PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

SYVERUDVEIEN 120

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Syverudveien 120 , 1407 VINTERBRO
ÅS kommune
gnr. 39, bnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 26.08.2026 **Rapportdato:** 01.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18867-1310 **Eiendomsverdi ref nr:** UQ2617

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

P-C. SAXEBØL Bygg og Tømrermester

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

Norsk takst

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

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

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

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

PER-CHRISTIAN SAXEBØL

Tømrermester og takstmann.

Rapportansvarlig

Per-Christian Saxebøl

Uavhengig Takstingeniør

saxeboel@online.no

90017218

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig som er omregulert til bolig med en del utførte oppgraderinger.
Det er registrert TG3 for eldre bad og for dør til krypkjeller. Ellers er det registrert TG2 for flere forhold på grunn av av avvik og på grunn av alder og en del HMS avvik.
Det er viktig at hele rapporten leses grundig.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med taksteinplater. Tak over vindfang er tekket med takpapp.
Renner, nedløp og beslag er utført med lakkert/plastbelagt stål.
Kaldt luftet loft over skråhimlingene uten tilgang til loft via luke.
Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning.
Etterisolert med 10 cm. mineralull i 2013 med ny kledning.
Fabrikkmalte trevinduer med 2 lags glass i hovedetasjen.
Eldre trevinduer med koblet glass i krypkjeller.
Hvitmalt ytterdør og hvitmalt skyvedør med 2 lags glass til balkongen.
Slitt tredør til krypkjeller.
Utgang fra stue til ca. 30 kvm. nyere balkong i impregnerte materialer med rekkverk av treverk.

INNVENDIG Gå til side

Eldre lutede tregulv.
Innvendige vegger og tak av malt trepanel.
Trebjelkelag i etasjeskillet.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Ettløps elementpipe som er helbelått over tak. Feierluke i krypkjeller.
Yttervegger av betong.
Krypkjeller under trebjelkelag som er etterisolert på undersiden med 10 cm. mineralull.
Hvite glatte skyvedører.
Eier opplyser at det er blitt observert mus i krypkjelleren.
Luft til luft varmepumpe og panelovner.

VÅTROM Gå til side

Eldre baderom med gulvbelegg med gulvlister og vegger av malt trepanel. dusjkabinett, toalett og servant med underskap. Veggventil som ventilasjon. Ikke bygget som et fullverdig våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte hvite og laserte fronter. Laminat benkeplater og enkel stål vaskekum med ett-greps armatur. Komfyr, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøl/frys.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør av plast. Stoppekran og vannmåler i krypkjeller.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon med veggventiler.
ca. 120 l. varmtvannstank som er innkledd med isolasjon i krypkjeller.
Sikringsskap fra 2021 plassert i entre. 3x50A hovedsikriger, automatsikringer.
Brannslukningsapparater og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell med synlig fjell i krypkjeller.
Bygningen er oppført på fjell med drenerende masser rundt krypkjelleren.
Grunnmur i betong.
Skrånende tomt mot vest.
Utvendige vann- og avløpsledninger av plaster. Elektrisk varmekabel på vannrørene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

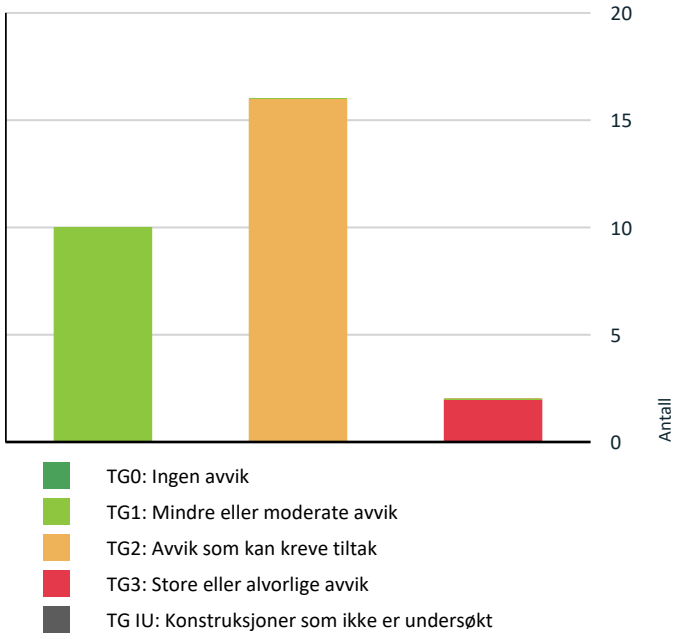
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tidligere vinterhager innlemmet i stuen og det er bygget balkong utenfor stuen.

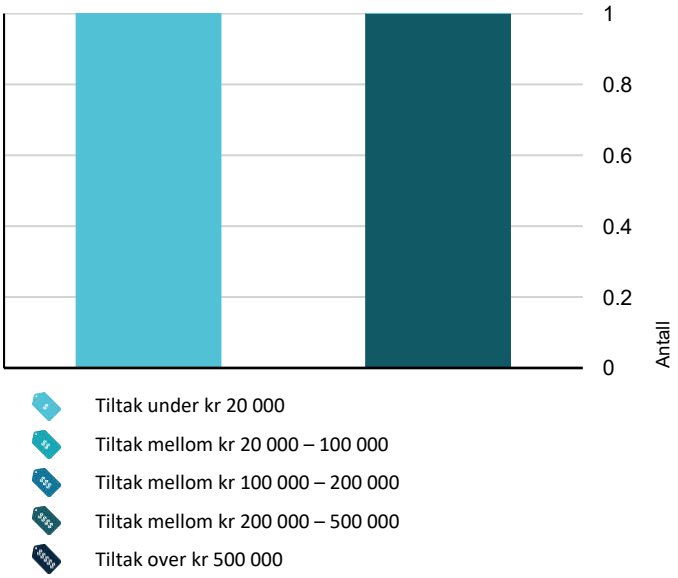
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket på balkongen er 89 cm. høyt. Dagens krav er 100 cm.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse dersom det intalleres ildsted i boligen.
- Eier opplyser at det er blitt observert mus i krypkjelleren.
- Det mangler samsvarserklæring for arbeider utført av forrige eiere. Foreligger samsvarserklæring for arbeider i 2025.
- Anleggets alder og beskaffenhet tilsier at det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Tilbygget vindfang.
2016	Ombygging	Bruksendret til bolig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med taksteinplater. Tak over vindfang er tekket med takpapp. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få taket og takpappen på vindfanget kontrollert av fagperson for å vurdere tilstand og behov for vedlikehold eller utskifting. Eldre vanntett sjikt har økt risiko for slitasje og lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav om snøfangere på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes dette opp mot gjeldende forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres dersom det monteres ildsted i boligen, for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst til pipen. Manglende adkomst utgjør en sikkerhetsrisiko for feier og kan føre til pålegg om utbedring fra myndighetene.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldt luftet loft over skråhimlingene uten tilgang til loft via luke.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Synlige luftespalter i raft, men ingen ventiler i gavler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilgang til loftet for inspeksjon, og det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen.
Konsekvensen av manglende tilgang og dokumentasjon er økt usikkerhet om tilstanden, samt risiko for skjulte feil eller skader som ikke oppdages.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning.
Etterisolert med 10 cm. mineralull i 2013 med ny kledning.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Fabrikkmalte trevinduer med 2 lags glass i hovedetasjen. Undertegnede oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan ikke garanteres, da punkterte glass noen ganger kun er synlige i spesielt lys eller temperatur. Pakninger og tettelister forringes over tid og reduserer vinduenes funksjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Eldre trevinduer med koblet glass i krypkjeller.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres vedlikehold og lokal utbedring av vinduskarmene for å forhindre ytterligere forringelse og skade.
Sprekker og slitasje i treverket kan føre til redusert isolasjonsevne, varmetap og økt risiko for fuktinntrengning, som igjen kan gi råte og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hvitmalt ytterdør og hvitmalt skyvedør med 2 lags glass til balkongen.

TG 3 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Slitt tredør til krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte og store skader i døren.
• Eldre og slitt dør.

Konsekvens/tiltak
• Døren bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning, varmetap og skadedyr.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skade på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til ca. 30 kvm. nyere balkong i impregnerte materialer med rekkverk av treverk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Balkongen er fundamentert på søyler, flere av disse er skjeve.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket på balkongen er 89 cm. høyt. Dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

• Søylene bør rettes opp eller skiftes ut for å sikre stabilitet og bæreevne.
Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan det medføre redusert sikkerhet, økt risiko for ytterligere deformasjon og i verste fall konstruksjonssvikt.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Eldre lutede tregulv.

Vurdering av avvik:

• Sprukket og slitt gulv.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å reparere eller bytte ut sprukket og slitt gulv for å opprettholde overflatens funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke utføres, kan videre slitasje og sprekker.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger og tak av malt trepanel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskillet.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Målt opptil 30 mm avvik. Målinger er utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk. Til info er ikke alle rom blitt målt og rom var begrenset med at boligen var møblert.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget og årsaken til skjevhetene, spesielt siden ikke alle rom er målt og møblering har begrenset tilgangen.
Utbedring bør vurderes dersom skjevhetene forverres eller påvirker brukskvaliteten.
Konsekvensen av slike avvik kan være redusert bokomfort, økt slitasje på konstruksjonen og i verste fall konstruksjonssvekkelse over tid.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer i innemiljøet. Radon er en radioaktiv gass som naturlig finnes i undergrunnen. Den kan sive inn i boliger og øke risikoen for lungekreft. Selv om det ikke er påbudt å måle radonverdiene i egen bolig, anbefales det.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ettløps elementpipe som er helbelått over tak. Feierluke i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Brannmur ved pipe i 1. etasje er sprukket tvers igjennom.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse dersom det intalleres ildsted i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Brennbar materiale må fjernes eller beskyttes slik at avstanden til sotluke/feieluke er minimum 300 mm, i henhold til gjeldende forskrifter.
Tiltak bør iverksettes umiddelbart for å redusere risikoen for brann og ivareta sikkerheten til beboere og bygning.



Feierluke



Sprekk i brannmur.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Yttervegger av betong.

Vurdering av avvik:

• Noe saltutslag og forhøyet fukt i yttervegger ved måling med fuktindikator MMS2,

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til saltutslag og forhøyet fukt i ytterveggene.
Tiltak for å redusere fuktbelastningen bør vurderes for å unngå risiko for videre fuktskader, forringelse av konstruksjonen og mulig utvikling av muggsopp.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under trebjelkelag som er etterisolert på undersiden med 10 cm. mineralull. Det er foretatt fuktmåling med stikkprøver i bjelkelaget uten måling av unormal forhøyet fukt. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller, få ventiler og enkelte er lukket.

• Bjelkelaget som er etterisolert er tildekket med plastfolie.

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering bør etableres ved å åpne eksisterende ventiler og eventuelt montere flere ventiler for å sikre tilstrekkelig lufting av krypkjelleren. Mangelfull ventilasjon øker risikoen for fukt- og råteskader i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, samt dårlig inneklima.

• Plastfolie på undersiden av bjelkelaget bør fjernes, da dette kan føre til kondens og fuktskader i konstruksjonen.
Konsekvensen av å la plasten ligge er økt risiko for fuktproblemer og råteskader i bjelkelaget.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite glatte skyvedører. Noe slitt.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det er blitt observert mus i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er blitt observert mus i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å hindre at mus kommer inn i krypkjelleren, for eksempel ved å tette åpninger og sikre god orden. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for skader på bygningskonstruksjoner, luktproblemer og potensiell helserisiko.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe og panelovner. Varmekildene er ikke funksjonstestet og det er ikke kontrollert om alle rom har en varmekilde.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre baderom med gulvbelegg med gulvlister og vegger av malt trepanel. dusjkabinett, toalett og servant med underskap. Veggventil som ventilasjon. Ikke bygget som et fullverdig våtrom.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvet og veggene tilfredsstiller ikke krav til vannsikring av våtrommet.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone, sluk og ventilasjon.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at rommet ikke tåler normal bruk etter dagens standard.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er skjult membran, men malt panel og da våtrommet ikke har våtsone i form av dusj eller andre vanninstallasjoner som gir direkte vannsprut på overflater. Målinger med Protimeter (fuktmåler) på overflater indikerer ingen unormale forhold. Målinger gir dog kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for våtrommet.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte hvite og laserte fronter. Laminat benkeplater og enkel stål vaskekum med ett-greps armatur. Komfyr, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøl/frys. Ingen fuging mellom benkeplater og vegg.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

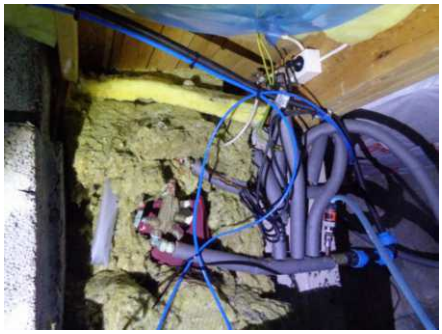
Beskrivelse

Innvendige vannrør av plast. Stoppekran og vannmåler i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Rørene var dårlig festet, og det var vanskelig å inspisere dem på grunn av utilstrekkelig tilgjengelighet og da de var inndekket.

