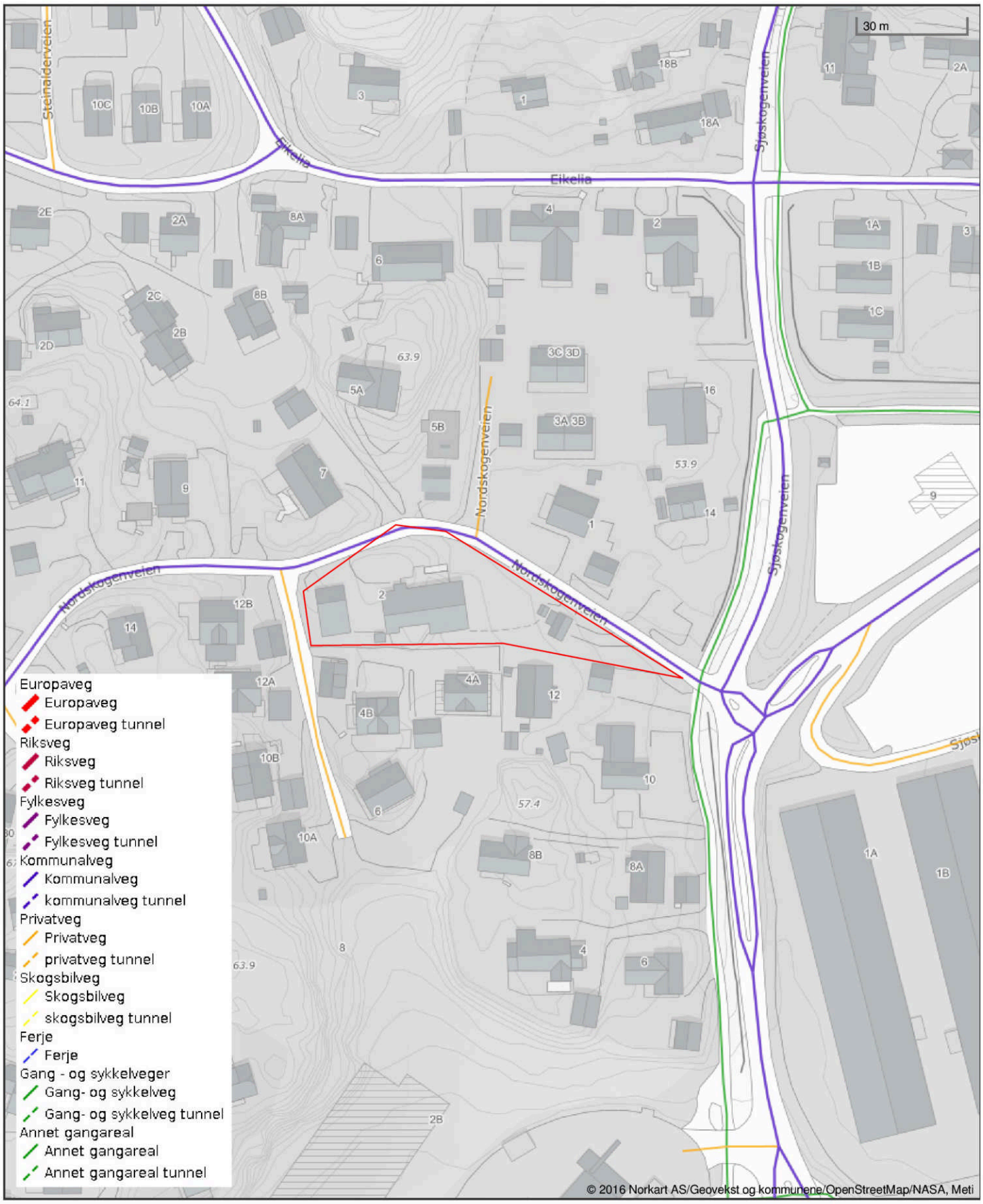
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 31.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 108/92//



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

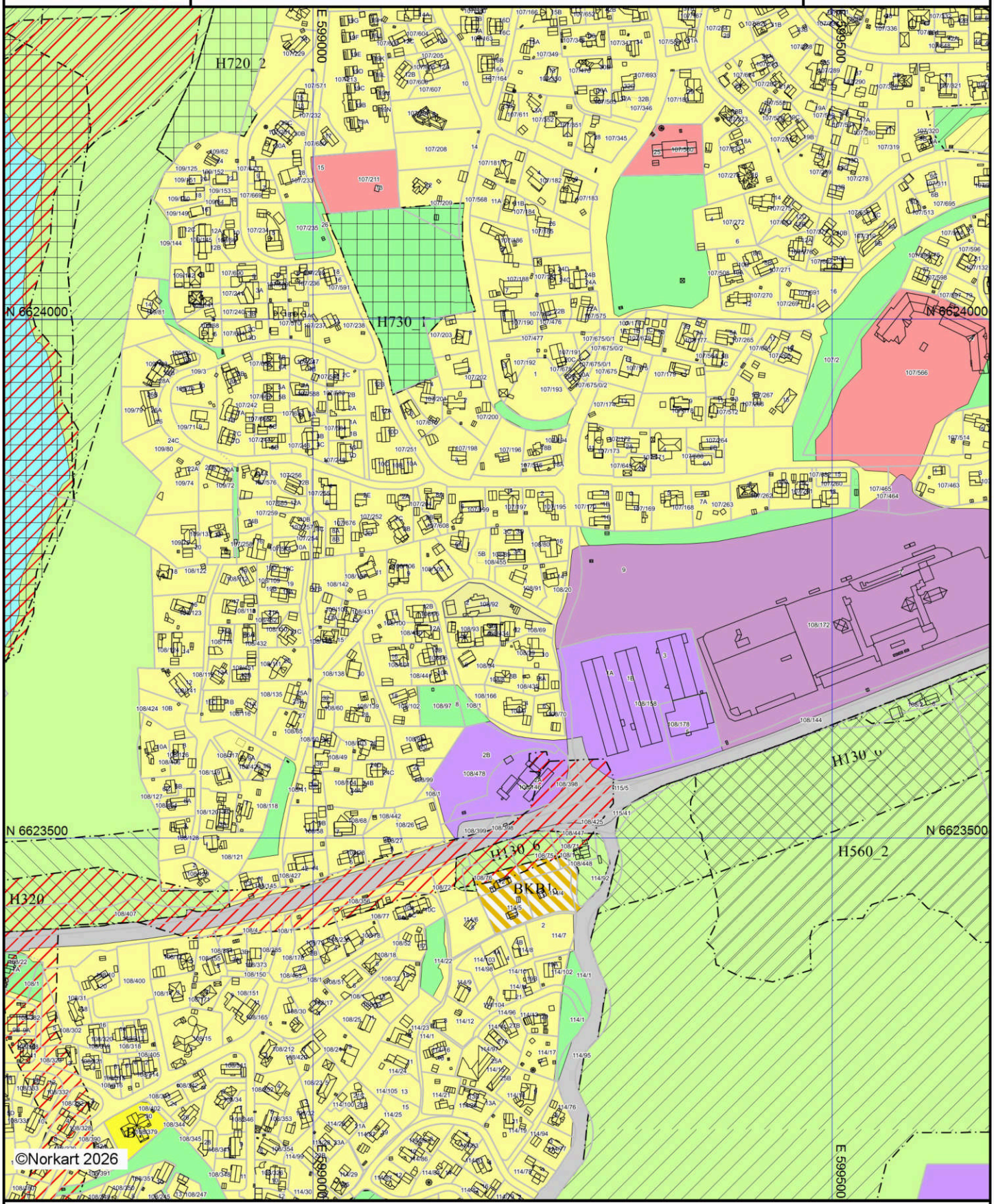
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 108/92
Adresse: Nordskogenveien 2
Dato: 31.03.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndleggінggrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt
- Kjøpesenter - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte
- Veg - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
- Naturområde vann - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

Ås kommune

Ortofoto

Eiendom: 108/92
Adresse: Nordskogenveien 2
Dato: 31.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

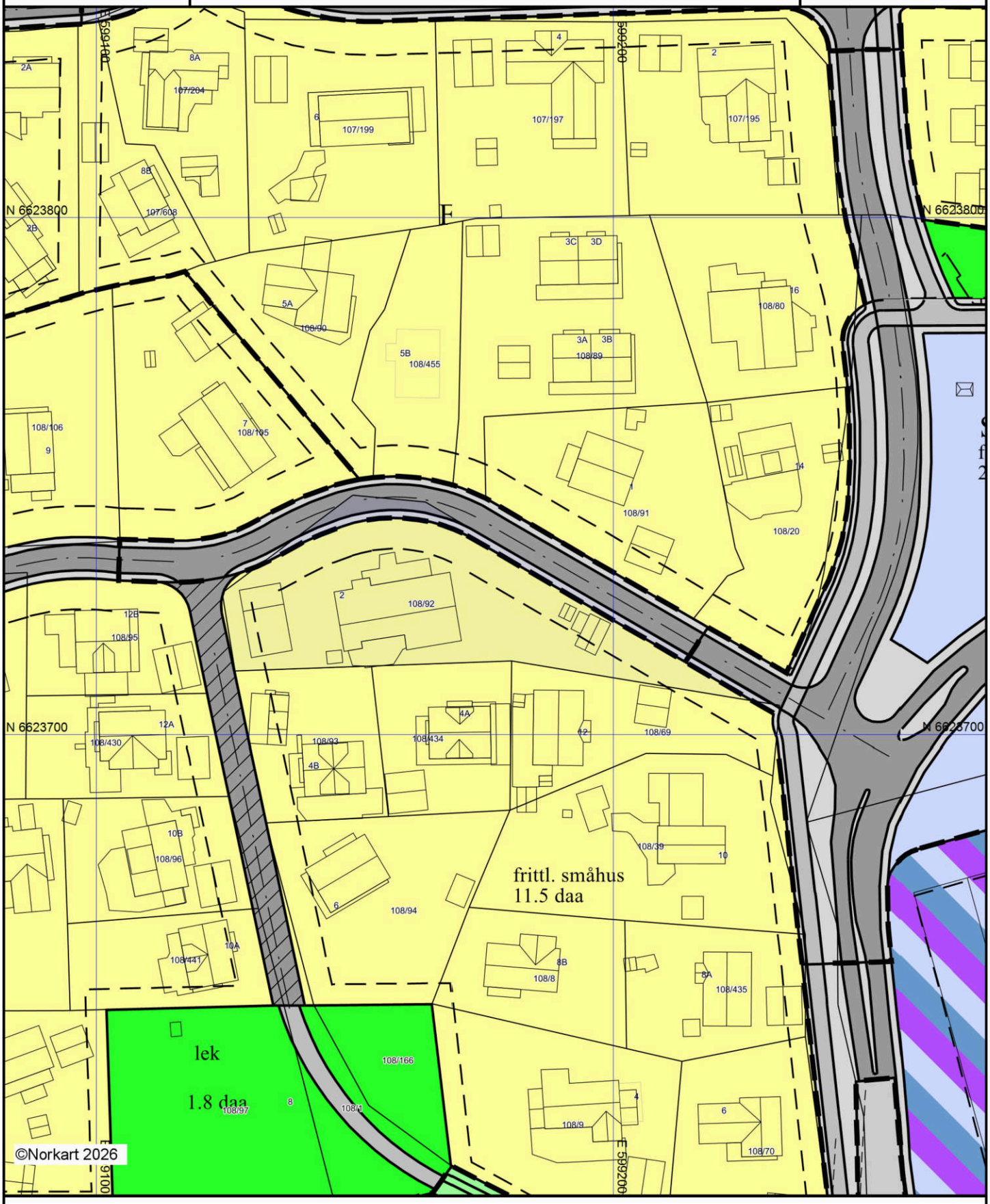
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 108/92
Adresse: Nordskogenveien 2
Dato: 31.03.2026
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

