PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

RÅDYRVEIEN 2

Vedlegg

Tilstandsrapport

Enebolig
Rådyrveien 2 , 1430 ÅS
ÅS kommune
gnr. 42, bnr. 124

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 25.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18867-1270 **Eiendomsverdi ref nr:** YJ1090

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

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig med normal standard på innredninger og utstyr.
Det er registrert TG3 for bad og toalettrom, for defekte takrenner og for eldre nedgravd oljetank. Ellers er det gitt TG2 for flere forhold på grunn av alder og avvik.
Det er viktig at hele rapporten leses grundig.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltbelegg. .
Takrenner og nedløp av sink.
Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre med utvendig beiset trekledning.
Bygningens tak er trekonstruksjon med pulttak i to forskjellige høyder med fall i hver sin
retning.
Koblede vinduer med 2 lags glass og med fastkarmvinduer med 2 lags isolerglass.
Panelert, uisolert ytterdør med sidefelt til inngang.
I underetasjen er det en terrassedør ut til hagen i dobbelt utførelse.
Utgang fra underetasjen til ca. 18 kvm. nyere treplatting i impregnerte materialer.
Trapp i malte impregnerte materialer til inngang.

INNVENDIG Gå til side

Gulver av lakkert furu og gulvbelegg. Støpte gulv i deler av underetasjen.
Vegger av furupanel med malte plater i deler av kjøkken. Innvendig tak av splittpanel av furu i 1. etasje og furupanel i underetasjen.
Etasjeskille av trebjelkelag.
Ett-løps teglpipe med ovn for biodiesel i underetasjen og peisovn i 1. etasje.
Lakkert tretrapp.
Innerdører med furupanel.
Skyvedør mellom kjøkken og stue.
Oppvarming med luft til luft varmepumpe fra 2021, ved, panelovner og bioparafin.
Bod i kjeller brukes som vaskerom med opplegg for vaskemaskin og en benk.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeåret med flislagt gulv og delvis flislagte vegger. Badekar og servant.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte malte fronter, enkel vaskekum, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og 2 stekeovner. Støpte benkeplater.
Komfyrvakt og system for automatisk vannstopp ved lekkasjer.
Platetopp med innebygd kjøkkenventilator med avluft ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom som er adskillt fra bad med skillevegg som ikke går helt opp til tak. Flislagt gulv og delvis flislagte vegger. Toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør anlegg med samlestokk for rørene i Bod/rom med vaskemaskin.
Vannrør i kobber til bad og toalett.
Avløpsrør av støpejern.
Naturlig ventilasjon med veggventiler.
300l. varmtvannstank plassert i Bod/rom med vaskemaskin. Type "Smart".
Sikringsskap i vindfang med nye automatsikringer fra 2021. 3x50A hovedsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av leirholdige masser.
Utvendig fuktsikring/drenering er utført iht. praksis for byggeåret.
Synlig påsmurt tjære og eternitplater på deler av muren.
Grunnmur av betong i deler av underetasjen, innvendig kledd med pusset styropor.
Skrånende tomt mot sør.
Vannledningene av stål og avløpsledninger av betong.
Nedgravd oljetank i stål.

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

Det er foretatt radonmålinger med målinger under godkjente grenseverdier.

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

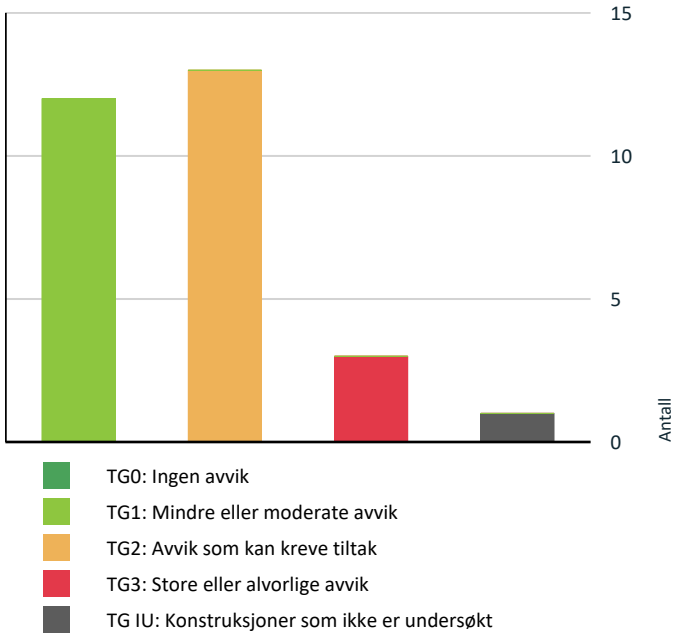
Det er noen endringer på romindeling i 1. etasje.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

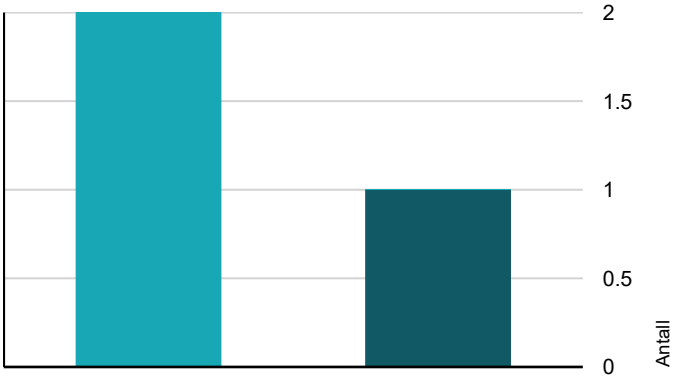
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygget er oppført i 1963 etter byggesøknad fra 1961. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i byggeforskrift fra 1949 med senere endringer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er noe vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltbelegg fra 1990. Det var snø på befaringsdagen, men taket ble i etterkant besiktiget den: 21.04.2026 da det var snøfritt.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Det er avvik:

Noe slitt taktekking som er oppsprukket enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tiltak:

Taktekkingen bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Oppsprukket og slitt takbelegg øker risikoen for vanninntrengning og fuktskader.





TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av sink.

Vurdering av avvik:
• Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det er flere og til dels store hul i takrennene.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Takrenner og nedløp med store hull og lekkasjer bør utbedres eller skiftes ut for å sikre effektiv bortledning av vann fra taket.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for vannskader på fasade, grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre med utvendig beiset trekledning.
Varme og lydisolering antas å være utført etter byggeårets normer og krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe sprukken kledning enkelte steder. Liten lufting bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre sprukket kledning og etablere bedre lufting bak kledningen for å redusere risiko for fuktskader og råte, samt forlenge levetiden til kledningen. Manglende lufting og skadet kledning kan føre til oppfukting av veggkonstruksjonen og redusert isolasjonsevne.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningens tak er trekonstruksjon med pulttak i to forskjellige høyder med fall i hver sin retning. Åpen himling innvendig uten loft.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Merker ved pipe i 1. etasje etter tidligere fukt ved pipe.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader på sikt.



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Koblede vinduer med 2 lags glass og med fastkarmvinduer med 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte slitte vinduer. Mer enn halvparten av vinduenes levetid er overskredet. 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.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På sikt må utskifting av vinduene påregnes, da slitasje og forringede pakninger og tettelister kan redusere vinduenes funksjon og energieffektivitet.