Konsekvens/tiltak

• Rørene bør festes forsvarlig og gjøres lettere tilgjengelige for inspeksjon.
Dårlig feste og utilstrekkelig tilgjengelighet øker risikoen for lekkasjer og gjør det vanskelig å oppdage eventuelle skader eller feil i tide, noe som kan føre til skjulte vannskader og kostbare utbedringer.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

ca. 120 l. varmtvannstank som er innkledd med isolasjon i krypkjeller. Uviss alder.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. I følge forskrifter fra 2014, skal vamtvannsberedere med en effekt over 1500W ha direkte tilkobling uten stikkontakt.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Manglende forskriftsmessig tilkobling kan medføre fare for overbelastning og skade på elektrisk anlegg.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende tiltak øker risikoen for vannskader og følgeskader i krypkjelleren. Det bør etableres system for automatisk vannstopp ved lekkasje, dette er ikke et krav, men kan hindre skader ved en eventuell vannlekkasje.

• Det bør etableres tilgang til varmtvannsberederen for inspeksjon og vedlikehold. Manglende tilgang medfører økt risiko for at eventuelle lekkasjer eller feil ikke oppdages i tide, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

⚠ 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

Beskrivelse

Sikringsskap fra 2021 plassert i entre. 3x50A hovedsikriger, automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for arbeider utført av forrige eiere. Foreligger samsvarserklæring for arbeider i 2025.

• Anleggets alder og beskaffenhet tilsier at det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, mangler og potensielle brann- eller personsikkerhetsfarer.

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for elektriske feil, brannfare og personskader.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparater og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningen er oppført på fjell med drenerende masser rundt krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

• Det er ved måling med futindikator påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg.

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktnivået, for eksempel ved å forbedre drenering eller fuktsikring rundt kjelleren.
Forhøyet fuktnivå kan føre til skader på konstruksjonen, utvikling av sopp og mugg, samt redusert innemiljø.
Krypkjellerens bruk er avhengig av nødvendige tiltak, det anbefales å ikke lagre organiske materialer her for å unngå sopp og å forbedre lufting.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt mot vest.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, for å hindre vannansamlinger ved muren og redusere risikoen for fuktskader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger av plaster. Elektrisk varmekabel på vannrørene. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser for å lokalisere eventuell utvendig stengeventil (stoppekran).
Manglende stengeventil kan medføre utfordringer ved behov for å stenge vannet ved lekkasjer eller reparasjoner, noe som kan føre til økt risiko for vannskader og forsinket utbedring ved akutte hendelser.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket på balkongen er 89 cm. høyt. Dagens krav er 100 cm.

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

Tilstandsrapport

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse dersom det intalleres ildsted i boligen.

• Eier opplyser at det er blitt observert mus i krypkjelleren.

• Det mangler samsvarserklæring for arbeider utført av forrige eiere. Foreligger samsvarserklæring for arbeider i 2025.

• Anleggets alder og beskaffenhet tilsier at det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres dersom det monteres ildsted i boligen, for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst til pipen. Manglende adkomst utgjør en sikkerhetsrisiko for feier og kan føre til pålegg om utbedring fra myndighetene.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer i innemiljøet. Radon er en radioaktiv gass som naturlig finnes i undergrunnen. Den kan sive inn i boliger og øke risikoen for lungekreft. Selv om det ikke er påbudt å måle radonverdiene i egen bolig, anbefales det.

• Brennbar materiale må fjernes eller beskyttes slik at avstanden til sotluke/feieluke er minimum 300 mm, i henhold til gjeldende forskrifter.
Tiltak bør iverksettes umiddelbart for å redusere risikoen for brann og ivareta sikkerheten til beboere og bygning.

• Det bør iverksettes tiltak for å hindre at mus kommer inn i krypkjelleren, for eksempel ved å tette åpninger og sikre god orden. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for skader på bygningskonstruksjoner, luktproblemer og potensiell helserisiko.

• Det bør innhentes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, mangler og potensielle brann- eller personsikkerhetsfarer.

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for elektriske feil, brannfare og personskader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

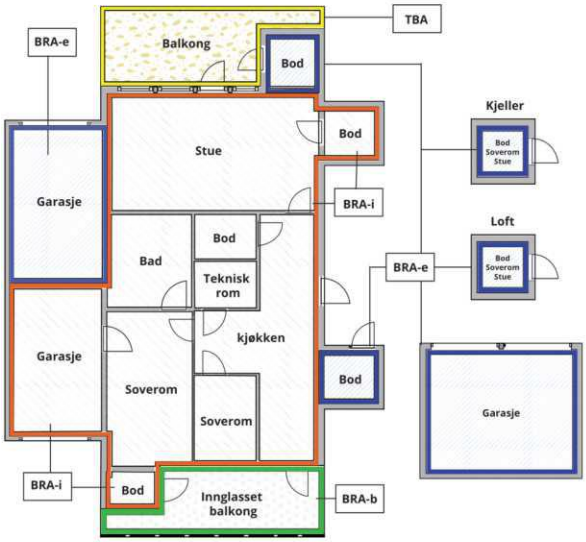
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	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	51			51	30		51
Krypkjeller						5	5
SUM	**51**				**30**	**5**	**56**
SUM BRA	**51**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, gang, bad, stue/kjøkken, soverom, vinterhage		
Krypkjeller		Bod med lav takhøyde	

Kommentar

Arealene er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet, NS 3940 og takstbransjens retningslinjer. Takhøyde i 1. etasje mellom 2,02 m og 2,65 m.
Krypkjeller har lav takhøyde, ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tidligere vinterhager innlemmet i stuen og det er bygget balkong utenfor stuen.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Balkongen er ikke byggemeldt.

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2026	Per-Christian Saxebøl	Takstingeniør
	Erik Myhre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	39	20		0	1768.6 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Syverudveien 120, 1407 Vinterbro.

Hjemmelshaver

Myhre Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er landlig beliggende øst for innsjøen Årungen. Ca. 6 km. fra Ås sentrum.
I Ås sentrum fins de fleste servicefunksjoner med togstasjon og bussforbindelser til nabokommuner og Oslo.
Godt utvalg av fritids- og idrettstilbud. Grunnskoler, videregående skole og Norges miljø- og biovitenskaplige universitet.

Adkomstvei

Adkomst via felles privat vei. Konferer megler angående eventuell tinglyst rettighet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Romslig tomt noe opparbeidet og noe naturtomt. Singlet gårdsplass.

Bebyggelsen

Tidligere fritidsbolig som er bruksendret til helårsbolig. Oppført med krypkjeller og 1. etasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.08.2026	Egenerklæringen er gjennomgått og det er ikke forhold å bemerke.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier var til stede og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ski-Ås	Oppdragsnr.	309260148
Addresse	Syverudveien 120		
Postnr.	1407	Sted	VINTERBRO
Selgers navn	Erik Myhre		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

12/19

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

35365778

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bak dusjkabinett har linoleumen bøyd seg litt opp. Den har vært slik siden vi kjøpte enheten.

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vannledning frøs for noen år siden som følge av feil på varmekabel. Arbeidet ble sendt til forsikringen og håndtert av faglært. Vann og avløp for vaskemaskin ble også flyttet i krypkjeller slik at vi kunne ha vaskemaskin på vaskerommet og ikke på kjøkken

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Reperasjon på varmekabel var Tomas Andresen - M-Tek AS Flytting av vann/avløp til vaskerom er gjort av Dalen VVS AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gulvet i stue og gang er litt skjevt. det er også en sprekk i muren ved ildstedet, men berører ikke pipen eller ildstedet i stuen.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Terrassen er bygget av oss.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vi har bygget terrassen selv.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Sikringsskap er byttet ut. Noen få stikkontakter er byttet ut og dimmer i stuen installert. Det har også blitt byttet støpsel til ovnen på kjøkkenet til komfyr støpsel.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bjørn Myhre / Elektro 1 Eiendom AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Aircondition er installert av faglært.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Simon Kristiansen. Thermo Control

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har bygget terrasse. Den er ikke søkt om hos kommunen.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er påvist mus i krypkjeller.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Terrassen er ikke søkt om.

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 12.08.2026

Signert av *Erik Myhre*

Initialer selger:
E M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Ås kommune: Grunneiendom 3218-39/20

Norkart
Utskriftsdato: 12.08.2026 14:01

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	GURIRØYSA	Beregnet areal	1768.6
Etablert dato	25.01.1955	Historisk oppgitt areal	1767
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.04	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	39/20
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	39/20
Jordskifte Jordskifte	22.11.2016 21.12.2017	16/00619 16-005098REN-JLST Lurenga		
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	22.11.2016 05.01.2018	16/00619 16-005098REN-JLST		39/15, 39/20, 39/29
Skylddeling Skylddeling	27.10.1954			39/15 (-1767), 39/20 (1767)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6618703.52	598256.8	0	Ja	1768.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MYHRE ERIK F020496*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Syverudveien 120 1407 VINTERBRO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Syverudveien 120

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1407 VINTERBRO	Kirkesogn	02090103 Nordby
Grunnkrets	106 Wassum - Ris	Tettsted	
Valgkrets	1 Åsgård og Brønnerud		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	15368713		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.07.1971
2	15368713	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	
3	15368713	2	Ombygging	Ferdigattest (FA)	25.08.2016

1: Bygning 15368713: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.07.1971

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	52
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	52
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	60
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.07.1971	15.07.1971	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	39/20	-	-	-	-	-
Bolig	Syverudveien 120	H0101	39/20	52	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	52	0	52	0	0	0

2: Bygningsendring 15368713-1: Tilbygg, Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	30
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
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	16.08.1991	16.08.1991	
Tatt i bruk		30.11.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	39/20	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	30	30	0	0	0

3: Bygningsendring 15368713-2: Ombygging, Ferdigattest 25.08.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	52,2
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	52,2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	60
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	13.02.2013	08.03.2013	
Tatt i bruk	01.01.2015	22.06.2015	
Midlertidig brukstillatelse	15.01.2016	22.01.2016	
Ferdigattest	25.08.2016	16.09.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Syverudveien 120	H0101	39/20	52	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	48	0	48	0	0	0
K01	0	4,2	0	4,2	0	0	0

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

Utskriftsdato: 12.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	20	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Syverudveien 120, 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** 1 769 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 459 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn friluftsliv **KPHensynsonenavn** H530_1
	Delareal 1 085 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_26-38
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	138
Navn	Reguleringsplan for Lurenga
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/888/138_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 769 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B4

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 12.08.2026

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.**	39	**Bruksnr.**	20	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Syverudveien 120, 1407 VINTERBRO								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
57137102	309	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	59

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Ås kommune

Byggesak og geodata

Takstforum
Herumveien 32A
1430 ÅS

Terje Eknes

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	15/02658-16	Bertha Solheim Hansen	25.08.2016

Gnr 39 bnr 20 - Syverudveien 120 - Bruksendring hytte til bolig
Ferdigattest

Det vises til søknad mottatt 25.08.2016.

Tiltakets adresse:	Syverudveien 120
Gnr./bnr./fnr./snr.:	39/20/0/0
Tiltakshaver:	Cora Martinsen, Syverudveien 120, 1430 ÅS
Ansvarlig søker:	Takstforum, Terje Eknes, Herumveien 32A, 1430 Ås

Bygningstype:	Enebolig	Vedtaksnummer:	12/02464-5
Tiltakets art:	Bruksendring fra hytte til bolig	Vedtaksdato:	12.02.2013
Bygningsnummer:	15368713	BYA: 60 m^2	BRA: 52 m^2

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med foto (se dokument 15/02658-14) jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt. Ved den fremlagte dokumentasjon bekreftes det at mangler som er påpekt i forbindelse med midlertidig brukstillatelsen er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av pbl. Utvendig terrasse er ikke ferdigstilt, men dør er sikret. Etter lovendring per 01.07.2015 vil en terrasse på inntil 15 m2 BYA på denne eiendommen ikke kreve søknad om tillatelse, da grad av utnyttelse for eiendommen er meget lav.