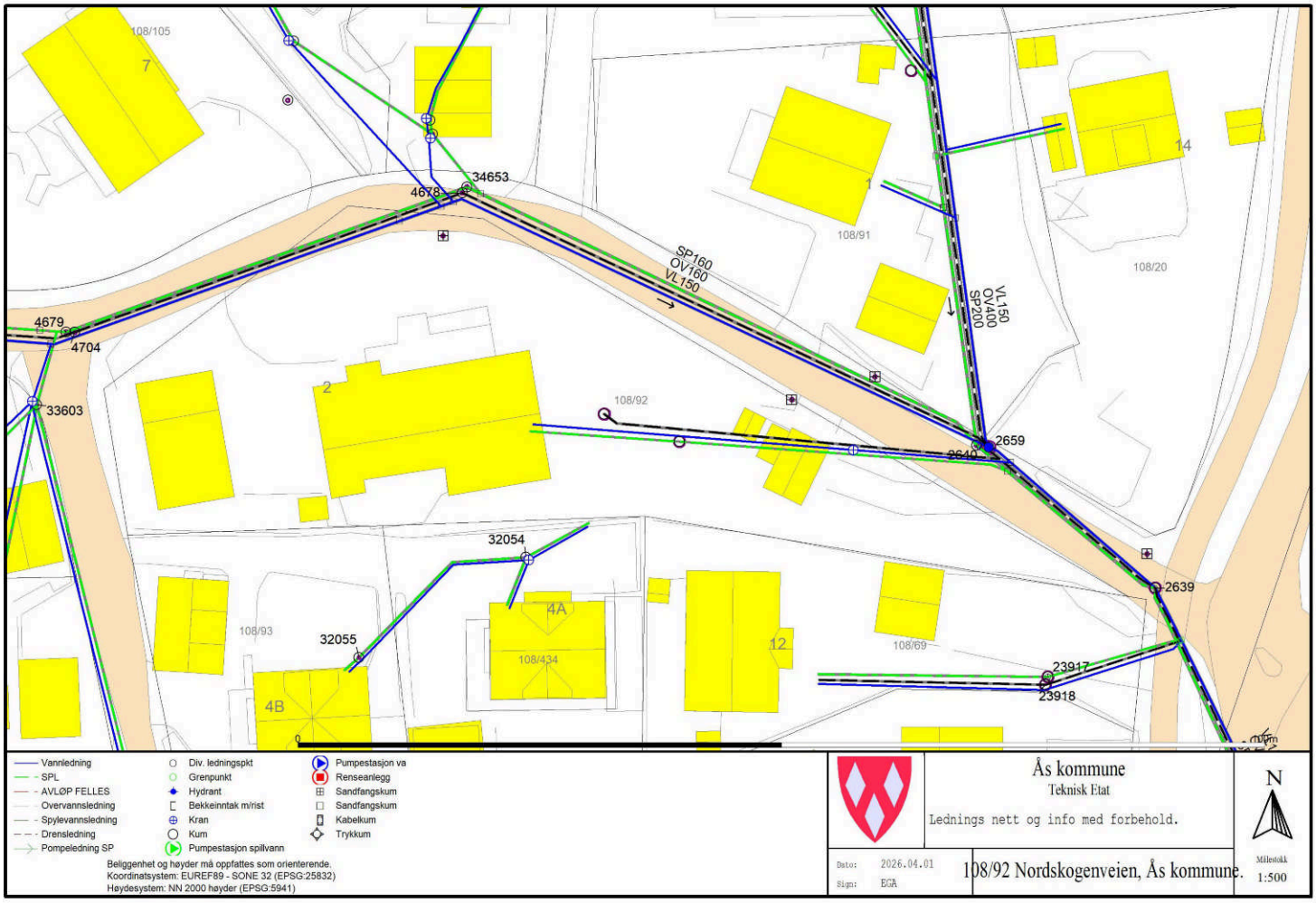
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Kjøreveg
- Naturområde
- Turdrag
- Turveg

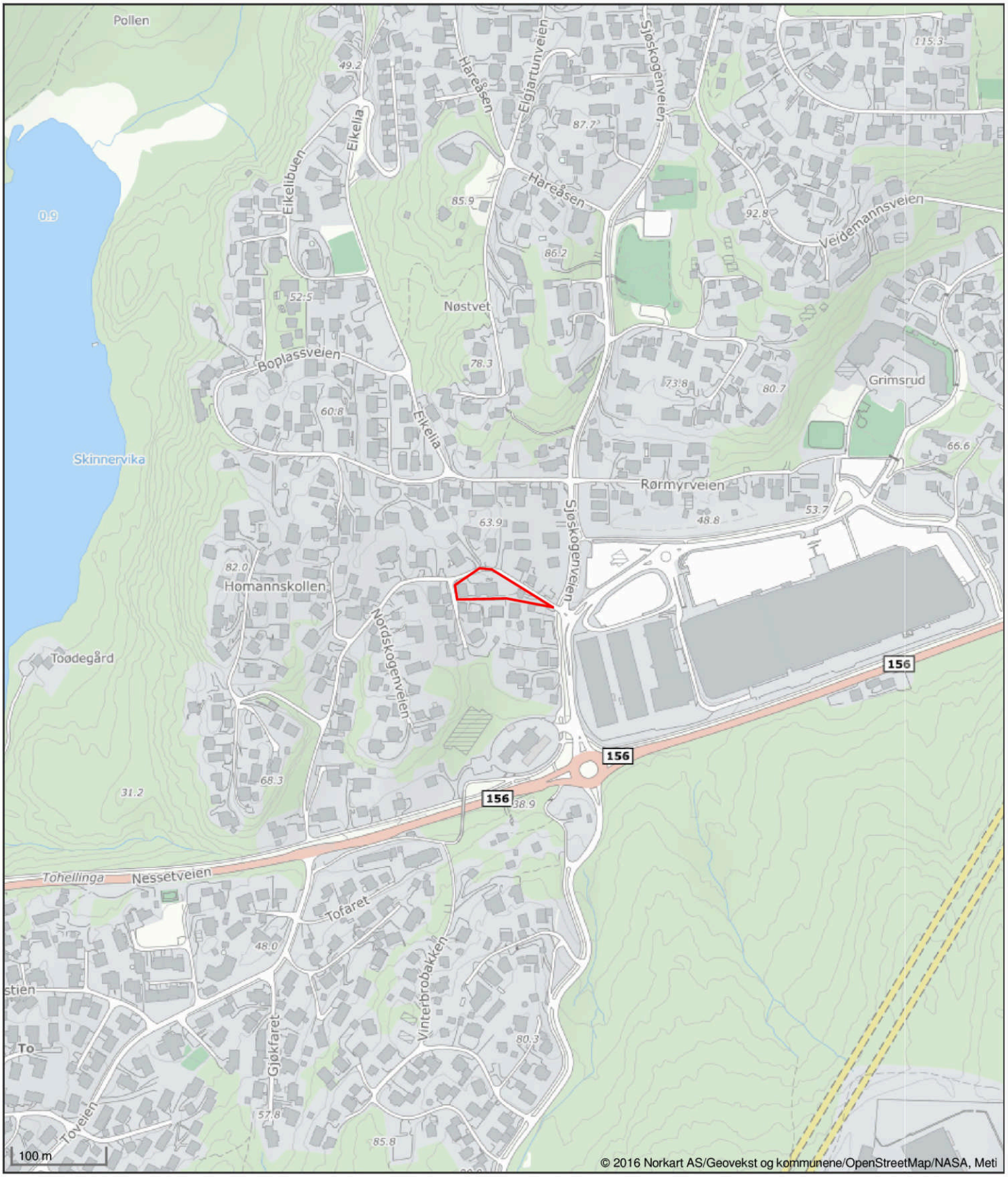
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal


108/105
7
34653
4678
SP160
OV160
VL150
108/91
1
14
108/20
VL150
OV400
SP200
4679
4704
33603
2
108/92
2659
2640
32054
2639
4A
108/93
32055
108/434
12
108/69
23917
23918
4B
0
Vannledning
SPL
AVLØP FELLES
Overvannsledning
Sylevannsledning
Drensledning
Pompeledning SP
Div. ledningspkt
Grenpunkt
Hydrant
Bekkeinntak m/rist
Kran
Kum
Pumpestasjon spillvann
Pumpestasjon va
Renseanlegg
Sandfangskum
Sandfangskum
Kabelkum
Trykkum
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)
Ås kommune
Teknisk Etat
Lednings nett og info med forbehold.
Dato: 2026.04.01
Sign: EGA
108/92 Nordskogenveien, Ås kommune.
N
Målestokk
1:500

Utskriftsdato: 31.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3218 - 108/92//



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

Ås kommune **Plan nr. R-38**

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR TO-HELLINGA NORD

Stadfestet 19.09.1980
Revidert 11.09.1996
Revidert 22.06.2006

Dato:	04.05.2006	Kart dato:	04.05.2006
		Revidert:	07.06.2006

1. Planområdet er regulert til:

- Byggeområde for boliger (B)
- Trafikkområde
  - kjørevei
  - gang- og sykkelvei
  - gang- og sykkelvei med kjøreatkomst
  - annet veiareal
- Friområde
  - turvei, lekeplass
- Fellesområde
  - felles avkjørsel

2. Byggeområder for boliger

a. Innenfor områdene tillates oppført frittliggende boliger (eneboliger, eneboliger med hybelleilighet inntil 60 m2 BRA, tomannsboliger) innenfor de byggegrenser som planen viser.
b. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 22 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 6,5 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 9,5 meter.
c. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 26 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 3,5 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 6,5 meter.
d. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.