Det er også risiko for at punkterte glass ikke oppdages før senere, noe som kan føre til fuktskader og ytterligere forringelse av vinduene.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Panelert, uisolert ytterdør med sidefelt til inngang.
I underetasjen er det en terrassedør ut til hagen i dobbelt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utgangsdøren er uisolert og terrassedøren er slitt. Eldre dører som har oppnådd mer enn halvparten av sin levetid. Pakninger og tettelister forringes over tid og reduserer dørenes funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av utgangsdør og terrassedør for å sikre tilstrekkelig isolasjon og funksjon.
Manglende tiltak kan føre til varmetap, økte oppvarmingskostnader og redusert komfort, samt økt risiko for trekk og fuktskader.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra underetasjen til ca. 18 kvm. nyere treplatting i impregnerte materialer.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i malte impregnerte materialer til inngang.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulver av lakkert furu og gulvbelegg. Støpte gulv i deler av underetasjen. Vegger av furupanel med malte plater i deler av kjøkken. Innvendig tak av splittpanel av furu i 1. etasje og furupanel i underetasjen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ett-løps teglpipe med ovn til bioparafin tilkoblet utvendig nedgravd tank i underetasjen og peisovn i 1. etasje. Vedovn i 1. etasje. Det har vært tilsyn fra feiervesenet i 2026 uten merknader.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør vurderes rehabilitering av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for svekket funksjon, lekkasjer eller brannfare.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er ingen utforede yttervegger i del av underetasjen som ligger under terrengnivå. Ingen oppforede tregulv.
Ingen hulltaking er mulig eller foretatt. Noe saltutslag i Bod med vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Yttevegger under terreng i bod-deler er innvendig isolert med styropor som er pusset. Pussen dekker ikke styroporen over alt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør ettermonteres brannhemmende materiale der styroporen ikke er tilstrekkelig dekket av puss, for å redusere risikoen for brannspredning.

Videre bør det vurderes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrenging i kjellermur, da dette kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere inneklima over tid. Dette er avhengig av rommenes bruk.

Tilstandsrapport



Styopor



Styropor bak puss.



Saltutslag

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Åpningene mellom spilene i rekkverket og mellom trinnene er større enn dagens krav. Det mangler håndløper på vegg iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg og redusere åpningene mellom spilene og trinnene slik at de tilfredsstiller dagens krav.
Konsekvensen ved for store åpninger og manglende håndløper er økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med furupanel, antatt spesiallagd for boligen. Sidefelt i glass fra vindfang til hall.
Skyvedør mellom kjøkken og stue.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming med luft til luft varmepumpe fra 2021, panelovner, ved og ovn til bioparafin. Varmekildene er ikke funksjonstestet og det er ikke kontrollert om alle rom har en varmekilde.

Andre innvendige forhold - 2

Beskrivelse

Bod i kjeller brukes som vaskerom med opplegg for vaskemaskin og en benk. Naturlig ventilasjon.

Ikke bygget som et våtrom og har ikke sluk. Varmvannstank og samletokk for rør i rør system. Installert vannstoppsystem for automatisk vannstopp ved eventuelle lekkasjer.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret med flislagt gulv og delvis flislagte vegger. Badekar og servant.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Rommet er vurdert ut i fra synlige løsninger.

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i at Norsk Takst har vurdert at våtrom bygget før 1997 skal gis TG3 selv om våtrommet kan fungere etter sitt formål. Bakgrunnen er at viktige og skjulte konstruksjoner som membran og rør har kort eller ingen gjenværende brukstid, og at rommet i sin helhet antas å stå for utskifting. Der tettesjiktet ikke er synlig, typisk smøremembran under fliser, og våtrommet er oppført før teknisk forskrift i 1997, er det Norsk takst sin anbefaling at våtrommet vurderes samlet og gis TG3

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en totalrenovering av våtrommet for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Manglende dokumentasjon på utførelse og alder på skjulte konstruksjoner som membran og rør medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningens konstruksjon.

Uten oppgradering er det fare for at våtrommet ikke tåler normal bruk, noe som kan føre til omfattende og kostbare skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner som er av murverk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte malte fronter, enkel vaskekum, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og 2 stekeovner. Støpte benkeplater.
Komfyrvakt og system for automatisk vannstopp ved lekkasjer.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Platetopp med innebygd kjøkkenventilator med avluft ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom som er adskillt fra bad med skillevegg som ikke går helt opp til tak. Flislagt gulv og delvis flislagte vegger. Toalett og servant.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Slitt rom uten mekanisk luftavtrekk, som bør oppgraderes sammen med badet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å oppgradere toalettrommet i forbindelse med oppgradering av badet, samt etablere mekanisk avtrekk for å tilfredsstille gjeldende krav. Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
Kostnadene er medtatt under pkt. "Bad".

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør anlegg med samlestokk for rørene i Bod/rom med vaskemaskin. Det er installert system for automatisk vannstopp ved eventuelle lekkasjer.



TG 2 Vannledninger - 2

Beskrivelse

Vannrør i kobber til bad og toalett.

Vurdering av avvik:

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

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

Vannrørene bør følges opp og vurderes for utskiftning, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen. Regelmessig kontroll anbefales for å oppdage eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje tidlig.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern.

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

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

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

300l. varmtvannstank plassert i Bod/rom med vaskemaskin. Type "Smart".
Rommet den står i har ikke sluk, men system for vannstopp ved eventuelle lekkasjer.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i vindfang med nye automatsikringer fra 2021. 3x50A hovedsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1963

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger samsvarserklæringer fra 2021 og 2022 i Boligmappa. I tillegg er det samsvarserklæringer for de siste arbeidene med kjøkken og tekniske anlegg i Bod/rom med vaskemaskin.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anleggets alder tilsier at det bør ha en kontroll. Takstingeniøren er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området. Kostnadene til dette anslås til ca. kr. 15 000,-
Kostnadsestimat er kun for en utvidet el-kontroll av en autorisert installatør eller annen fagmann på området. Eventuelle utbedringer kan komme i tillegg.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig fuktsikring/drenering er utført iht. praksis for byggeåret. Synlig påsmurt tjære og eternitplater på deler av muren. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Vurdering av avvik:

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

Eternitplater inneholder asbest, slik at det må tas spesielle tiltak og forholdsregler ved en eventuell fjerning av disse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Det bør vurderes tiltak for utbedring eller utskifting av dreneringen, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til skader på bygningsmassen.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong i deler av underetasjen, innvendig kledd med pusset styropor. Se "Rom under terreng".

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt mot sør.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall ut fra grunnmuren for å lede overflatevann bort fra bygningen.
Manglende fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er skiftet vann- og avløpsledninger fra vei inn til drenskum i 2003. Eldre ledninger fra drenskummen og inn i huset.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres en tilstandsvurdering av de utvendige vann- og avløpsledningene for å avdekke eventuelle skader eller behov for utskifting.

Konsekvensen av å ikke undersøke eller utbedre eldre ledninger er økt risiko for lekkasjer, tilbakeslag og funksjonssvikt, noe som kan medføre kostbare skader på eiendommen.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Nedgravd oljetank i stål.

Årstall: 1963

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.

Det foreligger ingen rapport fra kontroll av tanken.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetanken dersom den fortsatt skal brukes.

En ståltank fra 1963 vurderes i dag som høy risiko, uansett om den er i bruk eller ikke.
Det anbefales å fjerne eller sanere tanken for å unngå risiko for oljelekkasje og forurensning, da manglende lekkasjesikring kan medføre alvorlige miljø- og økonomiske konsekvenser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

Beskrivelse

Det er foretatt radonmålinger med målinger under godkjente grenseverdier.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Om avvik i trapper se pkt. Innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Åpninger i rekkverk og mellom trinn bør reduseres til å tilfredsstille dagens forskriftskrav, og håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn, og for å ivareta sikkerheten i trappen.