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

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

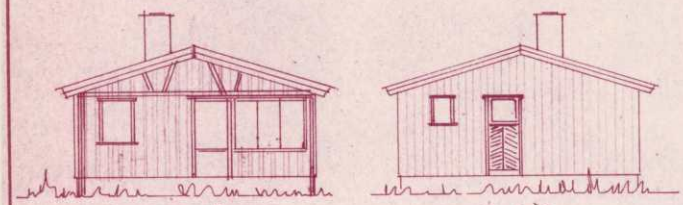
Med hilsen

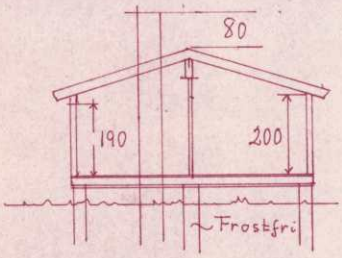
Arve Bekkevard
Leder av Bygg- og geodataavdelingen

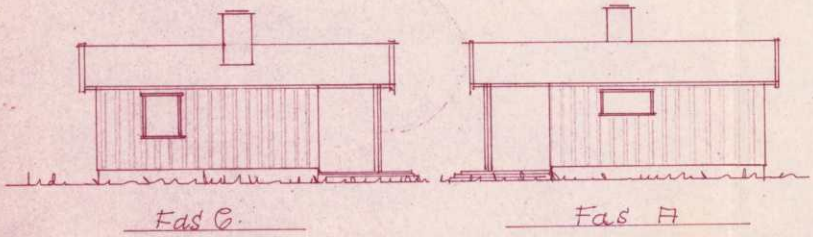
Bertha Solheim Hansen
Avdelingsingeniør

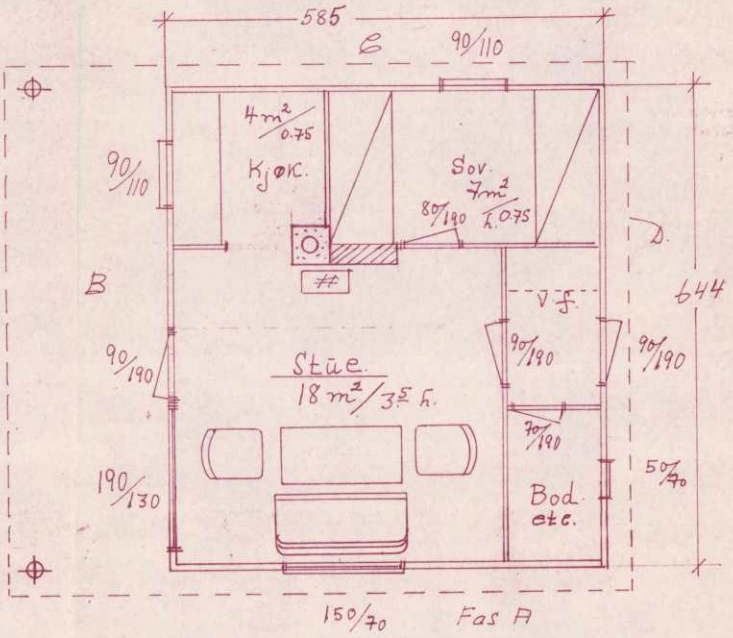
Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi:
Cora Martinsen, Syverudveien 120, 1430 ÅS
Vann, avløp og renovasjon, Postboks 195, 1431 ÅS
Matrikkelføring - Ås kommune
Follo Brannvesen IKS, Postboks 364, 1401 SKI







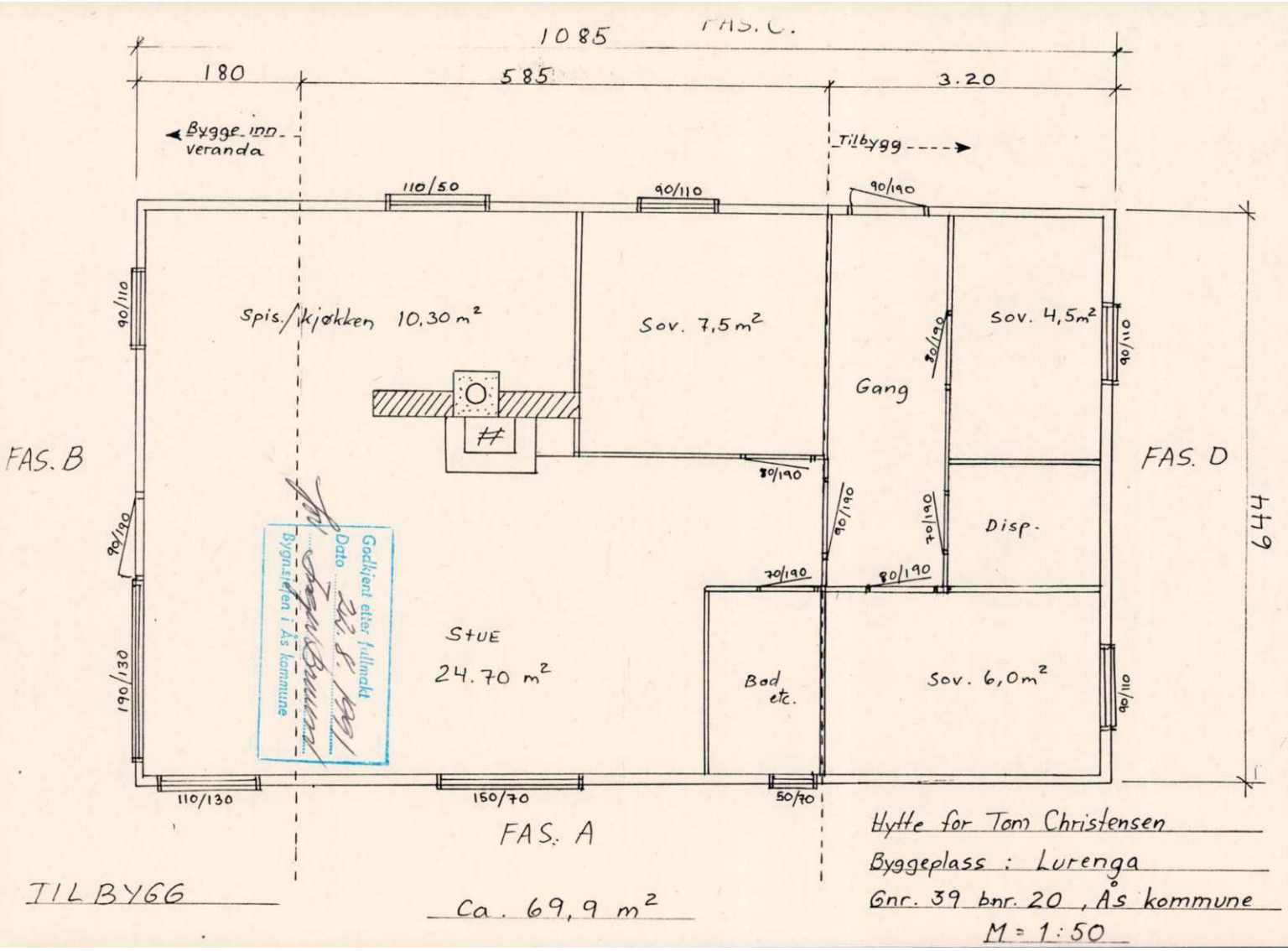


Godkjent i møte
1. juli 1970
Ås Bygningsråd
Tore Ekstrøm
for Bygningssjef.

Ca. 37.7 m²

VESTVANGHUS A.S
HASLUM

Christensen Hytte for ~~Gudrun Andersen~~	Målestokk 1/50 i 1/100	Tegn. 4/6 -70 Trac. Kfr.
		Erstatning for:
Byggeplass: hierenga Gnr. 39/20. Ås kommune.		Paul Dahl ø. Erstattet av:



FAS. A

TILBYGG

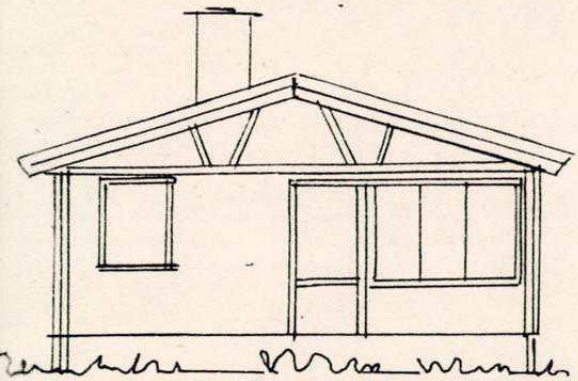
Ca. 69,9 m²

Hytte for Tom Christensen

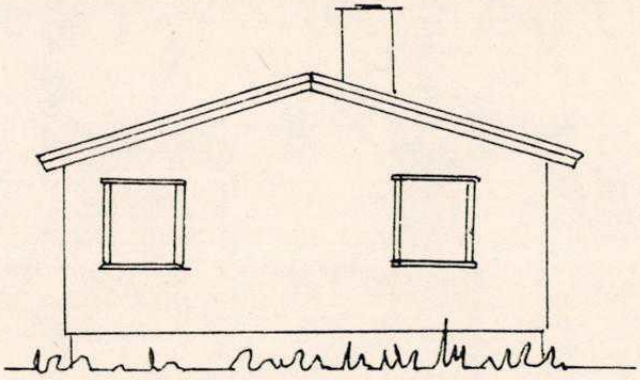
Byggeplass : Lurenga

Gnr. 39 bnr. 20, Ås kommune

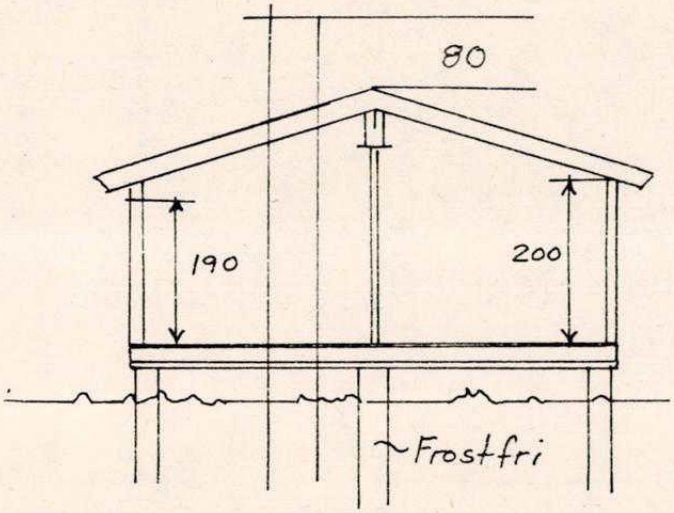
M = 1:50



Fas. B.