3. Uthus, garasje/carport

a. Uthus, garasje/carport kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset.
b. Det kan tillates uthus, garasje/carport på inntil 50 m2 BYA per familieleilighet, på inntil 25 m2 BYA per hybelleilighet.
c. Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 3,0 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og ferdig planert terreng skal ikke overstige 5 meter.
d. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.
e. Frittliggende uthus, garasje/carport kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus. Ved innkjøring til garasje/carport vinkelrett på vei, skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 5,0 meter. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense være minst 1,5 meter.

Skannet og omgjort til WORD-dokument – 23.04.2004 – EM.

f. Plassering av uthus, garasje/carport skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om bygningen ikke skal oppføres samtidig med dette. Dersom det ikke planlegges garasje samtidig med bolighuset, skal det ved beregning av utnyttelsesgrad avsettes minst 36 m2 BYA for eventuell senere oppføring av garasje for hver familieleilighet, minst 18 m2 BYA for hver hybelleilighet.
g. Det skal anordnes minst 2 bilplasser for hver familieleilighet, minst en bilplass for hver hybelleilighet, enten som åpne plasser, eller i garasje/carport.

4. Tomtestørrelser, utearealer

a. Minimum tomtestørrelser for eneboliger og eneboliger med hybelleiligheter er 700 m2. For tomter med tomannsboliger minst 1100 m2.
b. Egnet uteareal for frittliggende boliger skal være minst 300 m2 for enebolig, minst 100 m2 for hybelleilighet og minst 200 m2 for leiligheter i tomannsbolig. Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i egnet uteareal. Jfr. også plan- og bygningslovens § 69 nr 3 med vedtekt for Ås kommune.

5. Friområde – turvei, lekeplass

Det tillates oppført bygninger/anlegg som har naturlig tilknytning til slik bruk (f.eks. benker og lekeapparater).

6. Fellesbestemmelser – støyskjerming, vegetasjon

a. Støyskjerming mot E 6 skal gjennomføres i henhold til skjermingsplan for området, datert november 1979 og utarbeidet av Vegkontoret i Akershus. Skjermingstiltakene er vist på reguleringsplanen. Tomt med gnr/bnr 108/61, 108/145, 108/58, 108/68, 108/28, 108/27, 108/26, 108/6, 108/82, 108/236, 108/67, 107/391, 107/499 og 107/389 tillates først bebygget/ombygget/tilbygget når støyskjermingstiltakene i henhold til ovennevnte plan er gjennomført. For tomt med gnr/bnr 108/61, 108/145, 108/58, 108/68, 108/67, 108/28, 108/27, 108/26, 108/6, 108/82 og 108/236 kreves i tillegg til nevnte støyskjerming at byggeforskriftenes kap. 53 om lydforhold oppfylles for bebyggelsen.

b. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel, jfr. veglovens §§ 29-31. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart.

ÅS KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR NEDRE SJØSKOGEN OG GRIMSRUDJORDET.

Dato: 24.07.1989. Revidert 17.01.1990. Revidert 20.04.1990. Revidert i kommunestyret 11.09.1996.

§ 1. Planområdet er vist på kartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
- Byggeområder for boliger
- Byggeområder for offentlige bygninger - skole, barnehage, eldresenter
- Trafikkområder - kjøreveier
  - gangveier
  - annet veiareal
- Friområder - turvei, lekeplass
- Spesialområder - frisiktsone
  - bevaring/formminne
  - kommunalteknisk virksomhet/trafo
- Fellesområder - felles avkjørsler

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

§ 3. BOLIGBYGG

a. Innenfor områdene skal det oppføres frittliggende boliger innenfor de viste byggegrenser.

b. Bebyggelsen skal ha saltak eller valmet tak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.

c. Tillatt bebygd areal (BYA) er inntil 15 % av tomtens nettoareal. Som bebygd areal regnes bygningens største ytre mål, målt ned til utsiden av yttervegg, og regnet loddrett ned på terreng. Åpent overbygd areal mer enn 1 m innenfor kant av takoverdekning regnes med i bebygd areal.

   Tillatt bebygd areal for 1 etasjes bebyggelse er inntil 20 % av tomtens nettoareal.

d. Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på på noe punkt overstige 6 m. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overstige 9 m.

§ 4. UTHUS, GARASJE/CARPORT

a. Uthus, garasje/carport kan oppføres som frittliggende bygning i en etasje eller sammenbygd med bolighuset, og være tilpasset bolighuset.

b. Uthus, garasje/carport på inntil 36 m2 regnes ikke med i tillatt bebygd areal. Det kan tillates garasje/uthus på inntil 50 m2. Areal utover 36 m2 regnes da med i tillatt bebygd areal.

c. Frittliggende uthus, garasje/carport kan plasseres inntil 70 cm fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus.

Ved innkjøring til garasje/carport vinkelrett på vei, skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 5 m.
Ved garasjeinnkjøring parallelt med vei, skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 1,5 m.

d. Plassering av uthus, garasje/carport skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om bygningen ikke skal oppføres samtidig med dette.

e. Det skal anordnes 2 bilplasser pr boligenhet, inkludert garasjeplass.

§ 5. OMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

OMRÅDE O1 - SKOLE

a. Området tillates bebygd med skole i inntil 2 etasjer og med tillatt bebygd areal inntil 10 % av områdets netto areal.

b. Før byggetillatelse sendes inn, skal det faste utvalget for plansaker ha godkjent situasjonsplan og se til at bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 69 om utforming av ubebygd del av tomten er oppfylt. Planen skal utformes slik at utearealene kan nyttes til lek og opphold også utenom skolens åpningstid.

§ 6. OMRÅDE O2 - ELDRESENTER OG ALDERSBOLIGER

a. Området tillates bebygd med eldresenter og aldersboliger i inntil 2 etasjer og med tillatt bebygd areal inntil 20% av områdets netto areal.

b. Før søknad om byggetillatelse sendes inn, skal det faste utvalget for plansaker ha godkjent bebyggelsesplan for området, jfr. § 28-2 i plan- og bygningsloven.

§ 7. OMRÅDE O3 - BARNEHAGE

a. Området tillates bebygd med barnehage i inntil 2 etasjer og med tillatt bebygd areal inntil 10% av områdets netto areal.

b. Før søknad om byggetillatelse sendes inn, skal det faste utvalget for plansaker ha godkjent situasjonsplan og se til at bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 69 om utforming av ubebygd del av tomten er oppfylt. Planen skal utformes slik at utearealene kan nyttes til lek og opphold også utenom barnehagens åpningstid.

§ 8. SPESIALOMRÅDER - BEVARING/FORNMINNER

Innenfor regulerte fornminneområder tillates ingen terrenginngrep som skader fornminnet. Jfr. § 3 og 6 i lov om kulturminner.

§ 9. FELLES AVKJØRSLER

Felles avkjørsel I er felles for gnr 107/508, 107/271, 107/272, 107/472 og 107/507.
Felles avkjørsel II er felles for tomtene på felt B 8.

ANDRE BESTEMMELSER.

§ 10. Alle terrenginngrep/byggetiltak innenfor planområdet skal forelegges fylkeskultursjefen til uttalelse.

§ 11. Innenfor planområdet tillates ikke igangsatt boligbygging før det nye Vinterbrosenteret og Vassumtunnelen er ferdigstillet.

§ 12. Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen eller disse bestemmelsene.

21/10-96

Fung. rådm.

Endret reguleringsplan for del Tohellinga nord.
Deler av gnr. 107, 108 i Ås kommune

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER 26.04.95

1) BYGGEOMRÅDE BENSINSTASJON S2

1.1 Område S2 tillates utnyttet til bensinstasjon innenfor de gesimshøyder, etasjetall og byggelinjer som planen viser.

Tillatt bruksareal for S2 er inntil 400 m².

Området skal ha parkering på egen grunn etter normen 1 bil pr. 30 m² gulvareal.

1.2 Inntil det blir behov for å bygge toplanskryss og dermed nedlegge eksisterende bensinstasjon på gnr. 108, bnr. 146, kan område S2 benyttes til parkering for område S1 for Vinterbru Kjøpesenter i vedtatt reguleringsplan den 26.10.94 for del av Tohellinga nord, deler av gnr. 107, 108 og 115 og benyttes til bakkeparkering.

2) BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING OG KONTORER M.M. S3

2.1 Område S3 tillegges område S1 for Vinterbru Kjøpesenter i vedtatt reguleringsplan den 26.10.94 for del av Tohellinga nord, deler av gnr. 107, 108 og 115 og benyttes til bakkeparkering.

3) FELLES BESTEMMELSER

Støyskjerming

3.1 Det skal gjennomføres støyskjerming som vist på planen for å tilfredsstille krav til utendørs støynivå i henhold til retningslinjene i rundskriv T-8/79 "Retningslinjer for trafikkstøy".

Støyskjermingen skal være gjennomført før kjøpesenteret tas i bruk.