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje med parkering for en bil og bodplass. Oppført med ringmur og singlet gulv. Vegger av bindingsverk, utvendig kledd med beiset trekledning og tak av trekonstruksjoner tekket met takpapp. Taket er ikke besiktiget da det lå snø, ellers i normal stand bortsett fra en stor sprekk i muren i det ene bakre hjørnet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

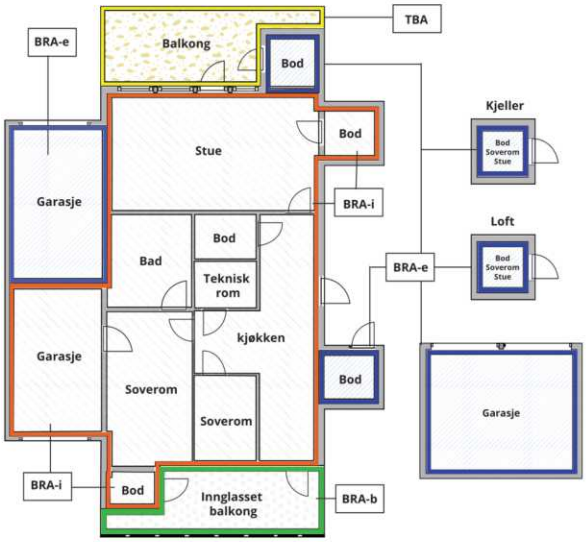
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	89			89	18
Underetasje	83			83	
SUM	**172**				**18**
SUM BRA	**172**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, hall, kjøkken, stue, stue 2, soverom, bod		
Underetasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, bod/rom med vaskemaskin, bod 2		

Kommentar

Arealene er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet, NS 3940 og takstbransjens retningslinje. Rommene i underetasjen har 2,37 m. takhøyde i beboelses-del og 2,00 m. takhøyde i bod-del. 1. etasje har takhøyde mellom 2,00 m. til 2,55 m. takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er noen endringer på romindeling i 1. etasje.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er foretatt elektriker- og rørleggerarbeider samt arbeid med kjøkken.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet, NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er installert elbil lader.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Per-Christian Saxebøl	Takstingeniør
	Harald Christian E Astrup	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	42	124		0	1214.7 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Rådyrveien 2

Hjemmelshaver
Astrup Harald Christian Eidskrem

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget populært boområde nær Ås sentrum og med kort gangavstand til sentrum. Veletablert, usjenert og rolig område. Svært barnevennlig i blindvei. I sentrum finner man tog- og busstasjon, butikker, kafeer, bibliotek, treningssenter, banker, postkontor, vinmonopol og diverse helse-, kultur- og servicetilbud. Ås har flere barnehager, barne- og ungdomsskoler, videregående skole og et bredt kultur- og idrettstilbud til barn og unge.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet hage med plener og beplantninger.

Bebyggelsen

Boligen er en frittliggende enebolig, oppført i 1963.
Arkitekttegnet og oppført slik at kjellerdelen ligger et par trinn lavere enn underetasjen.
Inngangspartiet i 1.etasje, samt et soverom og en stue ligger også et plan lavere enn kjøkkenet og den andre stuen.
Oppført med betong grunnmur, tradisjonelt bindingsverk og med pulttak i to nivåer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	04.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er gjennomgått og det er ikke forhold å bemerke.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier var til stede og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	
2	21.04.2026	
3	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YJ1090

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309260026

Selger 1 navn
Harald Christian E Astrup

Gateadresse
Rådyrveien 2

Poststed	Postnr
ÅS	1430

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 84457433

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260026

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Etablert vaskerom i kjeller, ny varmtvannstank 2024 300 liter smart varmtvannstank (Høiax connected 300). La om deler av rør til rør-i-rør, monterte elektronisk vannstopp med sensor i vaskerom og kjøkken. Digital vannmåler montert på dusjbad.
Arbeid utført av	Ski Rørleggerbedrift AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Saltutslag i kjeller har vært uendret siden jeg overtok huset. Har ikke opplevd noe nytt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Takstrapport ved overtagelse nevnte spor i himling etter fukt ved pipe (1981). Det har ikke vært synlige utettheter etter at jeg overtok. Hustak papp og beslag byttet 1990, Garasjetak papp og beslag 1996. Pipehatt montert etter overtagelse.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sprekk i grunnmur garasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har ved en enkelt anledning vært oppdaget mus i huset, den ble fanget og det er ikke oppdaget noen siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1. Montering av nye stikkontakter barnerom 1 og 2, i tillegg legge opp stikkontakt for panelovn på dusjbad. 2018 2. Rehab av sikringsskap, byttet ut fra UZ til jordfeilautomater, likt mot likt. Klargjort for 3-fase. 2021 3. Ny 16a kurs til dobbeltstikk på yttervegg for varmepumpe. 2021 4. Montering av varmepumpe (Innemiljø og Varme AS) . Mitsubishi Kaiteki 6600. 2021 5. Skiftet OV fra 2x32A til 3x63A. Kabel 3x16mm2 allerede lagt. koblet til 3. fase i inntaksboks i kjeller. Montert skinne til overspenningsvern. 2022 6. Installasjon AMS måler. 2022 6. Strøm til garasje: Kabel inn til kjeller, opp gjennom klesskap til sikringsskap der lastbryter står. Kabel inn til garasje underfordeling med en forbruksskurs til 1stk stikk, 2 stk taklamper, en utelampe. Kurs til elbillader, og montering av elbillader. 7. Kjøkken: Post 1. Montere stikkontakt til koketopp med komfyrvakt på ny 25A kurs. Post 2. Montere stikkontakt til stekeovn på ny 15A kurs. Post 3. Montere stikkontakt til mikroovn på ny 15A kurs Post 4. Montere stikkontakt til oppvaskmaskin og vannvakt på ny 15A kurs. Post 5. Montere stikkontakt for kjøleskap. Post 6. Montere 3 stk. doble stikkontakter over benkeplate. Post 7. Montere 2 stk. stikkontakter for stikkontakt i benkeplate. Post 8. Legge frem for belysning i tak. Post 9. Koble opp belysning i tak. 8. Vaskerom: Post 9. Montere stikkontakt til vaskemaskin på ny 15A kurs. Post10. Montere stikkontakt til tørketrommel på ny 15A kurs. Post11. Montere 1 stk. dobbel stikkontakt på vegg. Post12. Underfordeling kjeller til kjøkken og vaskerom 40A. Post13. Tilkoble ny varmtvannstank
Arbeid utført av	Bravida, VF-Elektro, Innemiljø og Varme AS

Document reference: 309260026

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert i 2022. Zaptec Go.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Måling foretatt av Statens Strålevern i perioden 24.01.2003-24.03.2003. Sporfilmkode: KS025, Etasje: Kjeller/sokkel, Romtype: Soverom, Lufting: ingen lufting. Radonkons.: 28, årsmiddelverdi: 20.

21.1 Radonmåling

År: 2003

Verdi: 20

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260026

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309260026

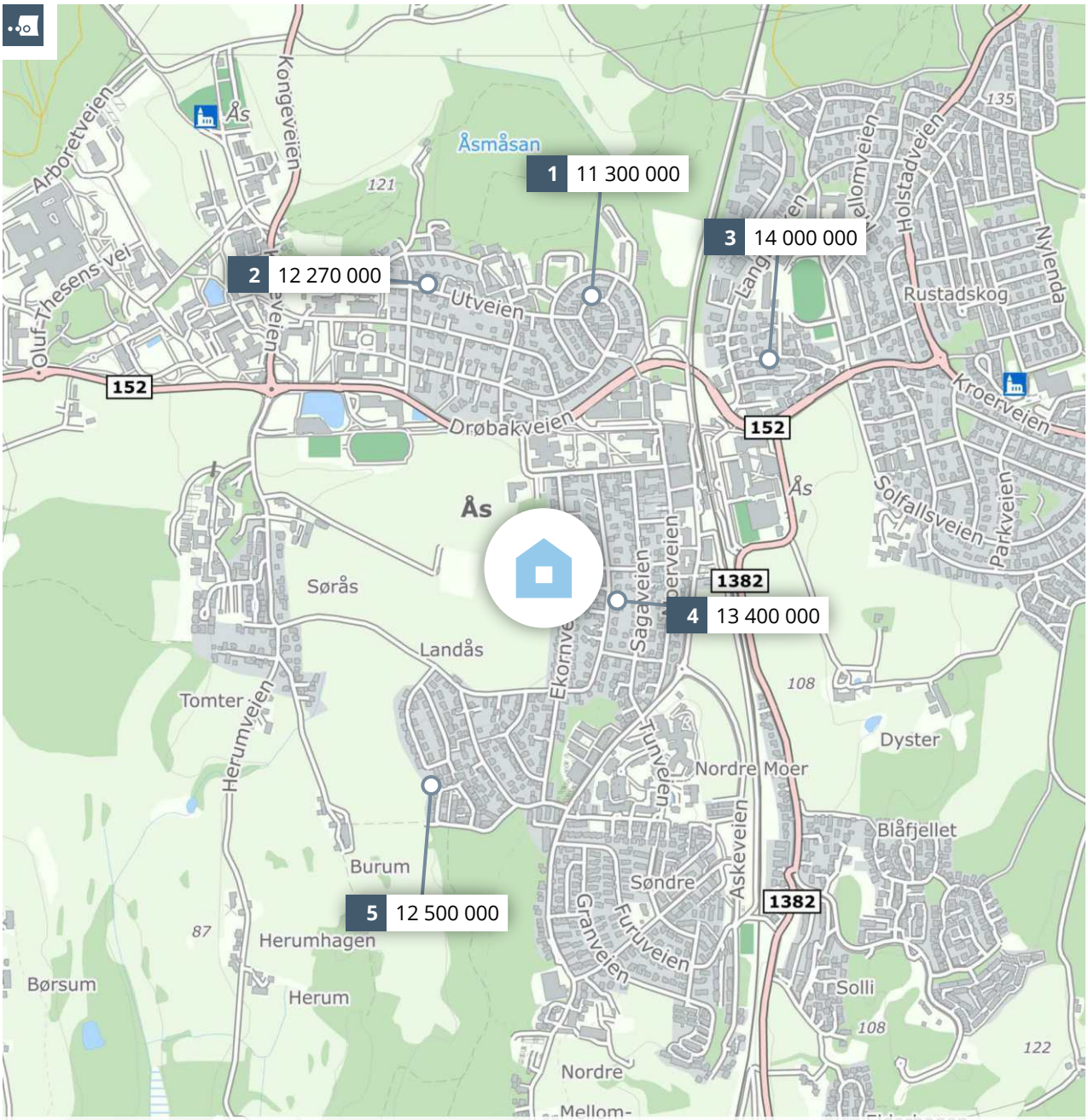
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Christian Eidskrem Astrup	656c6a87ccc48b6bfeb5a ea9050c1c3352e00edf	05.02.2026 21:42:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309260026