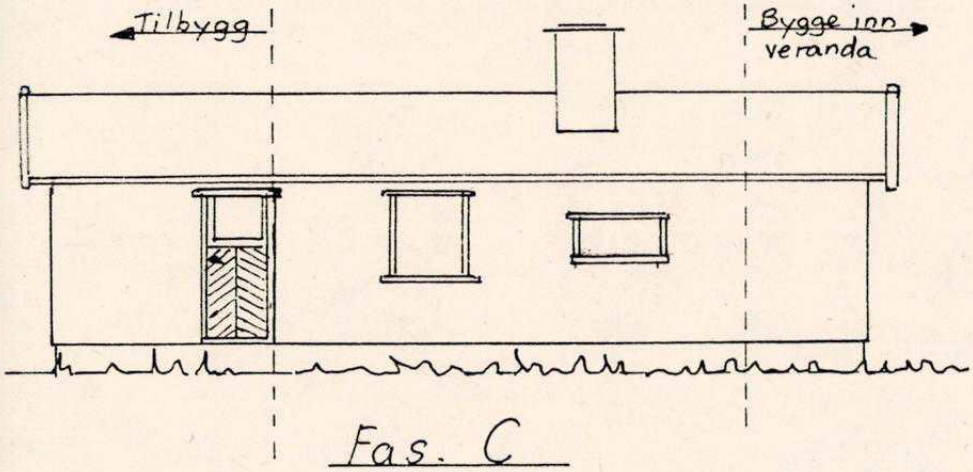


Fas. D



m/merknad

Godkjent etter fullmakt
Dato 22. 8. 1991
pp. Inge Bruun
Bygnsjefen i Ås kommune



Fas. C

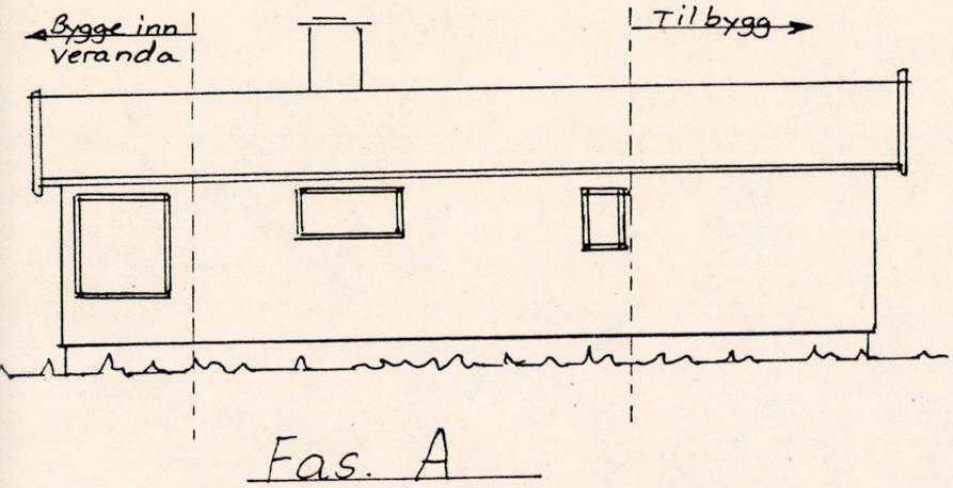
TILBYGG

Hytte for Tom Christensen

Byggeplass : Lurenga

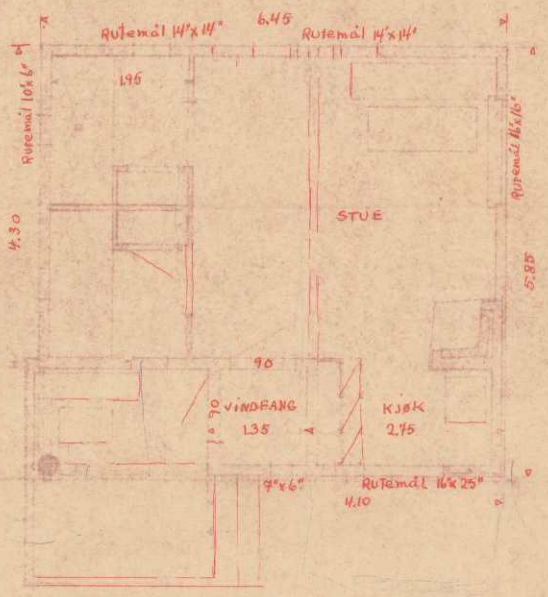
Gnr. 39 bnr. 20, Ås kommune

M= 1:100

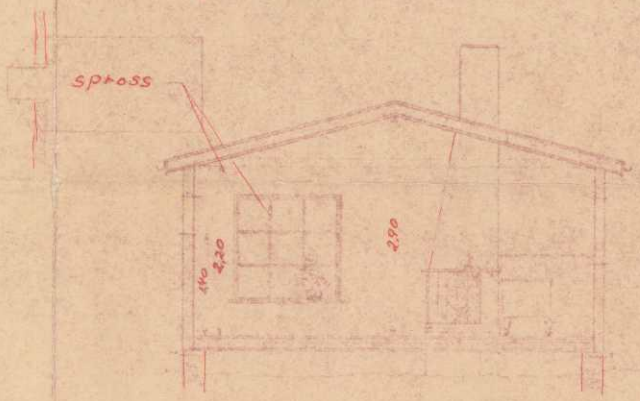


Fas. A

Målsetning til utv. veggflukt gjelder
y.k. bindingsv. tem og y.k. mur.

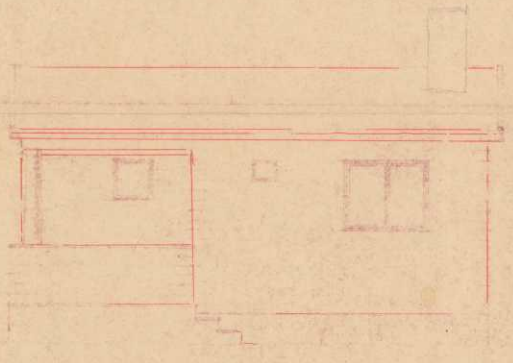


PLAN GA. 34 m²
M. 1:50

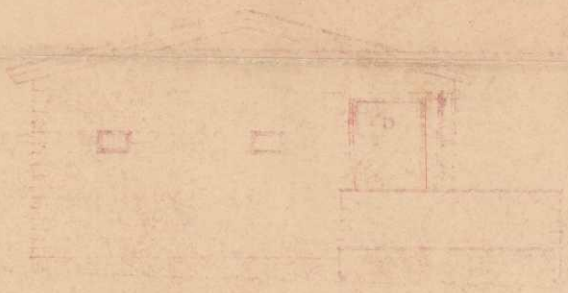


SNITT
M. 1:50

O.K. vindu i samme høyde mot øst, sør og vest.
O.K. -.- mot nord 1,50 over golv.



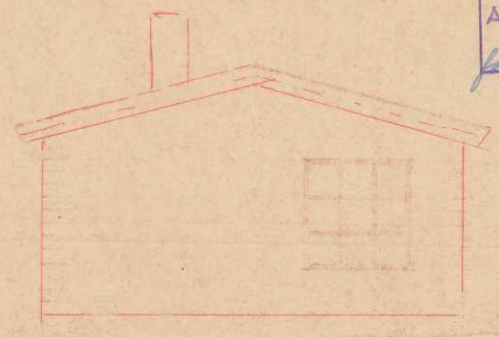
MOT VEST



MOT NORD



MOT ØST



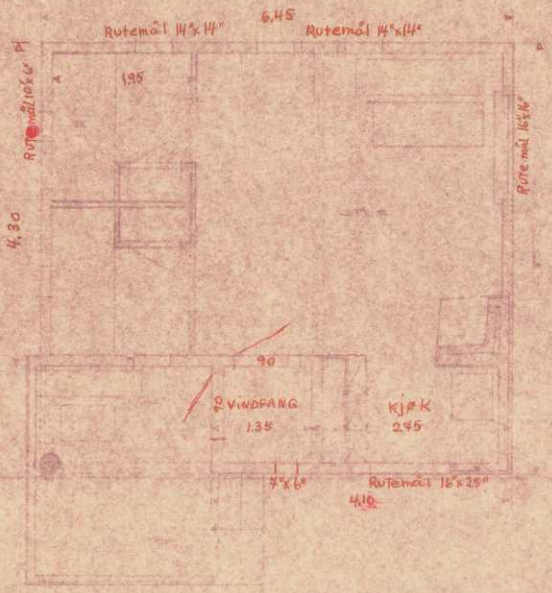
MOT SYD

Godkjent i møte
- 7. OKT. 1955
Ås Bygningsråd
Bygningssjef.

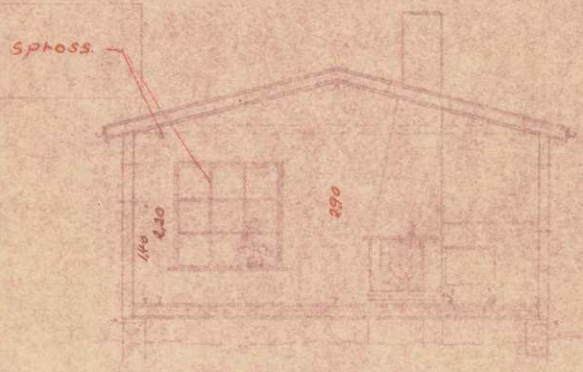
DENNE GODKJENNING
GJELDER IKKE SOM
BYGGETILLATELSE

Premiert hytte, motto: Guri. (bearbeidet)

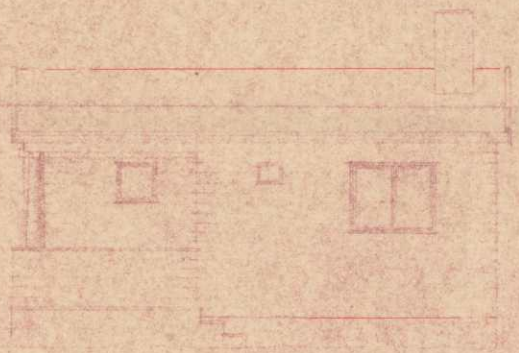
Målsetning til utv. veggflukt gjelder
Y.K. bindingsv. rem og Y.K. mur



PLAN. CA. 34 M²
M. 1:50



O.K. vindu i samme høyde mot øst, sør og vest
O.K. - · - mot nord 1,50 over golv.



MOT VEST



MOT NORD



MOT ØST



MOT SYD

Godkjent i møte
- 7. OKT. 1955
Ås Bygningsråd
for Bygningssjef.

Premiert hytte, motto: Gunn (bearbeidet)

Utskriftsdato: 12.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 39/20//



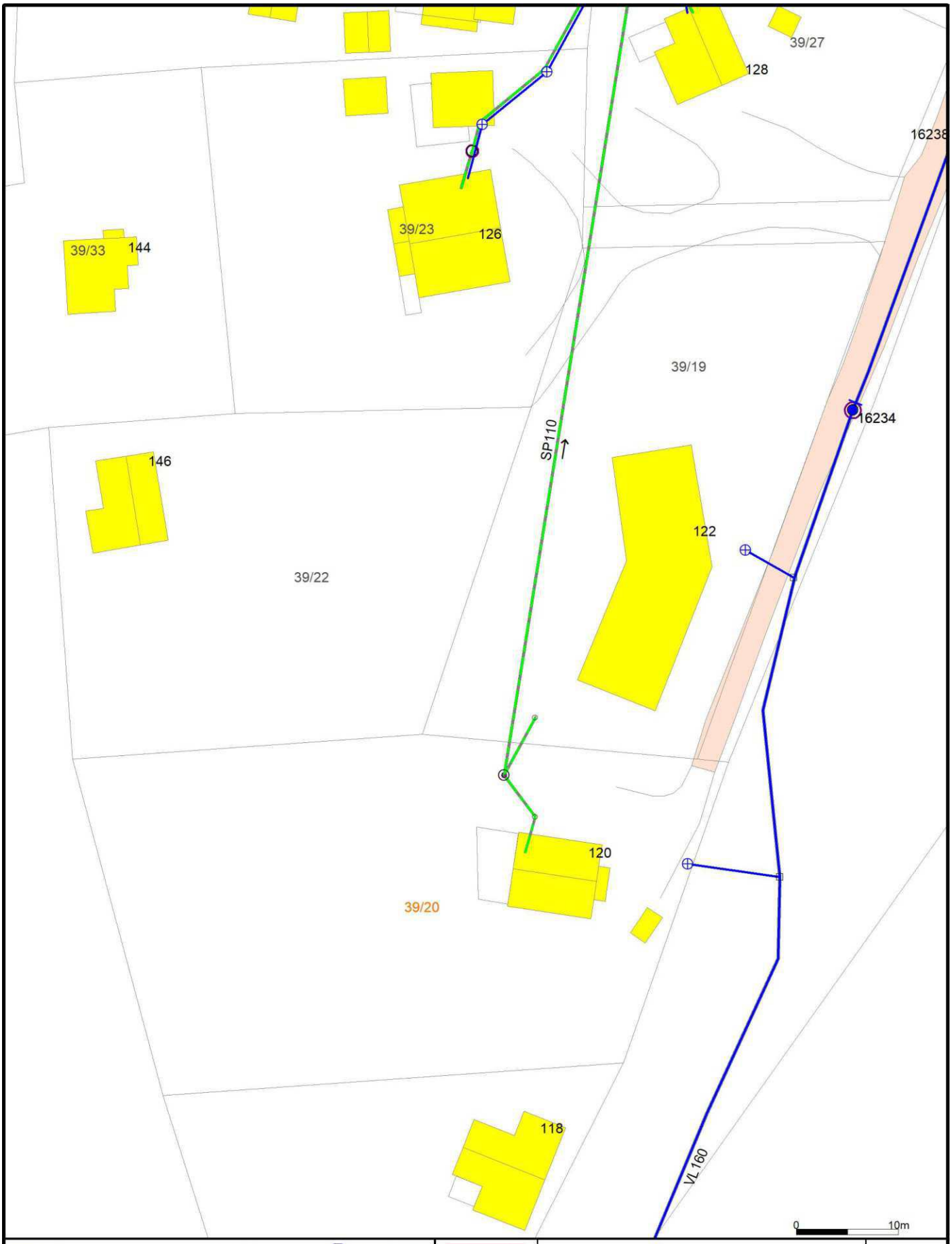
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 768,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6618703,52	**Øst**	598256,8	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6618720,81	598258,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,20	
2	6618718,4	598285,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,89	
3	6618718,12	598288,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,09	
4	6618688,84	598278,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,03	
5	6618685,67	598233,24	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	44,99	
6	6618718,41	598224,42	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	33,91	



- Vannledning
- SPL
- AVLØP FELLES
- Overvannsledning
- Spylevannsledning
- Drensledning
- Pompeledning SP
- Div. ledningspkt
- Grenpunkt
- Hydrant
- Bekkeinntak m/rist
- Kran
- Kum
- Pumpestasjon spillvann
- Pumpestasjon va
- Renseanlegg
- Sandfangskum
- Sandfangskum
- Kabelkum
- Trykkum

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

Ås kommune

Teknisk Etat

Lednings nett og info med forebhold.