4/10-95

Ås kommune

Rådmann

Utskriftsdato: 31.03.2026

Ås kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	108	**Bruksnr.**	92	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordskogenveien 2, 1407 VINTERBRO								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	11 544,74 kr
Eiendomsskatt	3 536,00 kr
Feiing	999,00 kr
Renovasjon	8 600,00 kr
Vann	10 713,09 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.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Ås kommune: Grunneiendom 3218-108/92

Norkart
Utskriftsdato: 31.03.2026 12:40

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT 5	Beregnet areal	2006.7
Etablert dato	23.07.1959	Historisk oppgitt areal	1964
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	108/92
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	108/92
Skylddeling Skylddeling	09.12.1958			108/1 (-1964), 108/92 (1964)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6623725.81	599177.08	0	Ja	2006.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LÅNKAN MARIANNE F210177*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	NORDSKOGENVEIEN 2 1407 VINTERBRO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nordskogenveien 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1407 VINTERBRO	Kirkesogn	02090103 Nordby
Grunnkrets	102 Sjøskogen Nøstvedt	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	3 Nordby		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	12877641		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	15.11.1976
2	12877641	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	12.02.1990
3	12877641	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	
4	12877641	3	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	11.04.2018

5	15382139		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1997
6	149113312		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
7	149113320		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 12877641: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 15.11.1976

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	235
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	235
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	6
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	21.04.1964	31.05.1996	
Tatt i bruk	15.11.1976	31.05.1996	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordskogenveien 2	H0101	108/92	184	5	1	1	Kjøkken
Bolig	Nordskogenveien 2	U0101	108/92	70	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	166	0	166	0	0	0
U01	1	40	0	40	0	0	0
K01	0	29	0	29	0	0	0

2: Bygningsendring 12877641-1: Tilbygg, Tatt i bruk 12.02.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	49
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse

Rammetillatelse	28.05.1989	28.05.1989	
Igangsettingstillatelse	31.10.1989	31.10.1989	
Tatt i bruk	12.02.1990	12.02.1990	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Nordskogenveien 2	-	108/92	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	49	0	49	0	0	0

3: Bygningsendring 12877641-2: Tilbygg, Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	58
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	58
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	16.05.2002	16.05.2002	
Tatt i bruk		12.01.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordskogenveien 2	U0101	108/92	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	18	0	18	0	0	0
U01	1	40	0	40	0	0	0

4: Bygningsendring 12877641-3: Tilbygg, Ferdigattest 11.04.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	21
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	21
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	

Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	6
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	09.03.2017	24.10.2017	
Igangsettingstillatelse	20.10.2017	24.10.2017	
Ferdigattest	11.04.2018	12.04.2018	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordskogenveien 2	H0101	108/92	21	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	21	0	21	0	0	0

5: Bygning 15382139: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.1997

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	39
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	39
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	31.05.1996	03.06.1996	
Tatt i bruk	01.01.1997	27.06.2000	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	108/92	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	39	39	0	0	0

6: Bygning 149113312: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		01.04.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	108/92	-	-	-	-	-

7: Bygning 149113320: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		01.04.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	108/92	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 31.03.2026

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.**	108	**Bruksnr.**	92	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordskogenveien 2, 1407 VINTERBRO								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 007 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	152
Navn	Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Vinterbro Kjøpesenter
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.09.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/898/152_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 21 m^2 **Formål** Annen veigrunn

Id	038
Navn	Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Tohellinga Nord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.09.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/1137/038_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 799 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Id	103
Navn	Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Nedre Sjøskogen og Grimsrudjordet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.10.1990
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/864/103_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 59 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 127 m^2 **Formål** Annen veigrunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 31.03.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	108	**Bruksnr.**	92	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordskogenveien 2, 1407 VINTERBRO								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
0031823329	4615	03.06.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	134	03.06.2025
54106063	117	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	134	-

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.

TINGLYST
DAGBOKNR: 203176
20 APR. 2006
STATENS KARTVERK

Rognlien Eiendom a/s
V/Ole k Rognlien
Elgjartunveien 9
1407 Vinterbro
orgnr: 985663084

AVTALE

Det er i dag inngått avtale vedr. vann og avløpsledning på gnr. 108 bnr. 93 og gnr. 108 bnr. 434 og gnr.108 bnr 92 om kjerneboring av vann og kloakk ledning på nedre del av tomten til gnr. 108 bnr. 92, ut til Nordskogenveien.
Vedlikehold av vann og kloakkledning skall betales av gnr.108 bnr 93 og gnr.108.brn 434.

Sted og dato: VINTERBRO 18.04.06.

Hjemmelshaver gnr. 108 bnr. 434

Hjemmelshaver gnr. 108 bnr. 93

OLE K. ROGNLIEN

(gjentas med blokkbokstaver)

OLE K. ROGNLIEN

(gjentas med blokkbokstaver)

For Rognlien Eiendom A/S
Ole K. Rognlien

For Rognlien Eiendom A/S
Ole K Rognlien

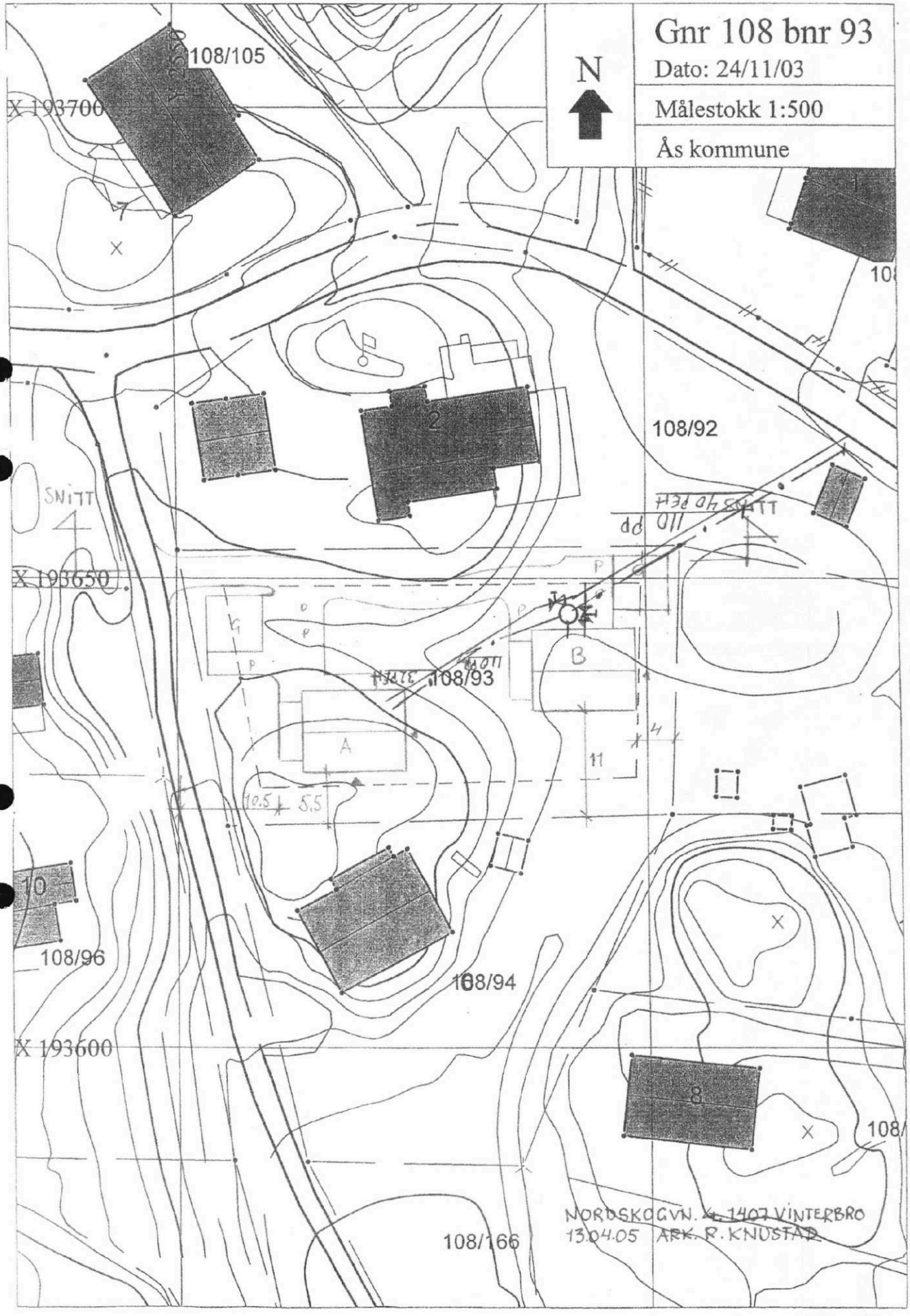
Eva Sunde Nordby

Hjemmelshaver gnr. 108 bnr. 92
Personnr: 270655 [redacted]

EVA SUNDE NORDBY

(gjentas med blokkbokstaver)

Doknr: 203176 Tinglyst: 20.04.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Gnr 108 bnr 93
Dato: 24/11/03
Målestokk 1:500
Ås kommune
N
108/105
X 193700
108/92
SNITT
X 193650
108/93
A
B
10.5
5.5
11
108/96
108/94
X 193600
108/166
NORDSKOGVN. 1407 VINTERBRO
13.04.05 ARK. R. KNUSTAD

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 2 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
01 OKT 85 11201
SORENSKRIVEREN I YTRE FOLLO

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2]	Kommune
G.nr. 108, b.nr. 92	ÅS

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Sofie Jacksen	21-12-18. [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år -
KERSTI MARTIN Erik Larsen	21 11 62 01 10 58 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 600.000,- **er oppgjort på avtalt måte.**

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

☒ Jeg er ugift.

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

Ås — Sted
1-10-85 — Dato

Sofie Jacksen — Utstederens underskrift
Ektefellens underskrift[4]
Fødselsnr.

Jeg/vi[x] bekrefter[6] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

R. Fardal — Vitneunderskrift
Marita Falch — Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver
Gjentas med blokkbokstaver

Rett kopi bekreftes: .....

x) Stryk det som ikke passer.

Nr 42 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81

Overdragelsen omfatter 2.470 m^2 grunn. Overdragelsen finner sted som ledd i en avtale om at det overdradde areal som tidligere har vært festet av Willy Isaksen i henhold til festekontrakt 18.10.1959, avløses av overdragelse av grunnen til g.nr.108, bnr. 92 i Ås.

Eieren av gnr. 108, bnr. 92 i Ås plikter å være medlem av Nordskauen Vel og plikter å betale den kontingent Nordskauen Vels generalforsamling fastsetter og å delta i veienes vedlikehold slik som generalforsamlingen I Nordskauen Vel bestemmer, inntil Ås kommune måtte overta veiene på en slik måte at Nordskauen Vel ikke lenger har noe formål. Unnlatelse av å oppfylle pliktene overfor Nordskauen Vel, gir Nordskauen Vel rett til å ta pant i gnr. 108, bnr. 92 i Ås til sikring av det kran Nordskauen Vel da måtte ha.