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



Meglers verdivurdering

RÅDYRVEIEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 24.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rådyrveien 2, 1430 ÅS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 42 BNR 124 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Søråsteigen 2

Verdivurdert til

12 000 000

-	12 000 000	69 767
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	172 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 215 m²	
Byggeår					1963	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bregneveien 24				21.10.2025	10 500 000	**11 300 000**	0	11 300 000	**50 446**
	224 m²	1969	787 m²	5 sov						
2	Utveien 18 A				18.06.2025	11 990 000	**12 270 000**	0	12 270 000	**46 302**
	265 m²	2022	701 m²	4 sov						
3	Gamleveien 9				17.12.2025	14 800 000	**14 000 000**	0	14 000 000	**33 019**
	424 m²	1905	1 018 m²	5 sov						
4	Måltrostveien 20				22.04.2024	14 200 000	**13 400 000**	0	13 400 000	**38 177**
	351 m²	1959	1 462 m²	6 sov						
5	Hestehagen 30				12.06.2024	12 500 000	**12 500 000**	0	12 500 000	**63 776**
	196 m²	2019	902 m²	4 sov						

Rådyrveien 2 - en bolig utenom det vanlige. Her presenteres en ekte arkitektperle, tegnet av den anerkjente arkitekten Are Vesterlid, hvor formspråk, lys og funksjonelle løsninger møtes i en sjelden helhet - midt i hjertet av Ås.

Boligen er ikke bare unik i uttrykk, men også i historien den representerer - dette er første gang en eiendom i Rådyrveien avhendes.

Med sin sentrale og samtidig tilbaketrukne plassering, romslige tomt og særegne og spennende utforming over tre halvplan, fremstår dette som en helt spesiell mulighet. Nivåforskjellene i boligen skaper en naturlig flyt og gode soner, og gir en opplevelse av romslighet og dynamikk, samtidig som funksjonaliteten ivaretas.

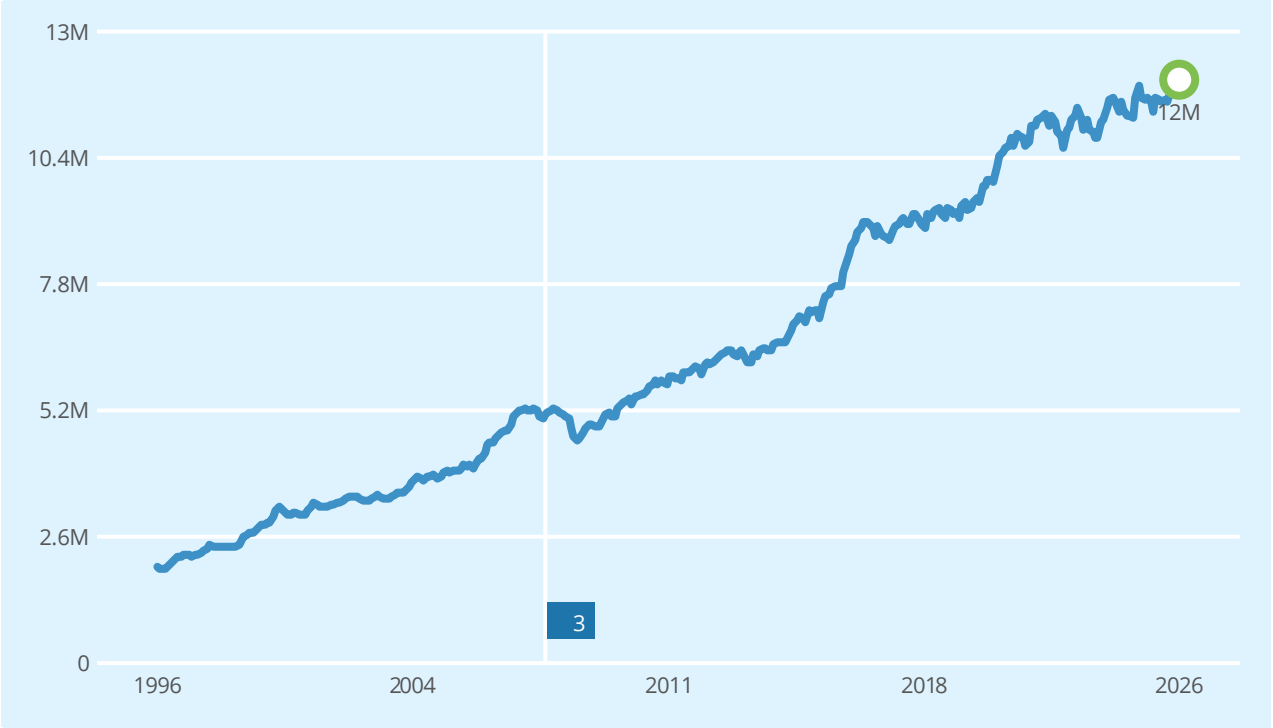
Arkitektperle
Spennende planløsning
Stor, usjenert tomt på 1215kvm - nærmest uten innsyn
Oppgradert teknisk m/bl.a. varmepumpe, el-anlegg og vannsystemer
Garasje og gode lagringsmuligheter
Barnevennlig beliggenhet nær sentrum, skole & tog
Ikke tidligere omsatt!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.09.1997		15.09.1997	-	75 480	-	75 480	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i 1430 ÅS nå

1
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

253
dager

Eneboliger solgt i 1430 ÅS siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

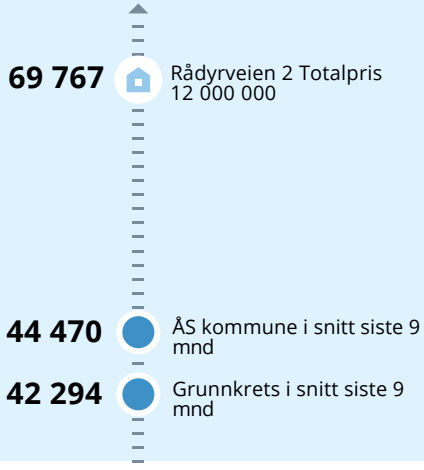


Solgt i snitt i løpet av

73
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Utskriftsdato: 26.01.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	124	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rådyrveien 2, 1430 ÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 355,61 kr
Eiendomsskatt	2 775,00 kr
Feiing	666,00 kr
Renovasjon	4 300,00 kr
Vann	7 813,02 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Ås kommune: Grunneiendom 3218-42/124