N

Dato: 2026.08.13

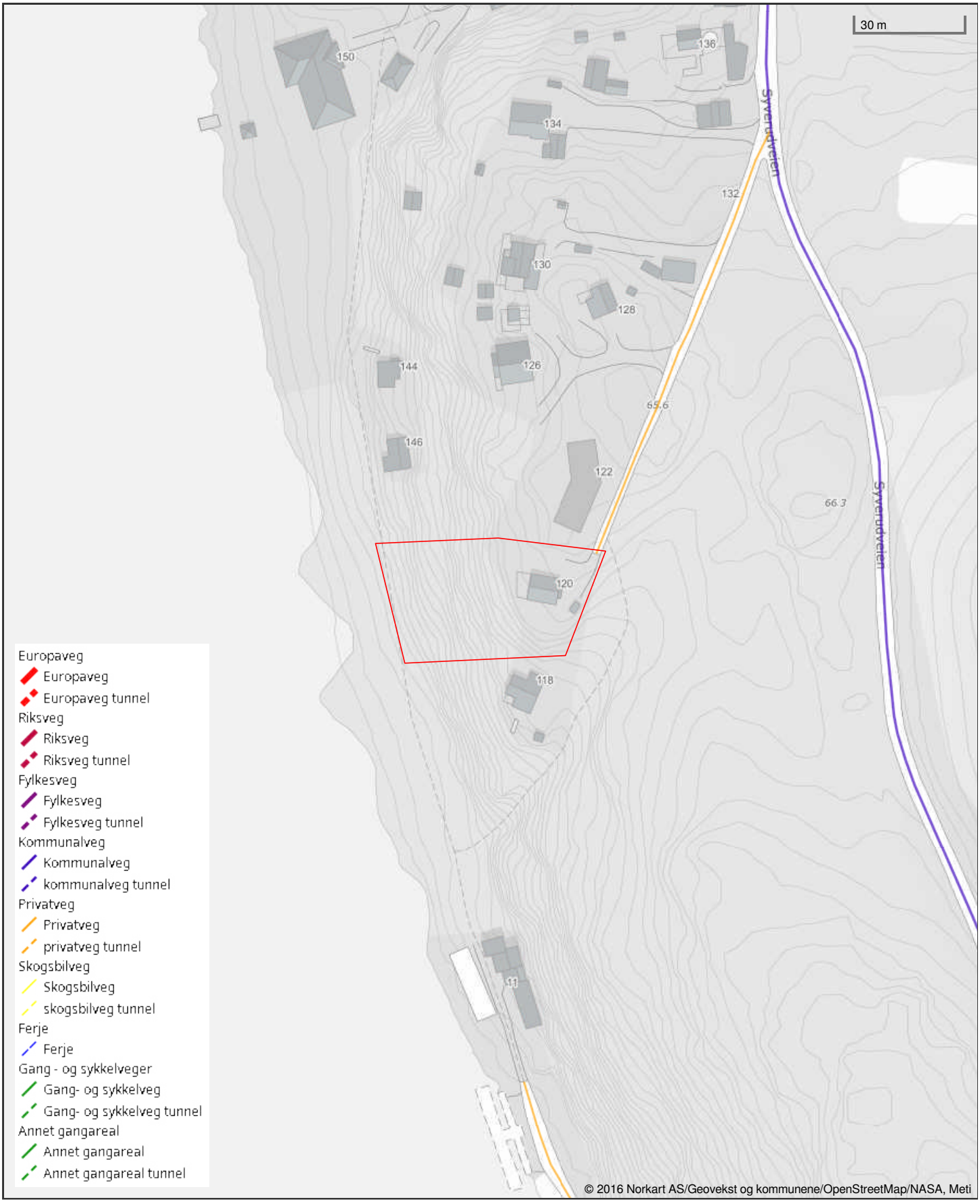
Sign: EGA

39/20 Syverudveien 120, Ås kommune

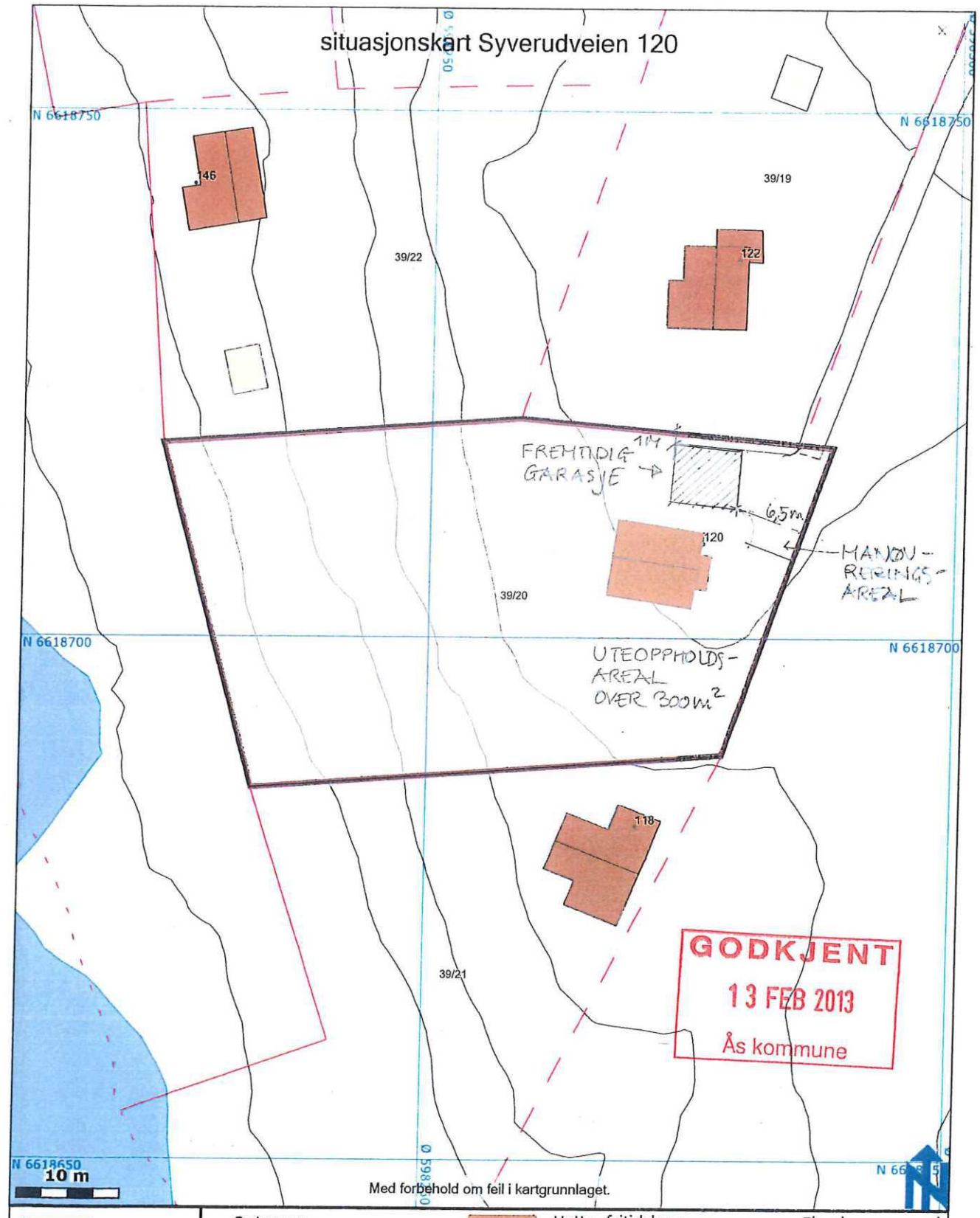
Målestokk 1:500

Utskriftsdato: 12.08.2026

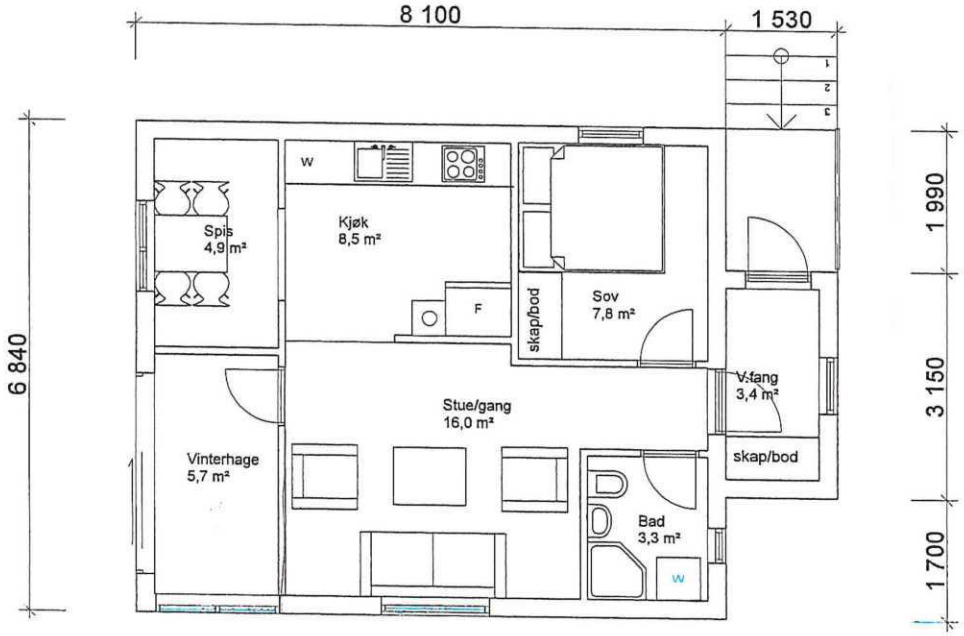
Vegstatuskart for eiendom 3218 - 39/20//



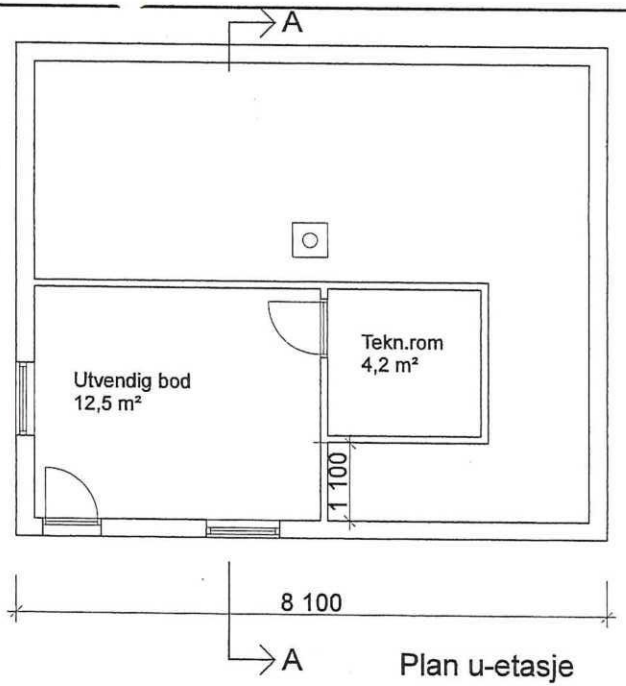
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.