Eieren av gnr. 108, bnr. 92 i Ås har ikke adgang til å stenge adkomstvei som er anlagt i dag, og som omfattes av nærvværene overdragelse.
Vann- og kloakkledning skal fritt kunne legges enten i den overdradde tomt til vei, eller over den overdradde eiendom slik som Ås kommune måtte tillate det.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/201545/6
Attesteringstidspunkt 2026-04-07 13:24

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

YTRE FOLLO
01545 - 9.3.72
SORENSKRIVEREMBETE

Kjøpekontrakt/skjøte, dat. 13/12 1971 stemp. à kr. 130 for kjøpesum Kr. 12.037 forevist 18/12 1971 av hen
Merkene kassert 9/3 1972
Ytre Follo sorenskriverembete den

Undertegnede Hans Thoug

født 30/9-1921 *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Willy Isaksen

adr. *født* *(Datum og årstall)*

min/vår eiendom

g.nr. 108 *br.nr.* 92 *av skyld mk.* *i* Ås *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 12.037,-kronertolvtusenogtrettisju 00/100

som er avgjort på omforenet måte.

Overdragelsen omfatter 2.470 m2 grunn. Overdragelsen finner sted som ledd i en avtale om at det overdradde areal som tidligere har vært festet av Willy Isaksen i henhold til festekontrakt 18.10-1959, avløses av overdragelse av grunnen til gnr. 108, bnr. 92 i Ås.

Eieren av gnr. 108, bnr. 92 i Ås plikter å være medlem av Nordskauen Vel og plikter å betale den kontingent Nordskauen Vel's generalforsamling fastsetter og å delta i veienes vedlikehold slik som generalforsamlingen i Nordskauen Vel bestemmer, inntil Ås kommune måtte overta veiene på en slik måte at Nordskauen Vel ikke lenger har noe formål. Unnlatelse av å oppfylle pliktene overfor Nordskauen Vel, gir Nordskauen Vel rett til å ta pant i gnr. 108, bnr. 92 i Ås til sikring av det krav Nordskauen Vel da måtte ha.

Eieren av gnr. 108, bnr. 92 i Ås har ikke adgang til å stenge adkomstvei som er anlagt idag , og som omfattes av nærværende overdragelse.

Vann- og kloakkledning skal fritt kunne legges enten i den overdradde tomt til vei, eller over den overdradde eiendom slik som Ås kommune måtte tillate det.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nr. 41 a. Eneretts Sem & Stenersen fl. Oslo 6-69

Oslo den 17. desember 1971

Hans Thoug
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Hans Thoug *har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 20 år.*

advokat E. Birch-Aune

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververvsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Den overdradde eiendom tjener ikke som felles bolig for meg og min ektefelle. Heller ikke er min ektefelles erververvsvirke knyttet til eiendommen.

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Oslo den 17. desember 1971

Til vitterlighet for ektefelles underskrift: Hans Thoug /sign
(Utstederens ektefelle)

1. .....

2. adv. E. Birch-Aune /sign

[1]) *Det som ikke passer strykes.*

Ås kommune

Byggesak og geodata

Adresseinformasjon fylles inn ved
ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	17/00861-16	Annette Grimnes	12.04.2018

Gnr 108 bnr 92 - Nordskogenveien 2 - Ferdigattest på tilbygg på tomannsbolig

Det vises til Rammetillatelse godkjent i D-sak 17/00861-3
Igangsettingstillatelse godkjent 20.10.2017 i D-sak 17/00861-11.

Tiltakets adresse: Nordskogenveien 2
Gnr./bnr./fnr./snr.: 108/92/0/0
Ansvarlig søker: Powwow arkitekter AS v/Nikolaj
Tiltakshaver: Kenneth Lånkan Laurendz, Nordskogenveien 2, 1407 VINTERBRO

Bygningstype:	Tomannsbolig	Vedtaksnummer:	17/00861-3
Tiltakets art:	Tilbygg	Vedtaksdato:	09.03.2017
Bygningsnummer:	12877641-2	BYA:6 m^2	BRA:21 m^2

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan datert 09.04.2018.jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av pbl.

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

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

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

Med hilsen

Arve Bekkevard
Enhetsleder Byggesak og geodata
Dokumentet er elektronisk godkjent.

Annette Grimnes
Avdelingsingeniør

Mottakere:
Powwow Arkitekter AS, Hausmannsgate 16, 0182 OSLO

Kopi:
Kommunalteknisk, Postboks 195, 1431 ÅS
Matrikkelføring - Ås kommune
Follo Brannvesen IKS, Postboks 364, 1401 SKI
Kenneth Lånkan Laurendz, Nordskogenveien 2, 1407 VINTERBRO

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN
Fylkesmannen i Oslo og Akershus er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Fylkesmannen i Oslo- og Akershus for avgjørelse.

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

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

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

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

Ås kommune

Byggesak og geodata

Arkitektene Dahl & Myrhol AS
Wilses gate 4
0178 OSLO

Per Atle Myrhol

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	17/00564-1	Inger Torild Hågensen	09.02.2017

Gnr 108 bnr 92 - Nordskogenveien 2 - Tilbygg - Tomannsbolig
Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1.

Det vises til søknad datert 07.05.2010. Resterende dokumentasjon 9.2.2017

Tiltakets adresse: Nordskogenveien 2
Gnr./bnr./fnr./snr.: 108/92/0/0
Ansvarlig søker: Arkitektene Dahl & Myrhol AS

Bygningstype:	Tomannsbolig	Vedtaksnummer:	D 105/02
Tiltakets art:	Tilbygg	Vedtaksdato:	21.5.2002
Bygningsnummer:		BYA: 47 m^2	BRA: 66 m^2

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om ferdigattest fra ansvarlig søker, Arkitektene Dahl & Myrhol AS, for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
Per Knut Nordby	Mur-, puss-, flis- og tømrerarbeider TKL 1
Rør & Kjøkken AS	Sanitæranlegg TKL 2
Solli & Hoff Oppmåling AS	Plassering av tiltak TKL 2

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og at de ikke har avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Foretakene har underskrevet erklæring på at de er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom de har gitt uriktige opplysninger.

På bakgrunn av kontrollerklæringen og tilsyn med sluttkontrollen **gis det ferdigattest for tilbygget.**

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

Med hilsen

Silje Raad
for
Arve Bekkevard
Leder av Bygg- og geodataavdelingen

Inger Torild Hågensen
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi:
Kommunalteknisk avdeling
Matrikkelføring
Follo Brannvesen

Ås bygningsvesen
1430 Ås

29.nov.1976
AO/ms

Herr Willy Isaksen
Skøyenåsen 17
Oslo 6

Ferdigattest

I møte i Ås bygningsråd den 21 mai 1974 fikk Willy Isaksen godkjent byggeplaner for tilbygg til hytte på gnr 108 bnr 92, parsell nr. 5 i Ås. Som dette framgår av vedtak i møte i bygningsrådet den 11.nov. 1976 er hytten godkjent som helårsbolig.

Arbeidet ble satt i gang i mai 1974, ved kontroll den 22.nov. 1976 var tilbygget ferdig og oppført i samsvar med godkjente tegninger.

Tilbygget er i en etasje med full kjeller. Grunnmurer er oppført av 25 cm Lecablokker på armert betongsåle.

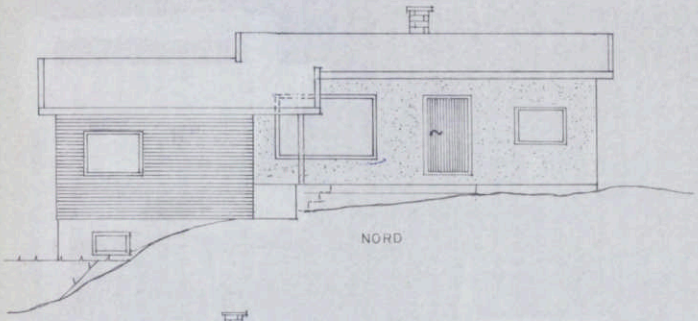
Over grunnmuren er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralullmatter i himling, vegger og bjelkelag. Taket er saltak tekket med sten.

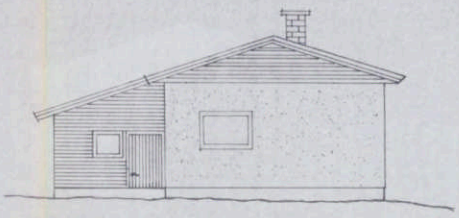
Areal av tomta 1964 m2
Byggets grunnareal for eldre bygg 54 m2
" " " tilbygg 35 "

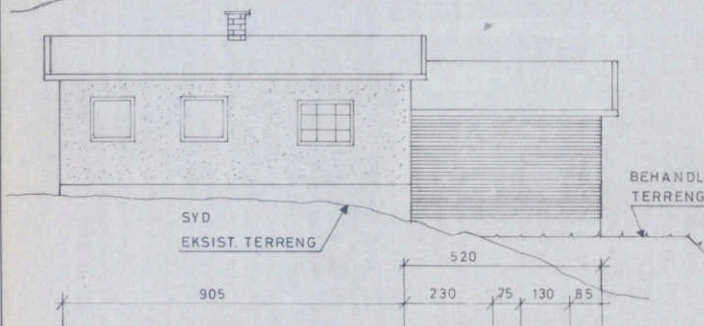
Ferdigattest meddeles herved

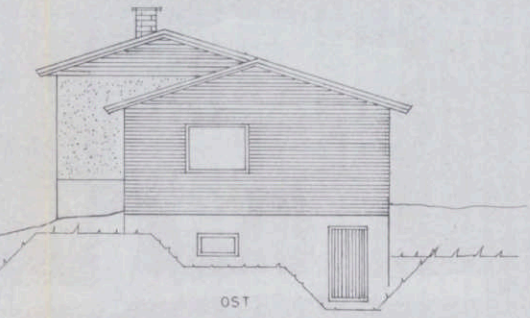
Halvard Haug
bygn.og reguler.sjef

Anker Opdahl
bygn.kontrollør

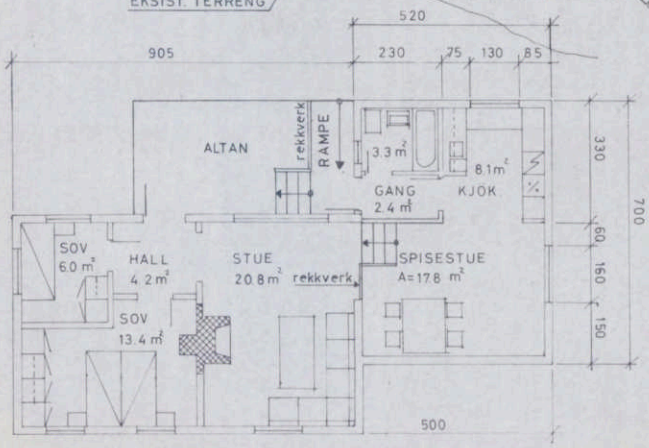


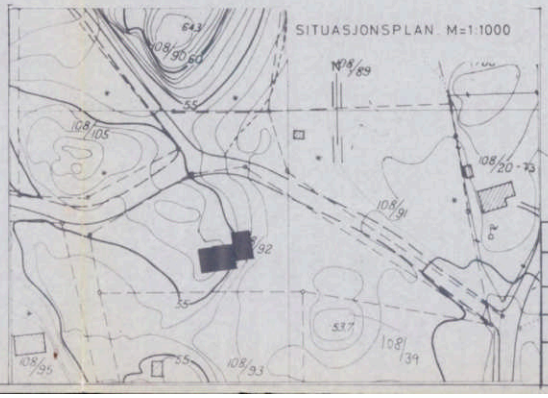






HØYDEFORSKJELL ca. 80 cm
MÅLES NØYAKTIG NÅR
ARBEIDET IGANGSETTES





Godkjent i møte
2. mai 1974
Ås Bygningsråd
pp. Bygningssjef.