Norkart
Utskriftsdato: 26.01.2026 16:43

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		Beregnet areal	1214.7
Etablert dato	17.12.1996	Historisk oppgitt areal	1215
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	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	42/124
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	42/124
Endre egenskaper Annen forretningstype	23.05.2012 23.05.2012	 Sentralpunkt flyttet		42/124
Endre egenskaper Annen forretningstype	23.05.2012 23.05.2012	 Sentralpunkt flyttet		42/124
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	17.12.1996			42/1 (-1215), 42/124 (1215)
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Grunneiendom fra feste	17.12.1996			0214-42/1/156, 42/124

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6614964.9	600653.4		Ja	1214.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ASTRUP HARALD CHRISTIAN EIDSKREM F301193*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Rådyrveien 2 1430 ÅS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Rådyrveien 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1430 ÅS	Kirkesogn	02090101 Ås
Grunnkrets	216 Søråsteigen 2	Tettsted	523 Ås
Valgkrets	1 Åsgård og Brønnerud		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149078975		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.02.1963
2	149078967		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.02.1963
3	300298223		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2008

1: Bygning 149078975: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.02.1963

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	176
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	176
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	11.10.1961	20.10.1995	
Tatt i bruk	01.02.1963	20.10.1995	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rådyrveien 2	H0101	42/124	176	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	89	0	89	0	0	0
U01	0	87	0	87	0	0	0

2: Bygning 149078967: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.02.1963

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	28
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	28
Opprinnelseskode	Massivregistrering	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	11.10.1961	20.10.1995	

Tatt i bruk	01.02.1963	20.10.1995	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	42/124	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	28	28	0	0	0

3: Bygning 300298223: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	7
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.2008	24.05.2012	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	42/124	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 26.01.2026

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.**	42	**Bruksnr.**	124	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rådyrveien 2, 1430 ÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
57136692	156	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	91

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

Utskriftsdato: 26.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	124	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rådyrveien 2, 1430 ÅS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Midlertidige forbud

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- 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** 1 215 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 1 215 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34

Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	018
Navn	Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Søråsteigen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.03.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6693/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 213 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 1 m^2 **Formål** Kjørevei

Midlertidige forbud

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Navn	midlertidigForbudMotTiltak
Gyldig til	23.10.2025
Dato for vedtak	20.10.2023
Saksnr	2019/2184

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	337
Navn	Detaljregulering for bevaring av deler av Ås sentralområde
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	337
Navn	Detaljregulering for bevaring av deler av Ås sentralområde
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	343
Navn	Detaljregulering for del av Sagaveien-Moerveien (B11)

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	347
Navn	Detaljregulering for Moerveien 30-34 (B12)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

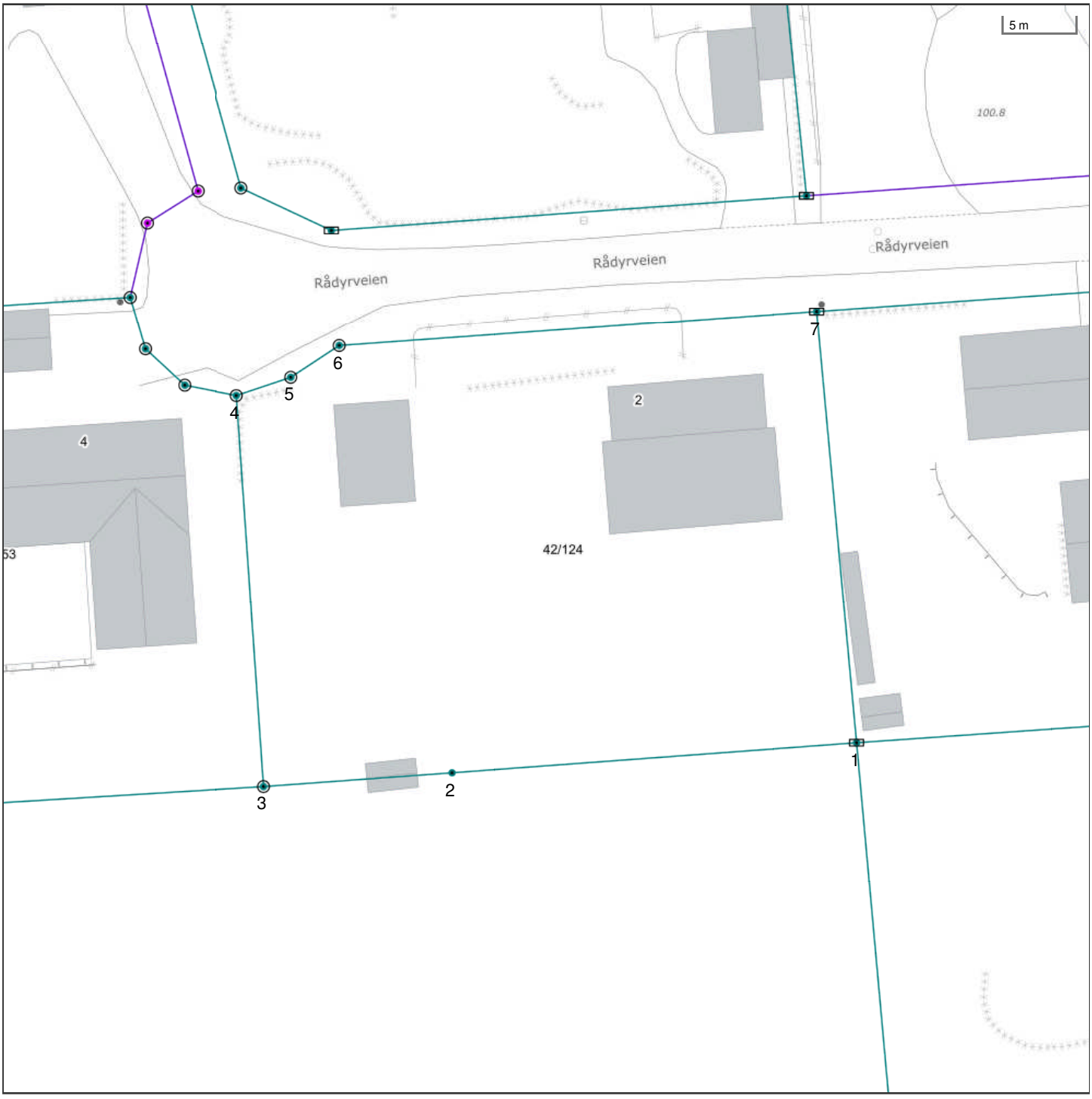
Id	348
Navn	Detaljregulering for gangvei langs Skoleveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	349
Navn	Detaljreguelring for Moerjordet, nedre del (BKB2)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	305
Navn	Detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei langs fylkesvei 152 fra Meierkrysset til Ås sentrum
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Utskriftsdato: 26.01.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 42/124//



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	1 214,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614964,9	**Øst**	600653,4	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614962,92	600683,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	29,96	
2	6614960,09	600655,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,20	
3	6614958,79	600642,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,06	
4	6614985,75	600640,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,09	
5	6614987,11	600643,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,97	
6	6614989,4	600647,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,01	
7	6614992,67	600680,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	33,24	