situasjonskart Syverudveien 120
N 6618750
N 6618700
N 6618650
146
39/19
39/22
122
FREMTIDIG GARASJE
1M
6,5m
120
MANØVRERINGS-AREAL
39/20
UTEOPPHOLDS-AREAL OVER 300m²
118
39/21
GODKJENT
13 FEB 2013
Ås kommune
10 m
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget.
Ås kommune
Basiskart
Målestokk: 1:500
Dato 15.01.2013
Gatenavn
Høydeinformasjon
Høydekurve 5m
Høydekurve 1m
Toppunkt
Bygninger
Takkant
Hytte, fritidsbygg
Andre bygg
Taksprang
Mønelinje
Innsjøer og vassdrag
Innsjø
Innsjøkant
Eiendomsinformasjon
Eiendomsgrense
Adresser
Adressepunkt
Vegsituasjon
Vegdekke
Veg

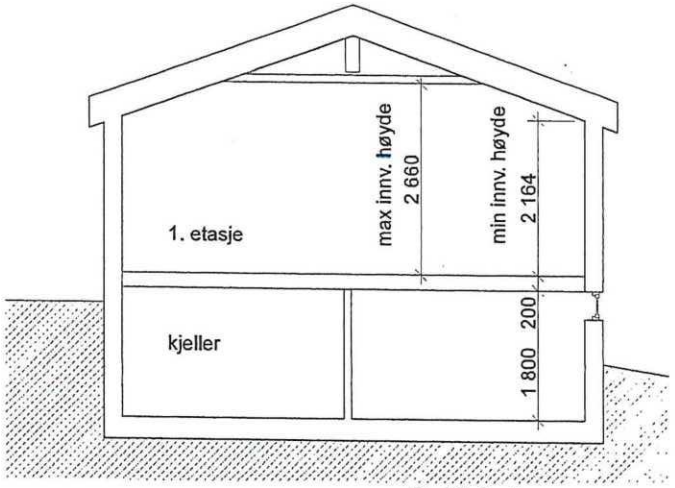
BYA: 60,2 m2
BRA: 52,2 m2



Plan 1.etasje



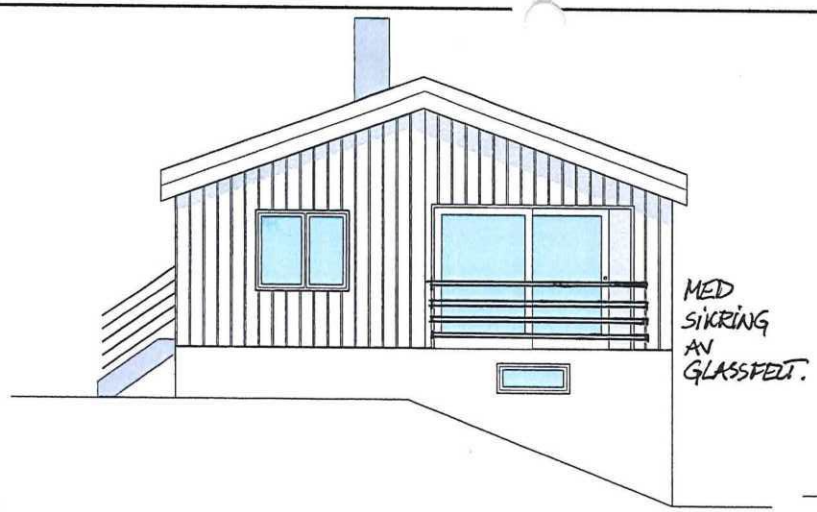
Plan u-etasje



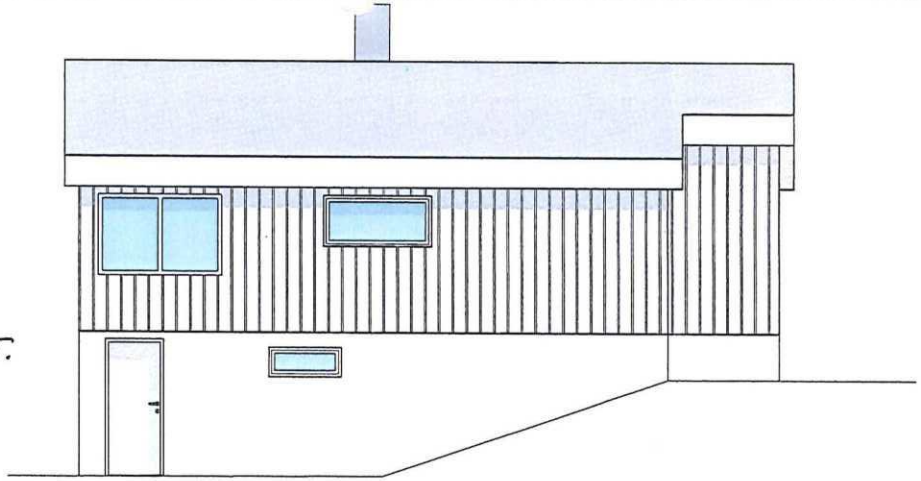
Snitt A-A

GODKJENT
13 FEB 2013
Ås kommune

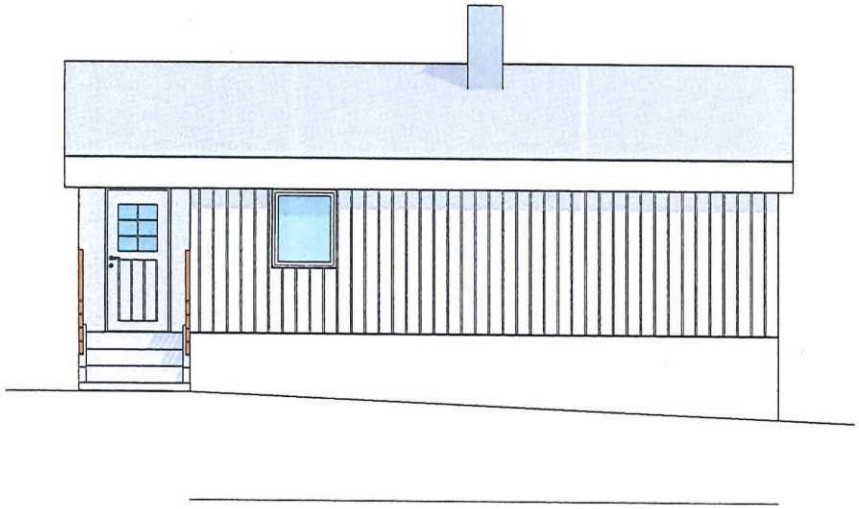
Prosjektets navn: Syverudveien 120	Tegningsfase: Byggemeldingstegninger	Korrigert dato:	Tegner: TSE	Kontroll GS	Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: A20-01	Rev. nr:
Tiltakshaver: Cora Martinsen	Tegning: Planer og snitt	Tegnet dato: Dato 15.01.2013	Prosjektnr.: Prosjektnr.		Format: A4		



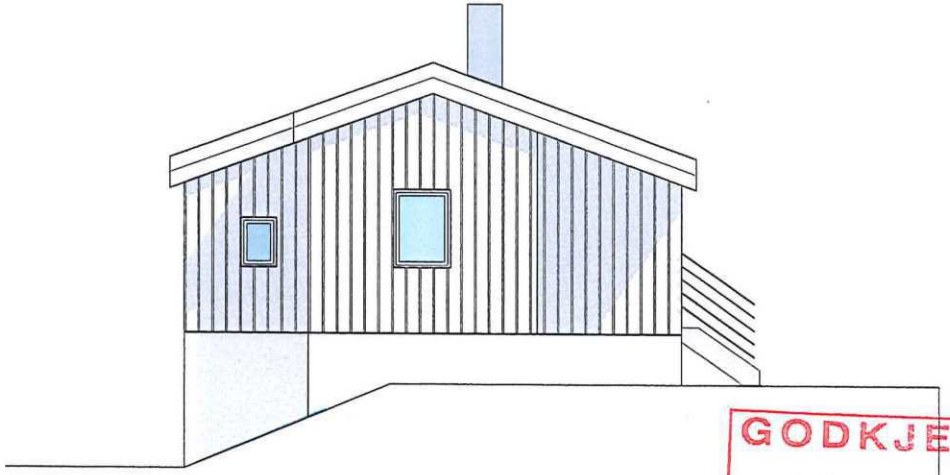
1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade øst

GODKJENT
13 FEB 2013
Ås kommune

Prosjektets navn: Syverudveien 120		Tegningsfase: Byggemeldingstegninger	Korrigert dato:	Tegner: TSE	Kontroll GS	Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: A40-1	Rev. nr:
Tiltakshaver: Cora Martinsen		Tegning: Fasader	Tegnet dato: Dato 09.11.2012	Prosjektnr.: Prosjektnr.		Format: A4		

11-15

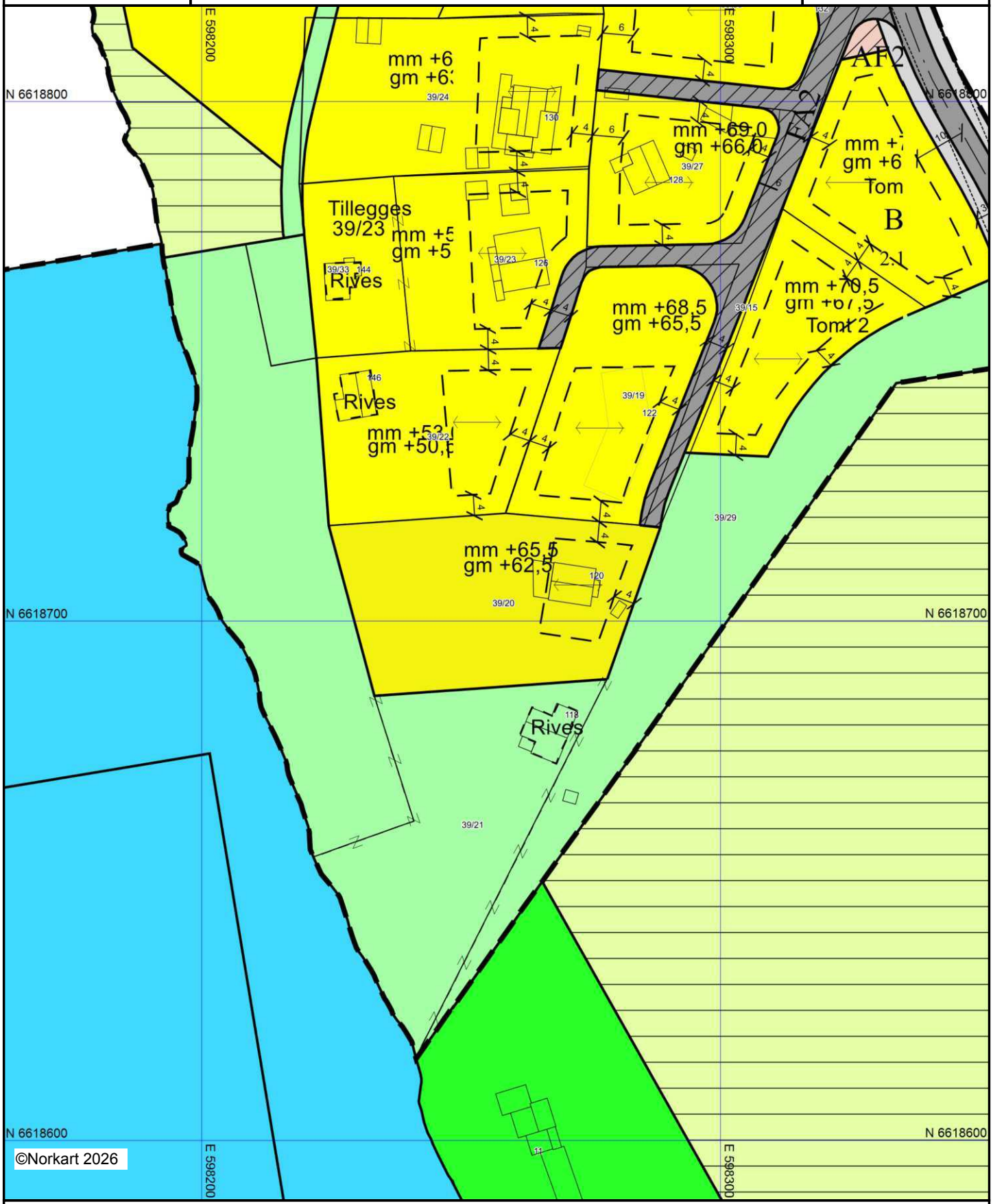
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/20
Adresse: Syverudveien 120
Dato: 12.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport
- Regattabane
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Ås kommune