OMARBEIDET: 24.4.74. E.M.

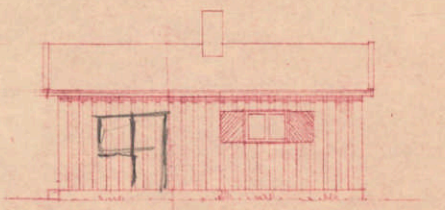
WILLY ISAKSEN.

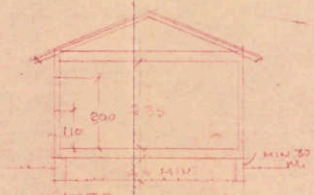
TILLBYGG.

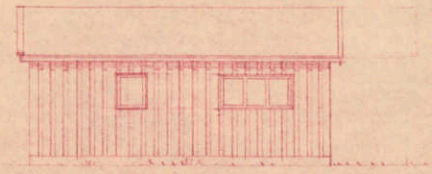
GNR. 108. BNR. 92.

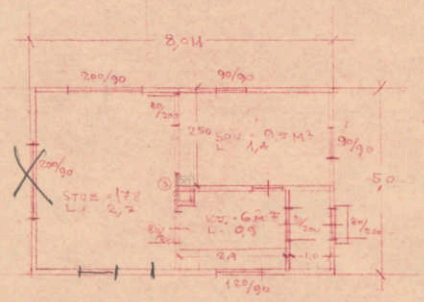
MÅLESTOKK = 1:100.

Ås, den 25. 4. 74 Eric Hansen

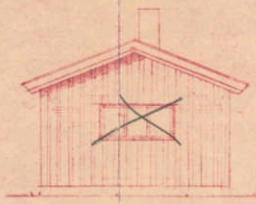


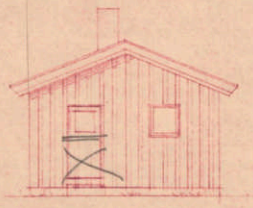






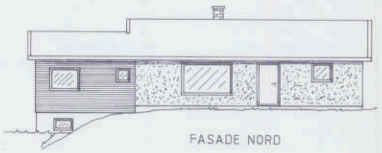
1 STE ETG 40 M²





Godkjent i møte
21. april 1964
As Byggingsråd
for Bygningsråd

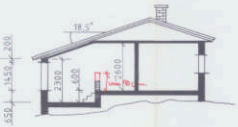
HYTTE FOR HERR KARL HALVORSSEN
GNR BNR P. B. JEVNAKER
MÅL 1:100 DATO 8.4.64
ARK. N.T.H



FASADE NORD



FASADE VEST



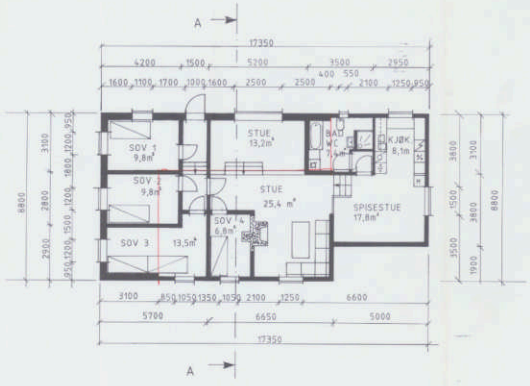
SNITT A-A



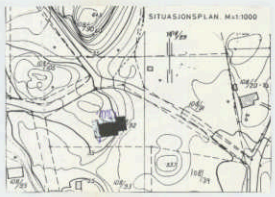
FASADE SYD



FASADE ØST



PLAN



Godkjent etter tillatelse
Dato 11.5.1992
for Fagutvalget
Byggesaks- i Ski kommune

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	ING. GEIR SIMONSEN
19.03.92	GS/GS		1:100 / 1:1000	KRUTTHUSGT. 14
				1600 HAMMERFEST