Ås kommune

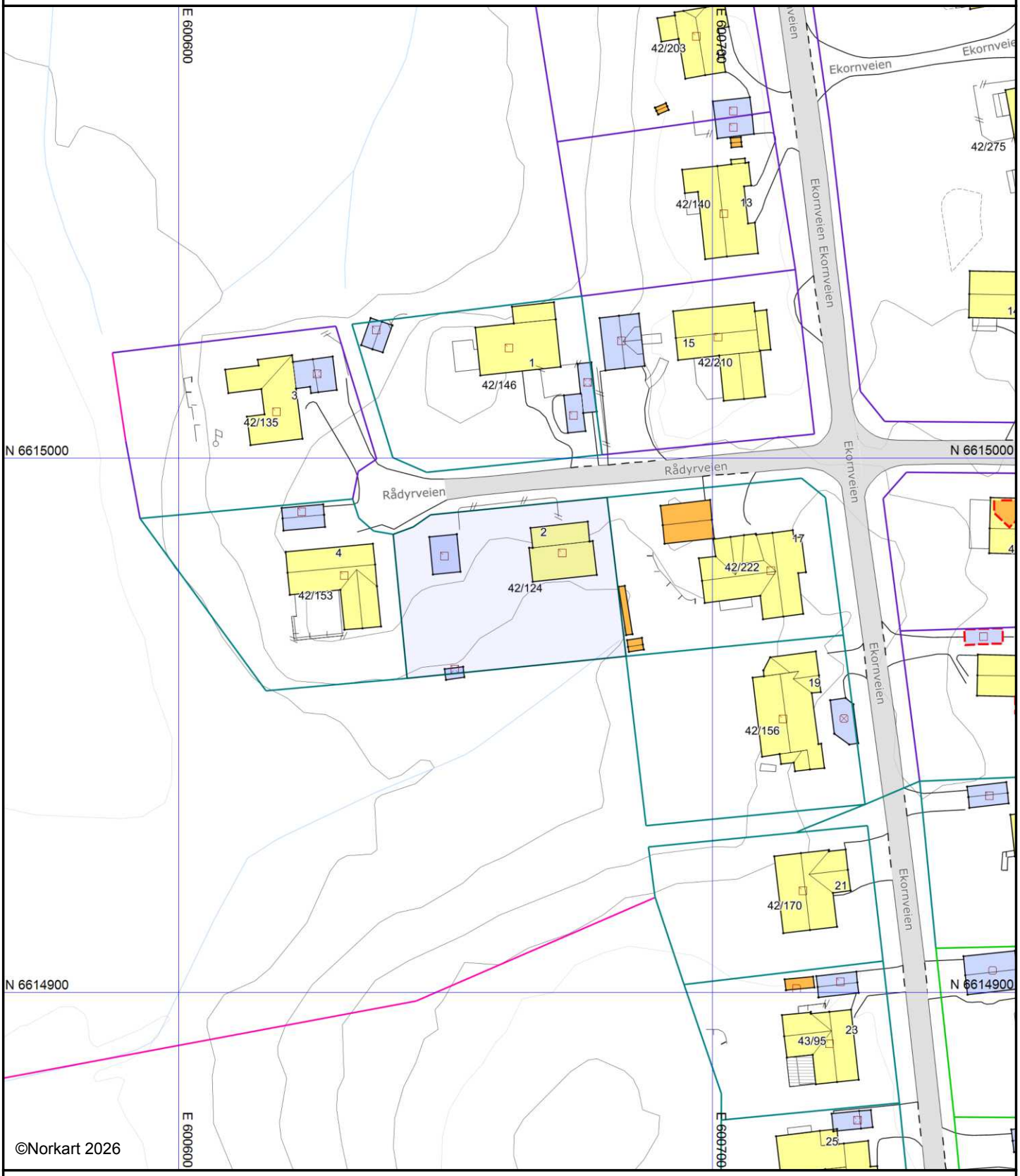
Grunnkart

Eiendom: 42/124
Adresse: Rådyrveien 2
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

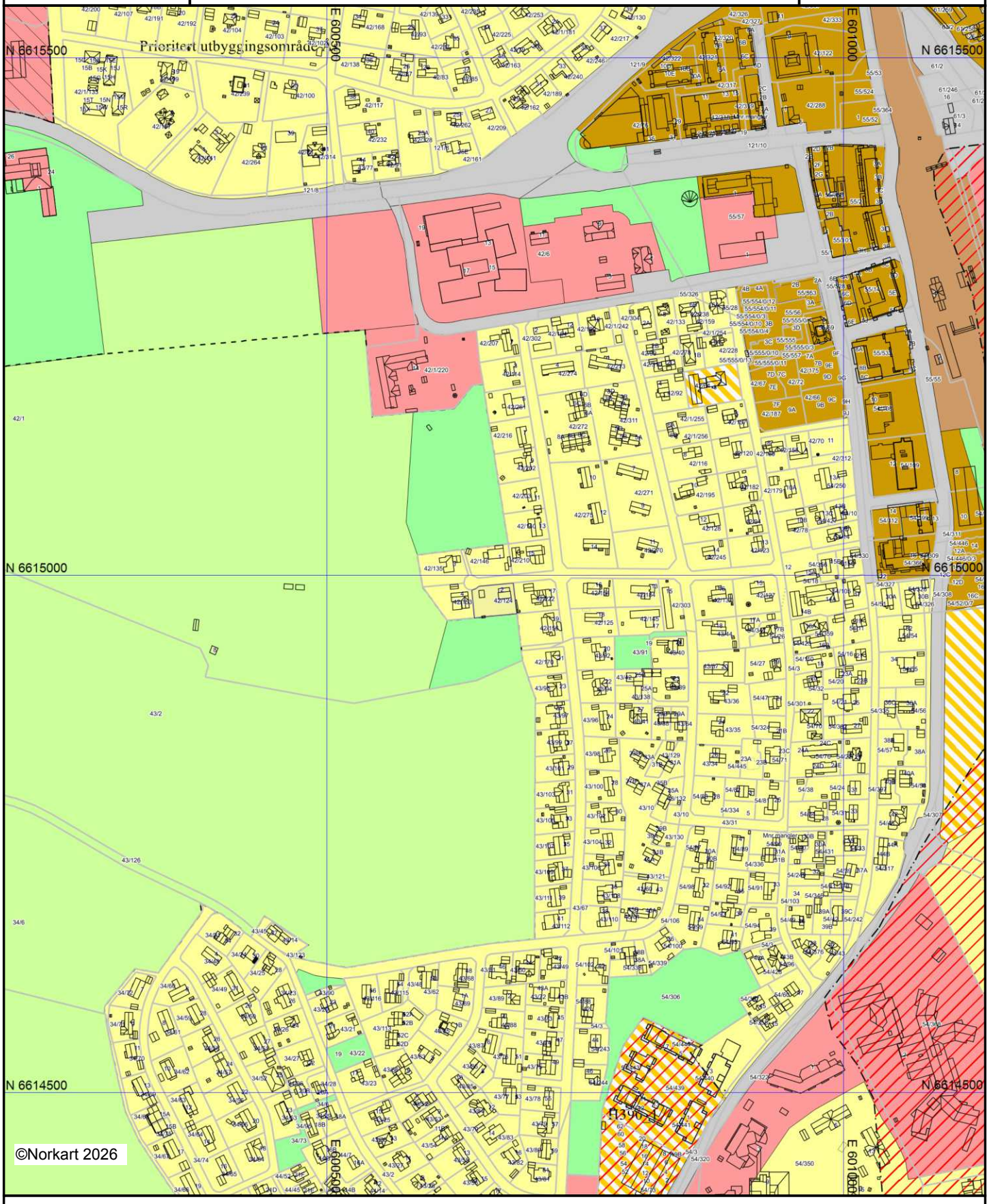
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 42/124
Adresse: Rådyrveien 2
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Faresone - Annen fare
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Fornyelse
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - eksisterende
Sentrumsformål - eksisterende
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
Veg - eksisterende
Bane - eksisterende
Friområde - eksisterende
LNFR - areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Abc Påskrift områdenavn

Kulturminnerapport

Eiendom	3218 42/124		
Utskriftsdato	26.01.2026	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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



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

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

Ås kommune
Teknisk Etat

Lednings nett og info med forbehold.