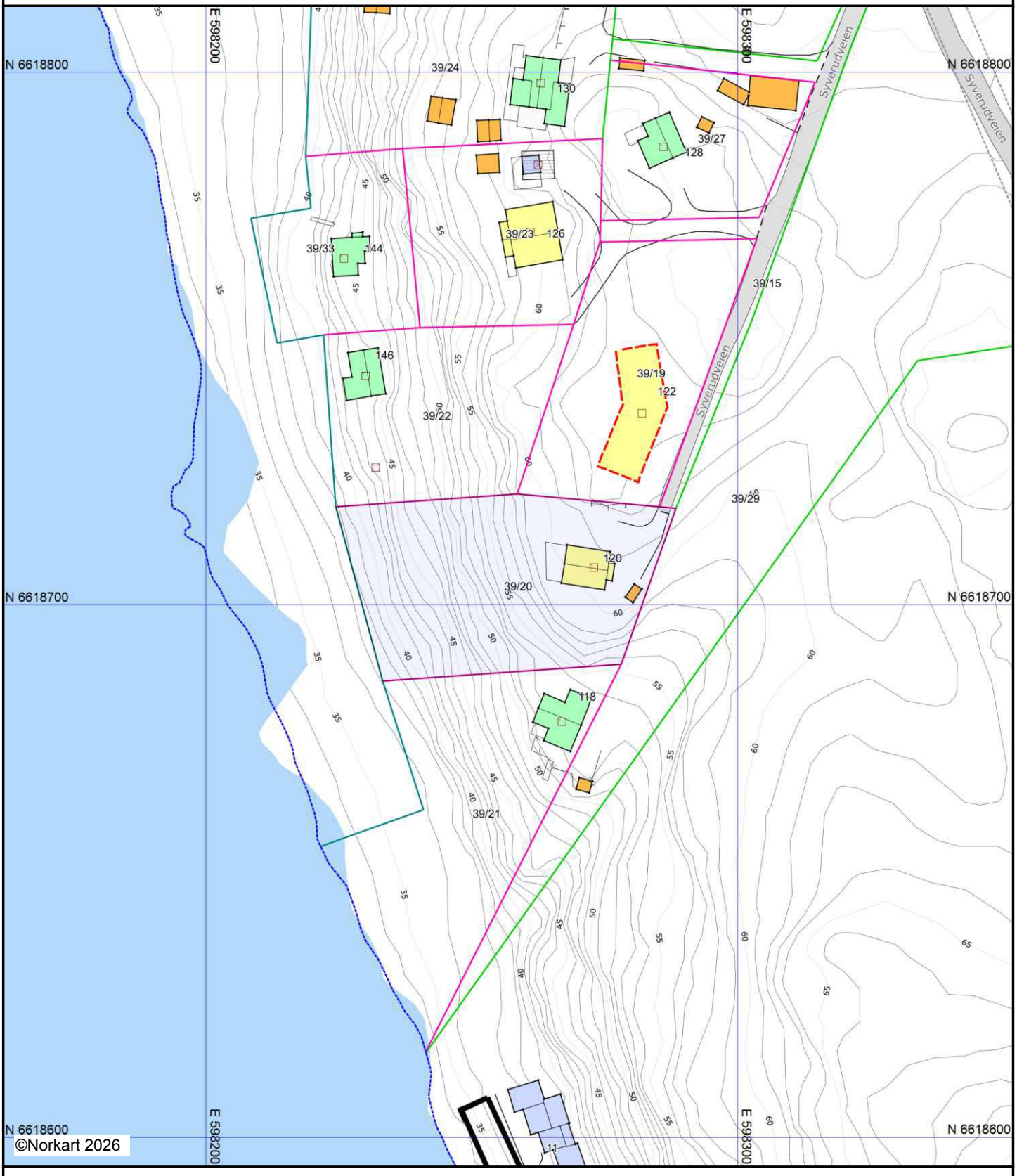
Grunnkart

Eiendom: 39/20
Adresse: Syverudveien 120
Dato: 12.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

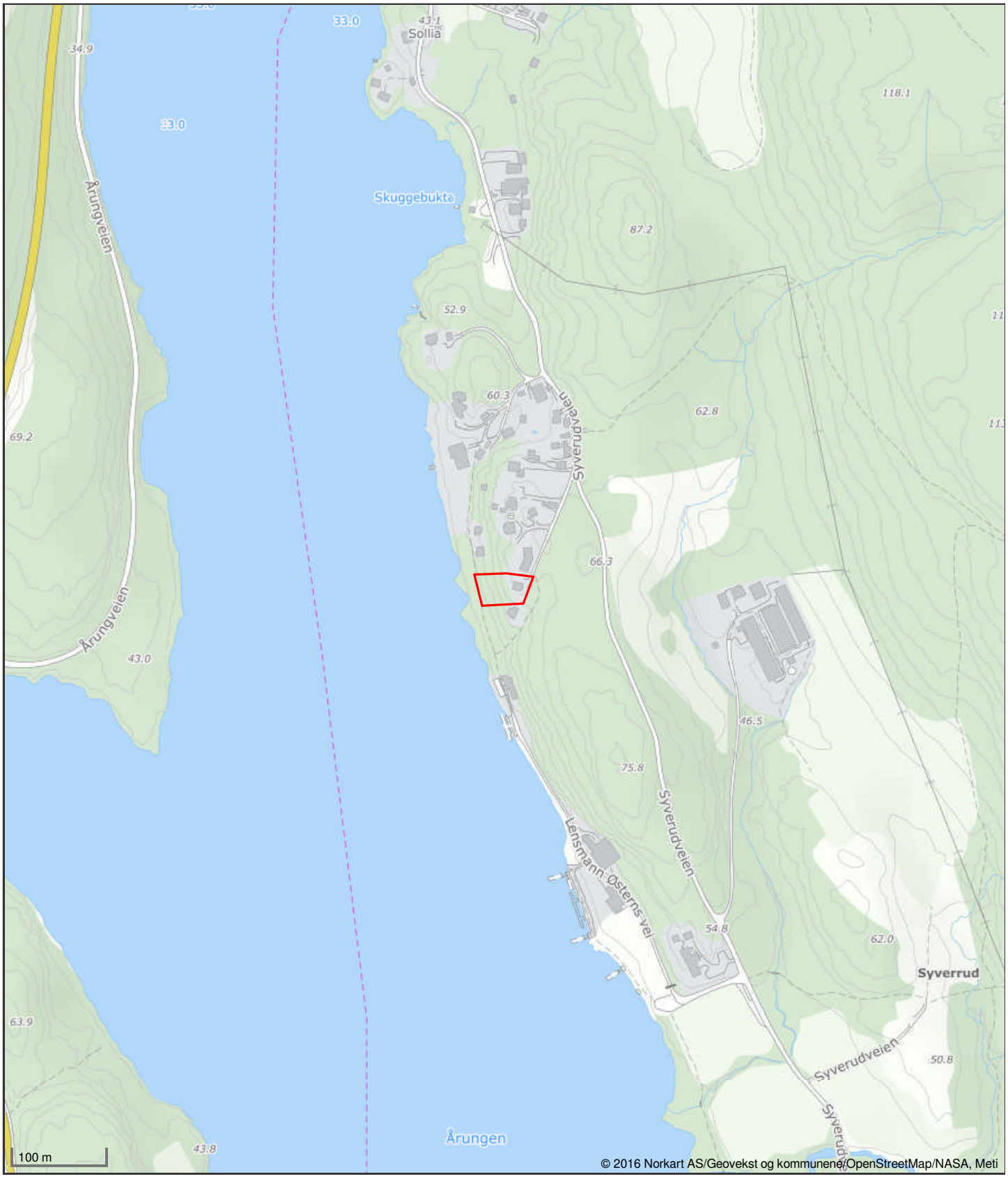
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
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: 12.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3218 - 39/20//



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: 39/20
Adresse: Syverudveien 120
Dato: 12.08.2026
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
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Infrastrukturgrense
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Idrettsanlegg - eksisterende
- Veg - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Naturområde vann - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

Syverudveien 120

SKOLER

Nordby skole (1-7 kl.) 298 elever, 14 klasser	8 min 5.4 km
Åsgård skole (1-7 kl.) 350 elever, 21 klasser	9 min 5.2 km
Brønnerud skole (1-7 kl.) 93 elever, 8 klasser	8 min 6.2 km
Nordbytun ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 17 klasser	8 min 5.4 km
Ås ungdomsskole (8-10 kl.) 432 elever, 18 klasser	13 min 6.8 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	11 min 6.1 km
Frogn videregående skole 426 elever	9 min 7.6 km

SPORT

Nordby skole	5 min
Folkvang fotballplass	6 min
Fresh Fitness Ås	11 min
SportSenter1 Vinterbro Senter	10 min

VARER/TJENESTER

Vinterbro Senter	11 min
AMFI Drøbak City	12 min
Boots apotek Ås	10 min
Vitusapotek Ås	10 min
Ås Vinmonopol	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vassum Linje 500N, 505	13 min 1.2 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	10 min 5.9 km
Oslo Gardermoen	54 min

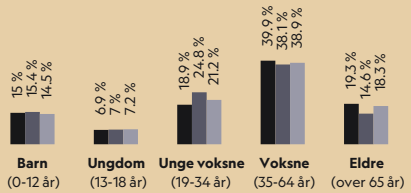
BARNEHAGER

Åkebakke barnehage (0-5 år) 46 barn	7 min 4.2 km
Frydenhaug barnehage (1-6 år) 60 barn	8 min 4.6 km
Kaja barnehage (1-5 år) 40 barn	8 min 4.7 km

DAGLIGVARE

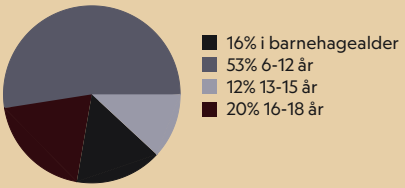
Coop Extra Nesset	6 min
Rema 1000 Rådhusplassen	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Wassum - Ris	234	110
Kommune: Ås	20 780	9 997
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