ENERGLIG FOR
KJERSTI MARTIN & ERIK LARSEN
NORDSKOGENVN. 2 , 1400 SKI
GNR. 108 , BNR. 92

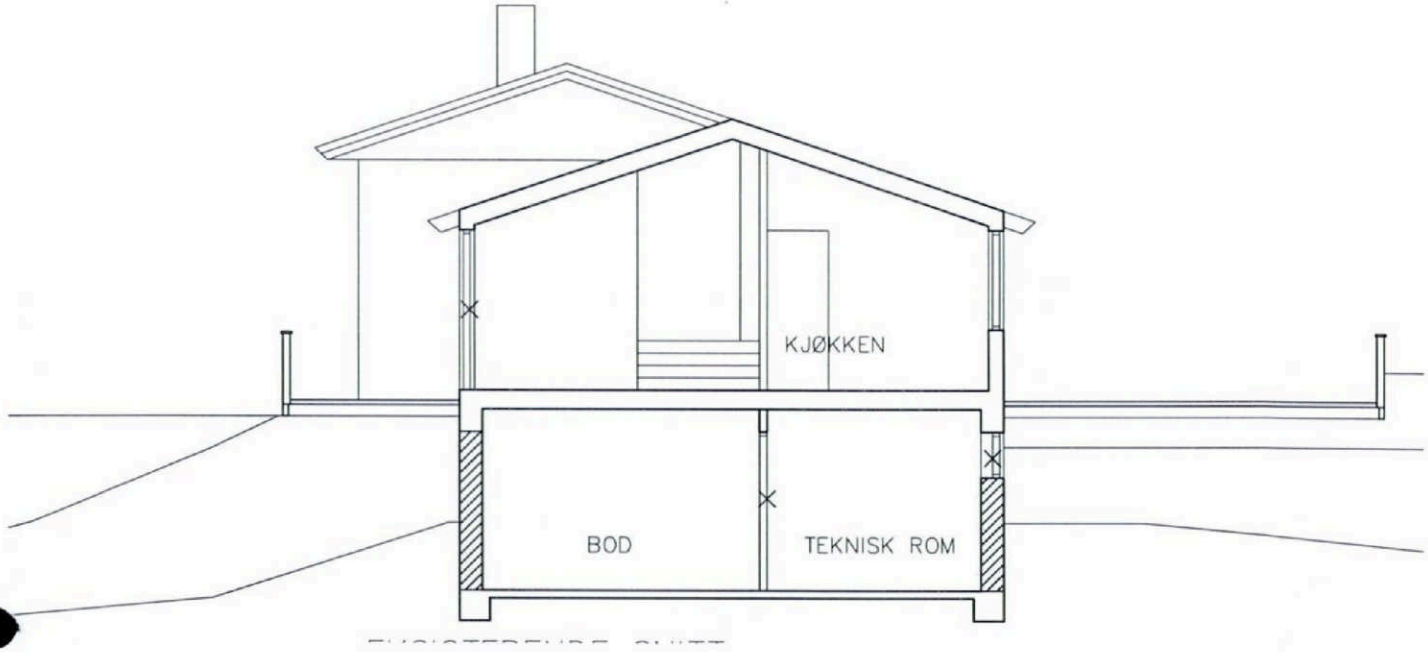
Endring nr. | Revidert av

TILBYGG

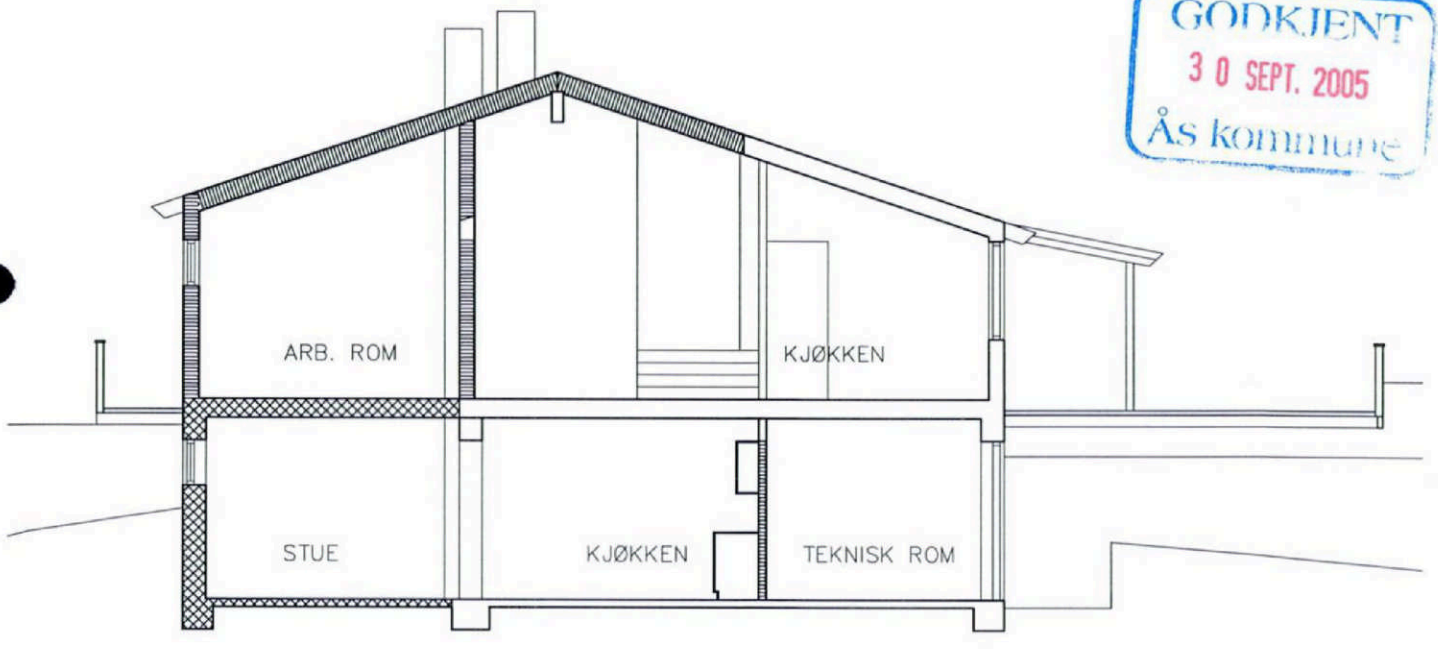
Merknad | Beregning

TEGN. NR. 001

VEDLEGG E3



EKSISTERENDE SNITT A–A

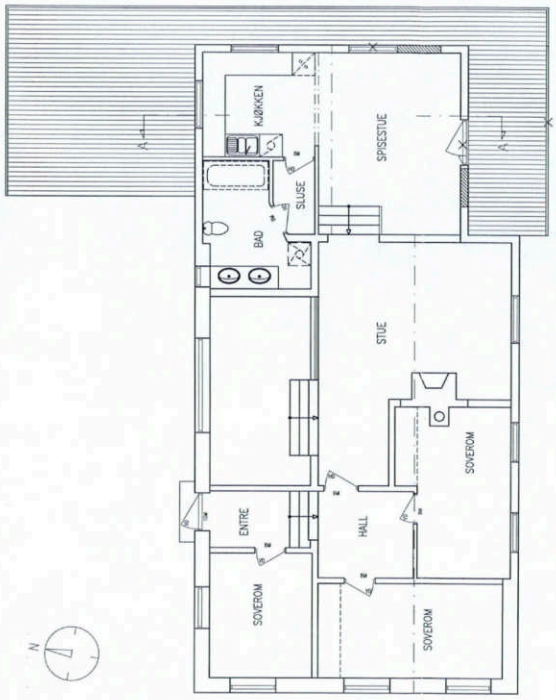


GODKJENT
30 SEPT. 2005
Ås kommune

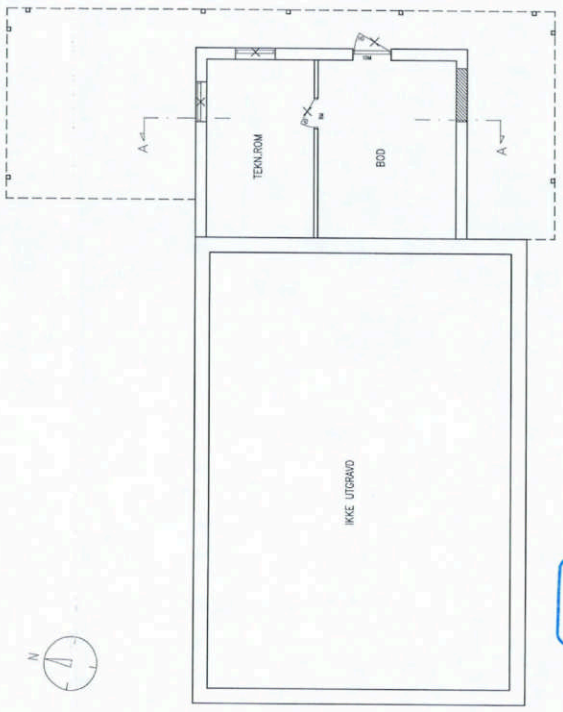
NYTT SNITT A–A

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 22 11 08 20	PROSJEKTNR.: 0108			MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 13.06.01	SIGN: JAN	
					ENEBOLIGBOLIG, NORDSKOGVEIEN 2 TILBYGG EKSIST./NYTT SNITT	TEGN.NR A-B100-22.01	INDEX
	DATO	SIGN	KORREKSJON	IND			

VEDLEGG E1



EKSISTERENDE PLAN 1.ETG.

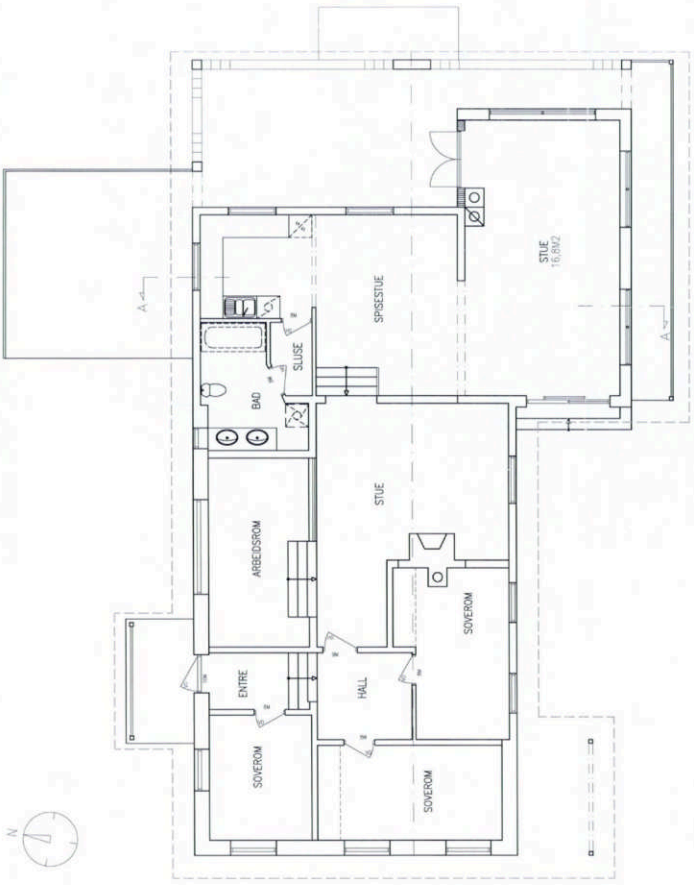


EKSISTERENDE PLAN KJELLER

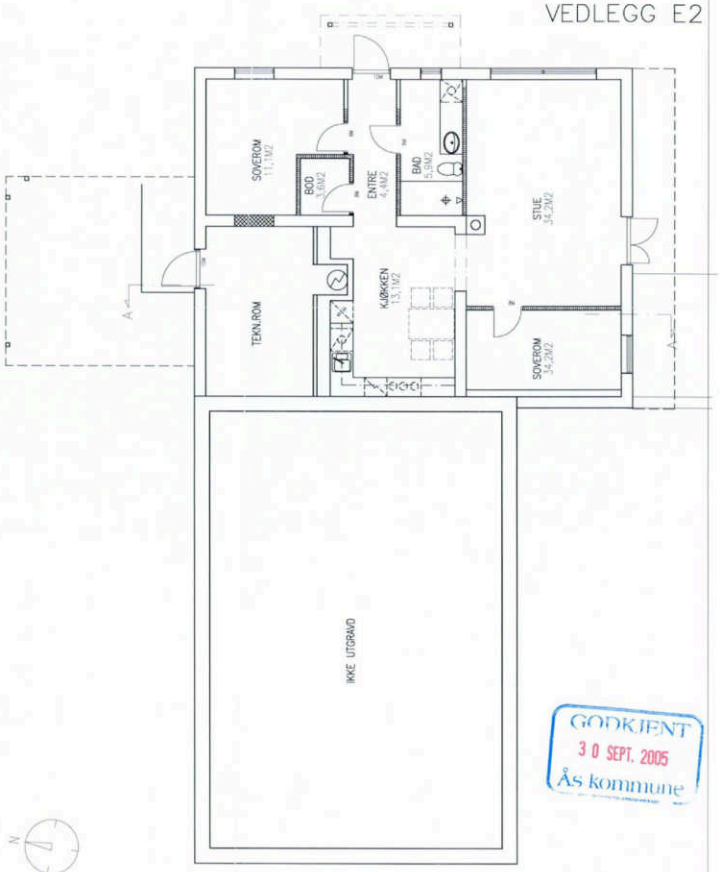
GODKJENT
30 SEPT. 2005
Ås kommune

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 22 11 08 20	DATO	SIGN	KORREKSJON	IND	PROSJEKTNR. 0108 BYGGHERRE	PROSJEKT ENEBOLIGBOLIG NORDSKOGVEIEN 2 TILBYGG EKSIST. PLAN 1.ETG. OG KJELLER	SIGN JAN DATO 13.06.01	MÅLESTOKK 1:100	TEGN.NR A-2.01	INDEX

VEDLEGG E2



NY PLAN 1.ETG.



NY PLAN KJELLER

GODKJENT
30 SEPT. 2005
Ås kommune

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 22 11 08 20	050803	MK	endring av kjeller, limtredrager i stue	B	PROSJEKTNR. 0108	PROSJEKT ENEBOLIG NORDSKOGENVEIEN 2 TILBYGG NY PLAN 1.ETG. OG KJELLER	SIGN JAN	MÅLESTOKK 1:100	TEGN.NR A-B100-2.01	INDEX B
	230902	JAN	endring av kjeller	A	BYGGHERRE Eva Sunde		DATO 13.06.01			
	DATO	SIGN	KORREKSJON	IND						