Dato: 2026.01.27
Sign: EGA

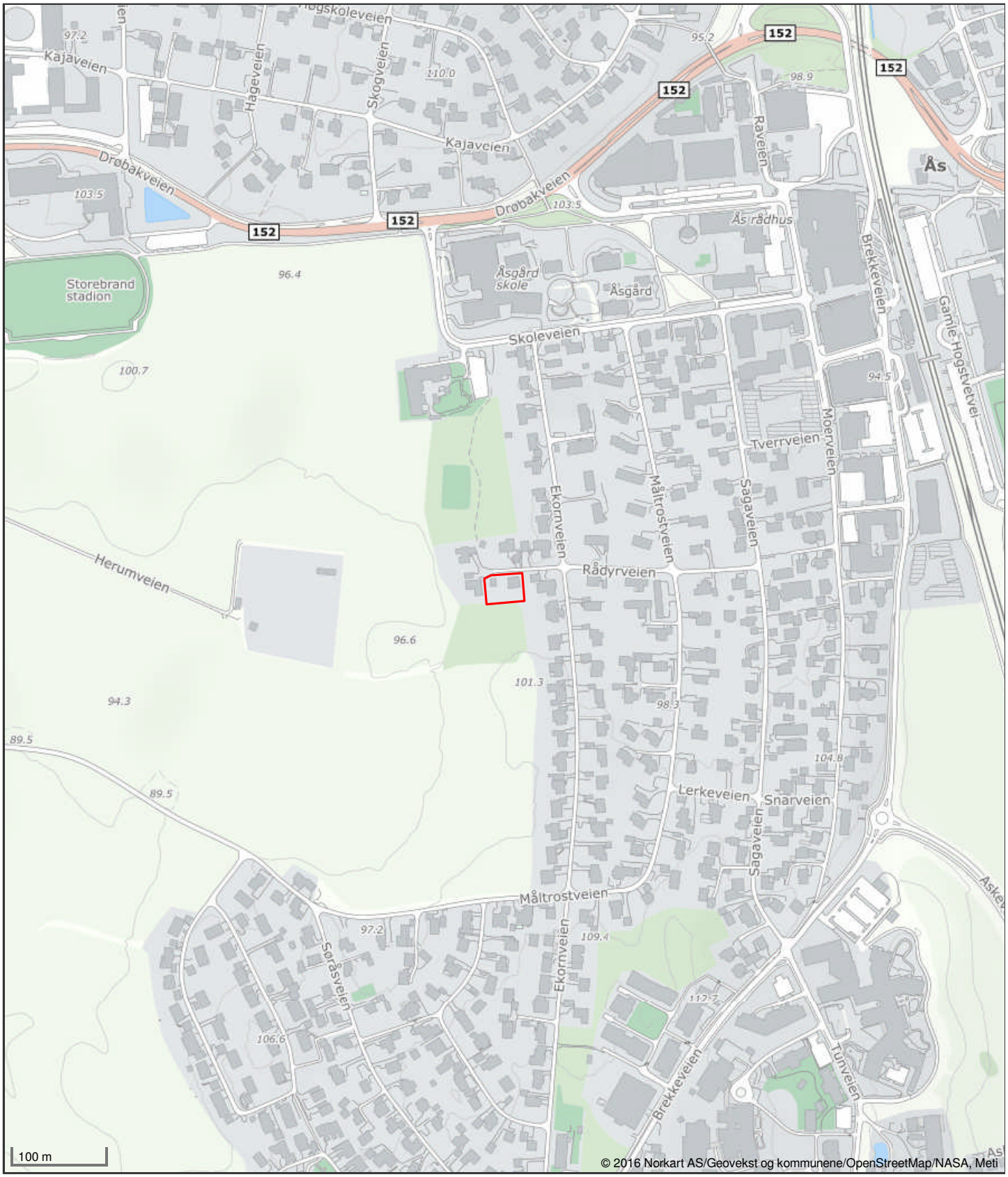
42/124 Rådyrveien 2, Ås kommune.

N

Målestokk
1:500

Utskriftsdato: 26.01.2026

Oversiktskart for eiendom 3218 - 42/124//



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

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/124
Adresse: Rådyrveien 2
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

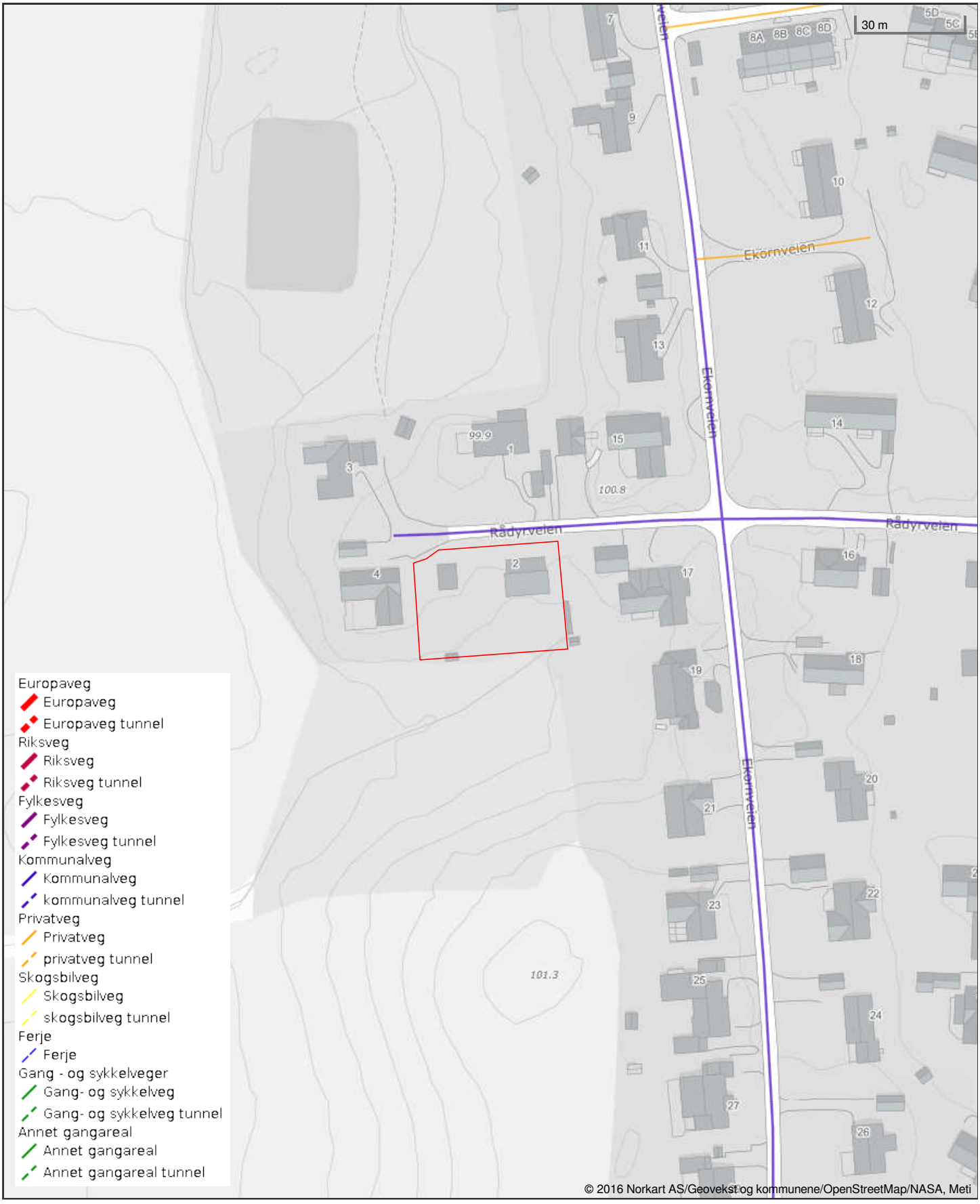
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 26.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 42/124//



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.

17.april 1963

Ferdigattest.

På möte i Ås bygningsråd den 11. oktober 1961 fikk Harald Astrup godkjent planer for en enebolig på gnr. 42 bnr. 1 festetomt nr. 156 på Högskolens grunn i Ås.

Bygget ble registrert 13. juni 1962 og arbeidet tok til straks etter.

Innflytting fant sted i februar 1963. Ved endelig kontroll 16.april 1963 gjenstod följende arbeider:

Beslag rundt pipen på taket.
1 lag icopalpapp på taket.
Montering av taknedlöp.
Montering av Jötulpeis.

Huset er i sin helhet over stöpt grunnmur, oppfört i tre i lett bindingsverk med pulttak. Taket er forskriftsmessig ventilert som kaldt tak.

Isolasjon i golv, vegger og tak er mineralull, med tilhörende 2 papplag og panel, i tråd med forskrifter.

Isolasjon i betongvegger er siporex.

Tomtens areal:	1215 m2
Nybygg, grunnflate:	92 m2
" leieareal:	121 m2

Med forbehold om at gjenstående arbeider blir forskriftsmessig utfört, meddeles ferdigattest herved.

Gebyr til Ås kommune kr. 30,- er betalt.

H. Stokholm.
Bygningssjef.

Ytre Follo Sorenskriverembete 14/2.
Dagbok nr. 257 1961
Stemplet med kr. 5- for dem 14/2-1961

F e s t e b r e v.