LADEPUNKT FOR EL-BIL

Coop Extra Nesset	6 min
Rema 1000 Rådhusplassen	9 min

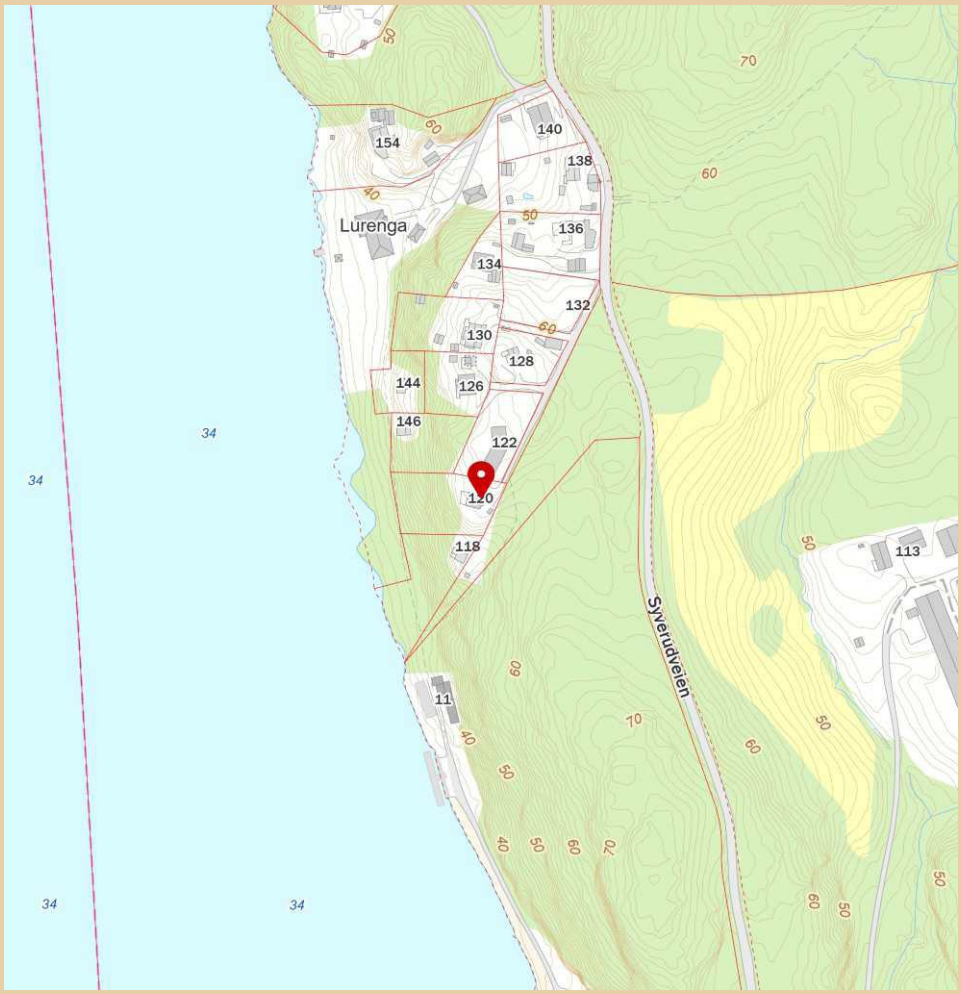
SIVILSTAND

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

BOLIGMASSE



87% enebolig
13% annet



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

Syverudveien 120

SKOLER

Nordby skole (1-7 kl.) 298 elever, 14 klasser	8 min 5.4 km
Åsgård skole (1-7 kl.) 350 elever, 21 klasser	9 min 5.2 km
Brønnerud skole (1-7 kl.) 93 elever, 8 klasser	8 min 6.2 km
Nordbytun ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 17 klasser	8 min 5.4 km
Ås ungdomsskole (8-10 kl.) 432 elever, 18 klasser	13 min 6.8 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	11 min 6.1 km
Frogn videregående skole 426 elever	9 min 7.6 km

SPORT

Nordby skole	5 min
Folkvang fotballplass	6 min
Fresh Fitness Ås	11 min
SportSenter1 Vinterbro Senter	10 min

VARER/TJENESTER

Vinterbro Senter	11 min
AMFI Drøbak City	12 min
Boots apotek Ås	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vassum Linje 500N, 505	13 min 1.2 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	10 min 5.9 km
Oslo Gardermoen	54 min

BARNEHAGER

Åkebakke barnehage (0-5 år) 46 barn	7 min 4.2 km
Frydenhaug barnehage (1-6 år) 60 barn	8 min 4.6 km
Kaja barnehage (1-5 år) 40 barn	8 min 4.7 km

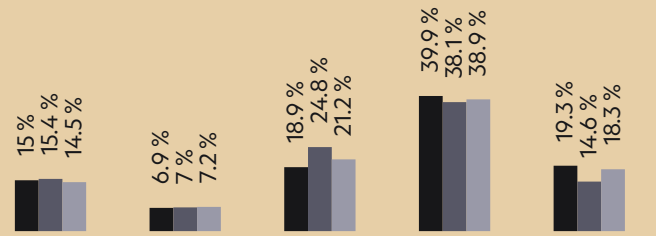
DAGLIGVARE

Coop Extra Nesset	6 min
Rema 1000 Rådhusplassen	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

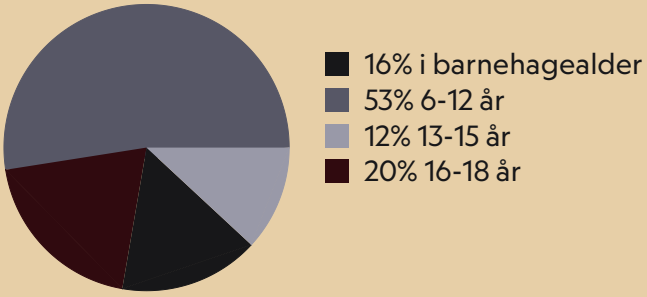
Coop Extra Nesset	6 min
Rema 1000 Rådhusplassen	9 min

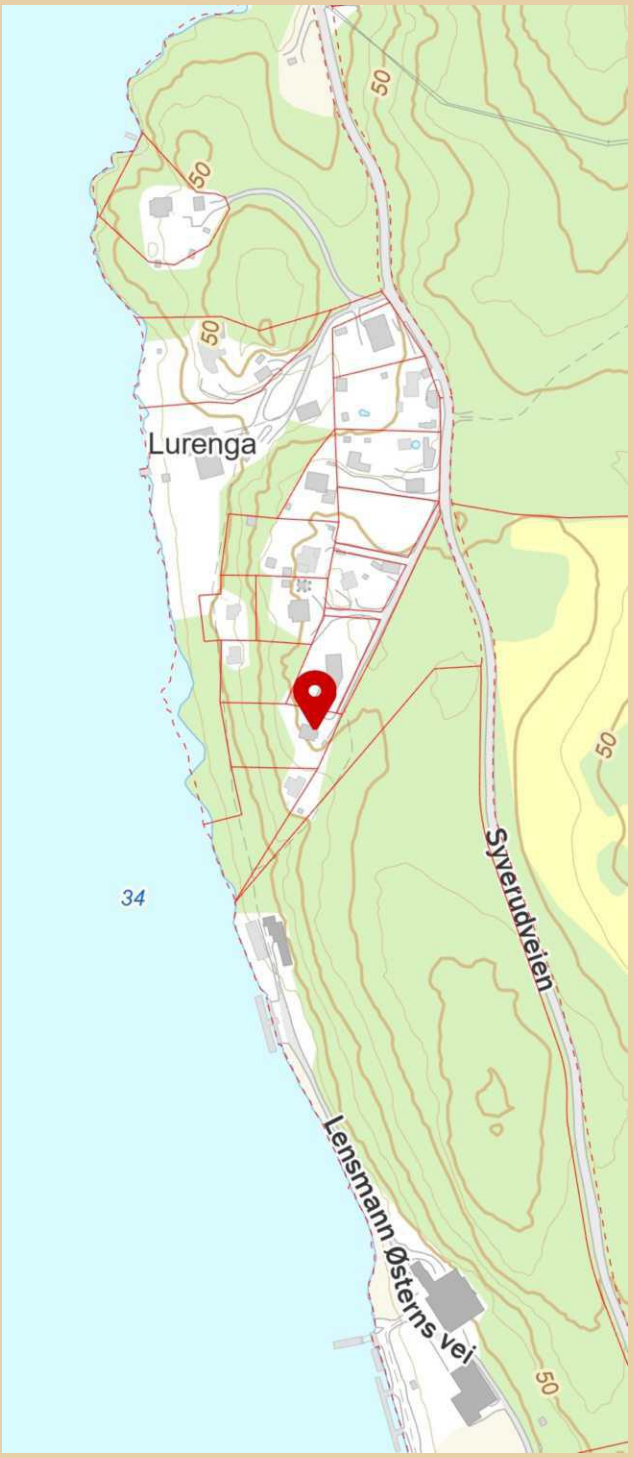
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Wassum - Ris	234	110
Kommune: Ås	20 780	9 997
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Syverudveien 120

SKOLER

Nordby skole (1-7 kl.) 298 elever, 14 klasser	8 min 5.4 km
Åsgård skole (1-7 kl.) 350 elever, 21 klasser	9 min 5.2 km
Brønnerud skole (1-7 kl.) 93 elever, 8 klasser	8 min 6.2 km
Nordbytun ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 17 klasser	8 min 5.4 km
Ås ungdomsskole (8-10 kl.) 432 elever, 18 klasser	13 min 6.8 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	11 min 6.1 km
Frogn videregående skole 426 elever	9 min 7.6 km

SPORT

Nordby skole	5 min
Folkvang fotballplass	6 min
Fresh Fitness Ås	11 min
SportSenter1 Vinterbro Senter	10 min

VARER/TJENESTER

Vinterbro Senter	11 min
AMFI Drøbak City	12 min
Boots apotek Ås	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vassum Linje 500N, 505	13 min 1.2 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	10 min 5.9 km
Oslo Gardermoen	54 min

BARNEHAGER

Åkebakke barnehage (0-5 år) 46 barn	7 min 4.2 km
Frydenhaug barnehage (1-6 år) 60 barn	8 min 4.6 km
Kaja barnehage (1-5 år) 40 barn	8 min 4.7 km

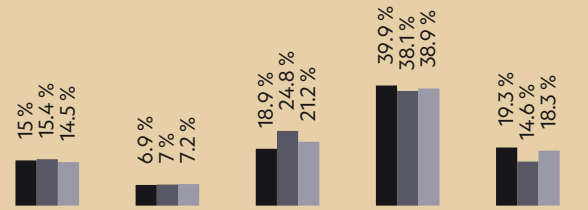
DAGLIGVARE

Coop Extra Nesset	6 min
Rema 1000 Rådhusplassen	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

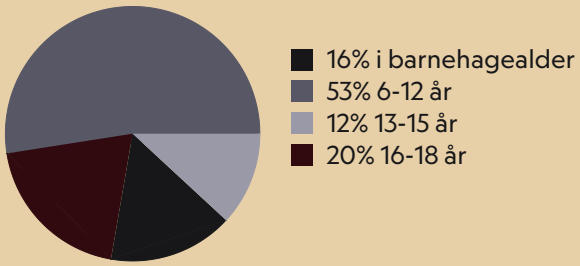
Coop Extra Nesset	6 min
Rema 1000 Rådhusplassen	9 min

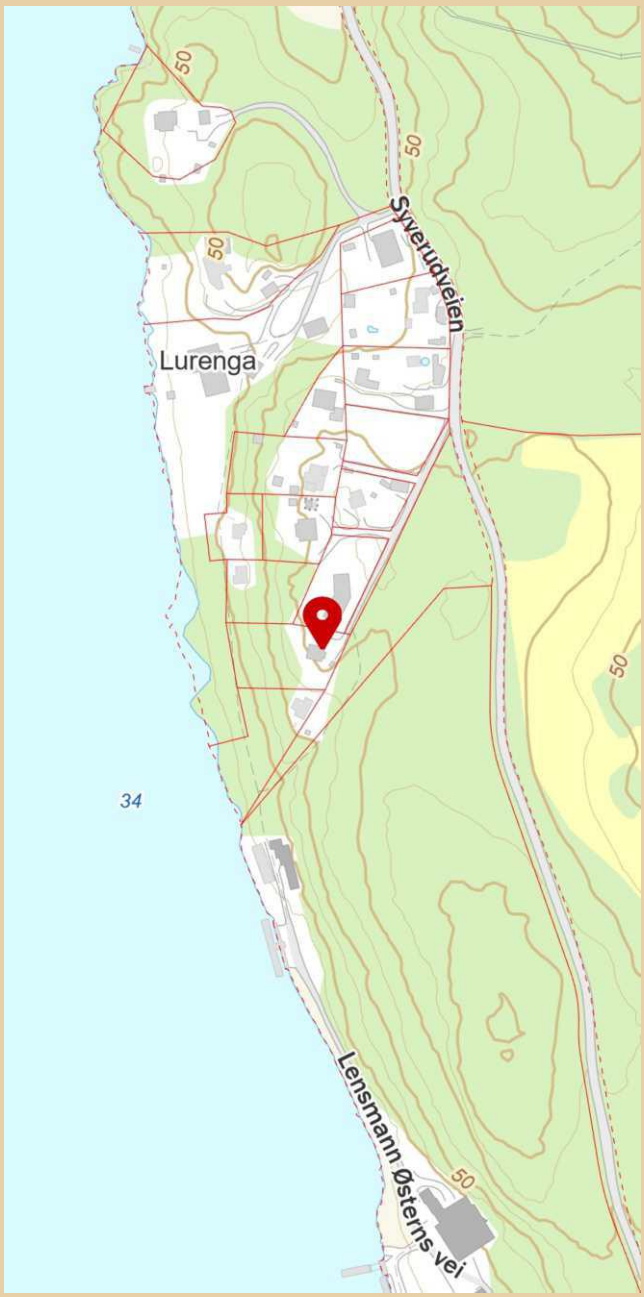
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Wassum - Ris	234	110
Kommune: Ås	20 780	9 997
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Syverudveien 120, 1407 Vinterbro
Gnr. 39, Bnr. 20, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309260148

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Ibrahim Can

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 970 06 709

E-post: ibrahim.can@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.