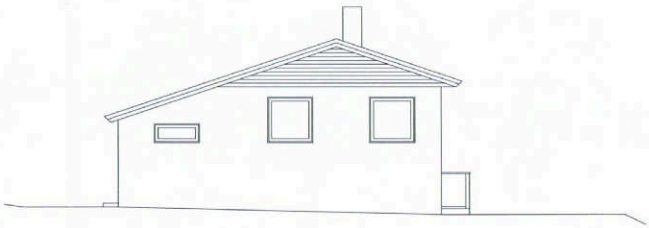
VEDLEGG E4



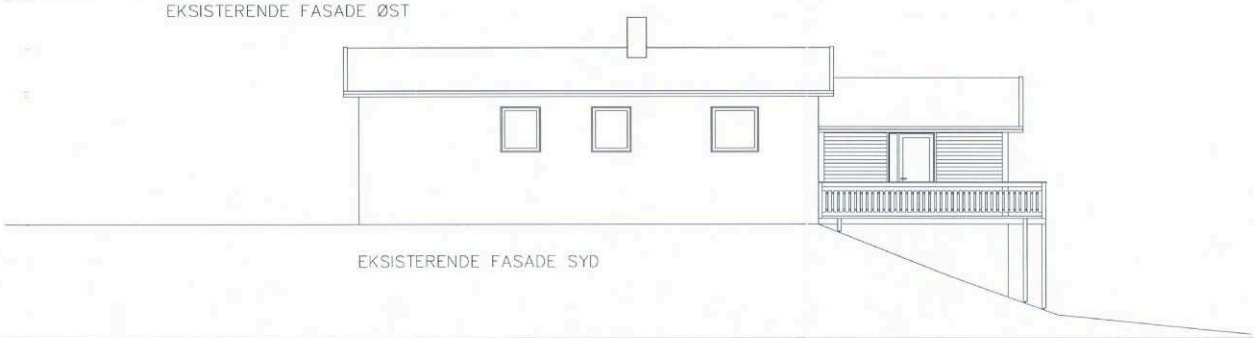
EKSISTERENDE FASADE NORD



EKSISTERENDE FASADE ØST



EKSISTERENDE FASADE VEST



EKSISTERENDE FASADE SYD

GODKJENT
30 SEPT. 2005
Ås kommune

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 22 11 08 20	DATO	SIGN	KORREKSJON	IND	PROSJEKTNR. 0108 BYGGHERRE	PROSJEKT ENEBOLIGBOLIG NORDSKOGVEIEN 2 TILBYGG EKSISTERENDE FASADER	SIGN JAN DATO 13.06.01	MÅLESTOKK 1:100	TEGN.NR A-23.1	INDEX

VEDLEGG E5



GODKJENT
30 SEPT. 2005
Ås kommune

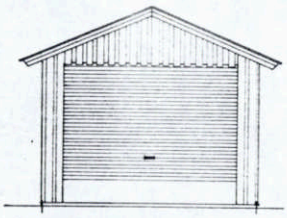
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70

DATO	SIGN	KORREKSJON	IND
290305	mk	korrigert vindu i soverom kjeller	B
230902	JAN	endring av kjeller	A

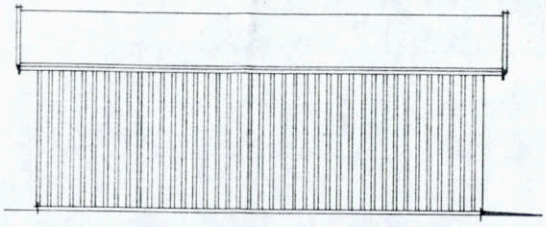
PROSJEKTNR. 0108
BYGGHERRE Eva Sunde

PROSJEKT
ENEBOLIGBOLIG NORDSKOGVEIEN 2
TILBYGG
NYE FASADER

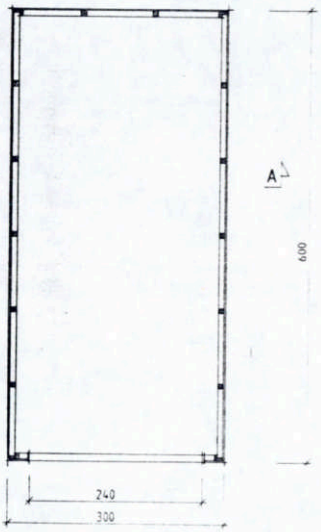
SIGN: JAN KONT. SIGN:
DATO: 13.06.01 MÅLESTOKK: 1:100
TEGN.NR A-B100-23.01 INDEX B



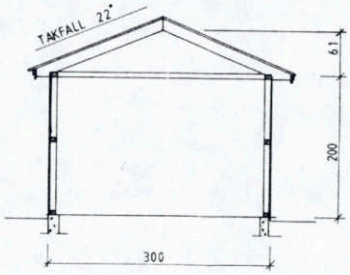
FASADE



FASADE SIDEVEGG



PLAN



SNITT A-A

Godkjent etter fullmakt
Dato 13.9.1982
pp. Ingar Baumann
Bygningssjefen i Ås kommune

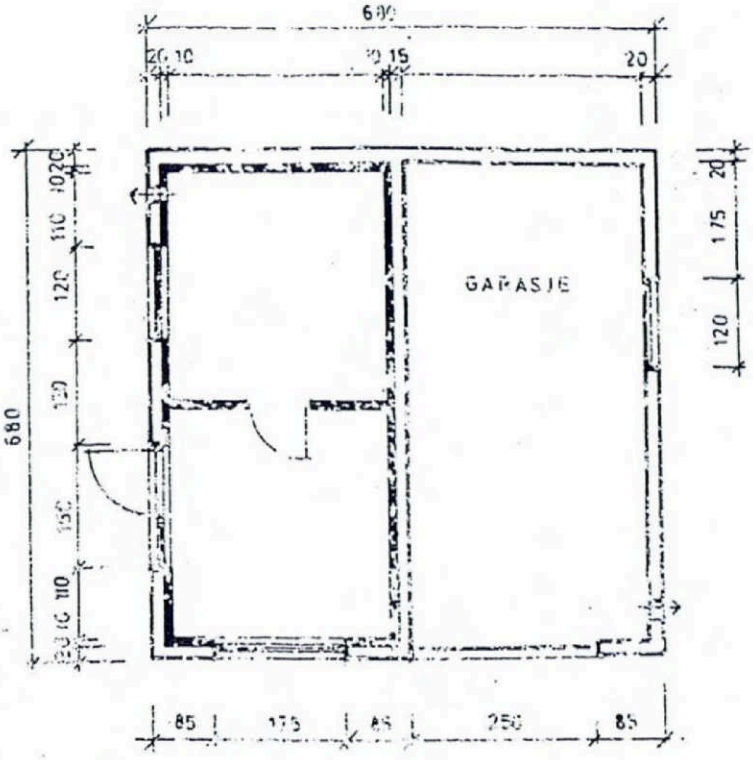
GRUNNMURSMÅL (UTVENDIG) : 298 598 cm

ALLE MÅL ER I cm OG GJELDER UTVENDIG BINDINGSVERK

INNKJØRINGSHØYDE PORT: 185 cm

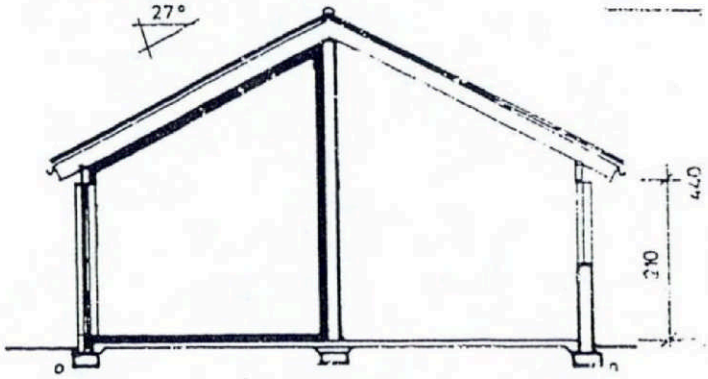
ENKEL GARASJE

MÅL 1:50

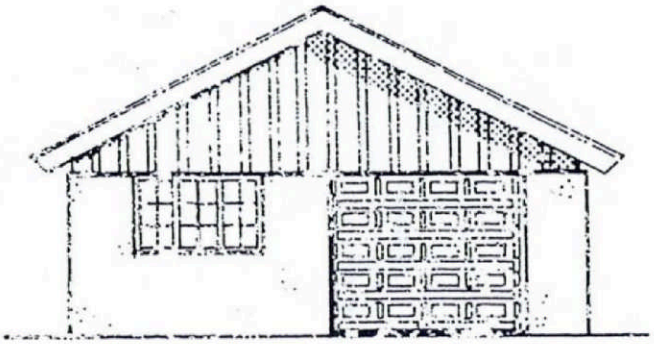


PLAN

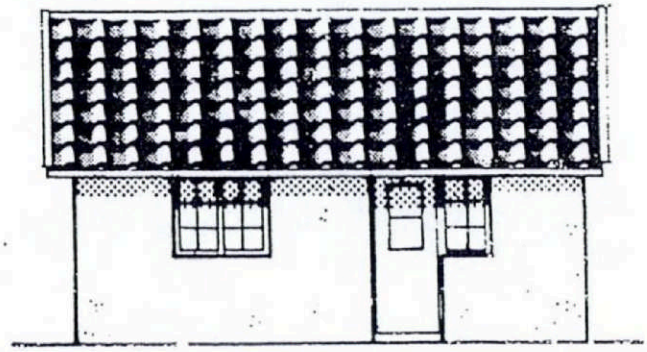
Godkjent etter fullmakt
Dato 31-5-96
Bygnsjefen i Ås kommune



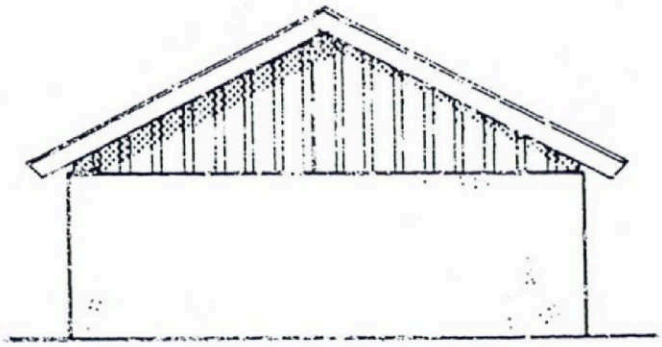
SNITT



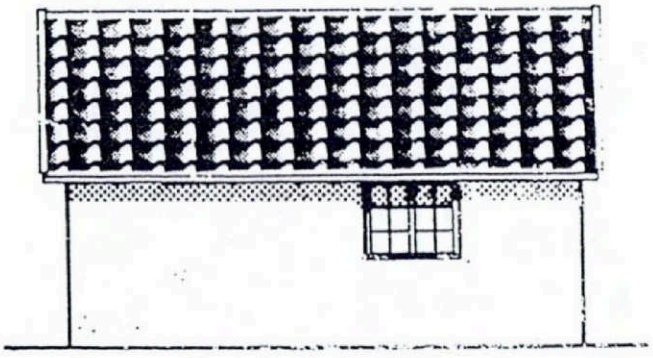
FASADE ØST



FASADE SØR



FASADE VEST



FASADE NORD

Leca®-garasje B5

målestokk 1 : 100
dato .....
navn .....

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:
Nordskogenveien 2, 1407 Vinterbro
Gnr. 108, Bnr. 92, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309260070

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Benjamin Schrøder

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 930 83 384

E-post: benjamin.schroder@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.