I henhold til Landbruksdepartementets brev av 10.10.f.å. bortfester Norges Landbrukshögskole herved til forskningsstipendiat Harald Astrup en tomt stor 1215 m2 beliggende i Söråsteigen under gnr. 42 bnr. 1 i Ås og som angitt i vedheftede målebrev med kartskisse (tomt nr. 156). Rådyrvegen 2.

42/1
156 å

Festet overtas fra 1. januar 1961 på följgende vilkår:

1. Festet gjelder for et tidsrom av 50 år. Det er i denne tid uoppsigelig for begge parter.
2. Festeavgiften fastsettes forelöpig til kr. 61,- pr. år, men högskolen tar forbehold om regulering når det foreligger innstilling fra det utvalg som nå skal behandle retningslinjene og vilkårene for högskolens bortfeste av byggetomter. Den festeavgift som da blir endelig fastsatt kan både fester og bortfester etter utlöpet av tidsperioder på 10 år kreve regulert under hensyn til endringer i rentenivået eller endringer i tomtens verdi som ikke skyldes festeren. Dersom det til aktuell tid ikke er noen offentlig myndighet som det er tillagt å treffe avgjörelse i slike spörsmål, og partene ikke blir enige om störrelsen av avgiften, skal avgjörelsen treffes ved voldgift. Festeavgiften betales forskuddsvis og ukrevd med en halvdel hvert års 30. juni og 30. desember.
3. Bebyggelsen på tomten forutsettes knyttet til Ås kommunes kloakk-, vann- og elektriske hovedledninger. Stikkledninger av de ulike slag framföres etter planer som godkjennes av vedkommende kommunale myndigheter. Festeren må finne seg i at stikkledninger til annen eller andre tomt(er) blir fört over hans tomt og i vedlikehold og fornyelse av slik framförte ledninger.
4. Til sikkerhet for riktig betaling av festeavgiften forbeholder högskolen seg 1. prioritets panterett i de bygninger som oppföres på tomten. Panteretten omfatter i tilfelle forsikringssummen for bygninger på tomten, idet festeren plikter å holde disse forsvarlig forsikret.
5. Festeren må ha fått sine byggeplaner godkjent innen 1 - et - år fra den dag högskolen ga ham skriftlig melding om til-

deling av tomten. Han plikter innen 3 - tre - år fra samme dag å ha oppfört beboelseshusene på tomten.

6. Den av Ås bygningsråd den 21. juli 1956 godkjente bebyggelsesplan for Söråsteigen blir å iaktta (arkitekt Asbjörn Steins tegning nr. 85/01 datert senest 18. juli 1956). Sammen med denne bebyggelsesplan må festeren iaktta de av Kommunaldepartementet den 4. juli 1950 stadfestede vedtekter til Ås kommunes reguleringsplan for området ved Ås stasjon.

Tegningene til de hus som aktes oppfört og plaseringen av disse på tomten må være godkjent av Norges Landbrukshögskole og Ås bygningsråd för grunn- eller byggearbeider settes i gang. Selv om det ikke er aktuelt straks å bygge garasje, skal tegningene vise eventuell plasering og utforming av denne. Den bör ikke være over 25 m2. Tegningene skal gi nödvendige opplysninger om sokkelhöyde og om plasering av törkestativ. Sokkelhöyden skal holdes lavest mulig og fortrinnsvis ikke overstige 0,6 m. over planert terreng. Hvor terrenget forårsaker höy kjellermur kan högskolen og bygningsrådet kreve veggkledningen fört ned.

Tegningene sendes högskolen for förste hånds behandling og videresending til Ås bygningsråd. Det samme gjelder henvendelser om dispensasjon fra bygningslovens bestemmelser om bygnings plasering i samsvar med regulert byggelinje, henvendelser angående gjerde og om godkjenning av farger på hus og gjerde.

Dersom det senere blir vedtatt vedtekter som knytter seg spesielt til foran nevnte bebyggelsesplan, må festeren ved senere disposisjoner rette seg etter disse.

7. Ved oppsetting av gjerde påhviler gjerdeholdet omkring festetomten helt og holdent festeren, også mot eventuelle nabotomter som ikke ennå måtte være bortfestet eller bebygd. Der hvor nabotomt måtte være bortfestet eller bebygd eller når dette senere måtte skje, deltar undertegnede fester og hans etterfölgere i festeforholdet i gjerdeholdet med halvdelen av kostnadene, idet festeren av nabotomt deltar med den andre halvdelen av gjerdeholdet så langt det er felles grense.

8. Festeren plikter å holde eventuelle grøfter på tomten godt opprensket slik at det blir godt avlöp for vannet. Hvis en

gröft lukkes, skal dette arbeid utföres slik at vannavlöpet fra nabotomtene eller fra högskolens grunn forövrig ikke hindres.

9. Festeren har ikke tillatelse til å holde gris, höns eller andre husdyr på tomten uten högskolens samtykke.

10. De hus som er eller blir oppfört på tomten må ikke uten tillatelse av högskolen brukes til salg eller skjenkning av drikkevarer som går inn under den til enhver tid gjeldende lov om salg og skjenkning av brennevin, öl og vin m.m.

11. Festeren må finne seg i de endringer i tomtens störrelse og grenser som Norges Landbrukshögskole eller Ås bygningsråd finner nödvendig, når dette kan skje uten at festerens berettigede interesser av å holde tomten ubeskåret derved krenkes, hvilket i tilfelle avgjöres ved lovlig skjönn. Gjör festeren krav på ulempeserstatning blir i mangel av overenskomst spörsmålet herom å avgjöre ved lovlig skjönn. Dette fastsetter i tilfelle også erstatningens störrelse.

12. Festeren er bare berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningene på tomten. I tilfelle tvangssalg av bygningene er kjöperen berettiget til å overta festeretten.
Salg eller annen overdragelse av bygningene på tomten kan ikke skje uten ved högskolens godkjennelse av den nye eier.
Norges landbrukshögskole har forkjöpsrett. Dersom salget ikke er underkastet offentlig pristakst kan Landbrukshögskolen, om den finner at den avtalte pris er urimelig höy, kreve prisen fastsatt ved rettslig skjönn. Med departementets godkjenning kan högskolen overdra forkjöpsretten til person som er knyttet til högskolen eller andre landbruksvitenskapelige institusjoner på högskolens grunn, fortrinnsvis til person i fast stilling - embetsmann, funksjonær eller arbeider. Festeren skal ikke være bundet av forkjöpsretten lenger enn 3 måneder. Ved annen overdragelse enn salg har högskolen rett til å overta bygningene på tomten til en pris som fastsettes ved skjönn og som tilsvarer gangbar pris i distriktet. Bestemmelsen gjelder dog ikke når eiendommen overtas av ektefellen.

13. Dersom det måtte forlanges er festeren pliktig til å ryddiggjöre tomten etter leietidens utlöp.
14. Dersom festeren helt eller delvis unnlater å overholde noen av de vilkår han har påtatt seg i nærværende festebrev, er kontraktsforholdet opphört og festeren plikter å ryddiggjöre tomten innen en frist som bestemmes av högskolen.
15. Festebrevets tinglysing besörges av Norges Landbrukshögskole. Utgiftene til måling og kartlegging av tomten samt stempelavgift og tinglysingsgebyr bæres av festeren.
16. Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav fester og bortfester beholder hver sitt.

Vollebekk, den 11. februar 1961.

Som bortfester:
NORGES LANDBRUKSHÖGSKOLE
G. Kvifte (s.)
rektor.

Som fester:
H. N. Astrup (s.)

Til vitterlighet:
1. Br. Norderud (s.)
2. Björg Ulven (s.)

Til vitterlighet:
1. Jon J. Nedkvitne (s.)
2. Ulf Wirum (s.)

Påtegning om prioritetsviking på festebrev nr. 156 av gnr. 42, bnr. 1 i Ås - forskn.stip. Harald Astrup:

1. A. Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på bygningene på tomten skal:
   1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
   2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
   3. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
   4. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

   B. Så fraut grunneieren har betinget seg panterett i bygningene på tomten for festeavgiften, skal han til enhver tid bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år, foruten retten til fremtidig avgift.

2. Høgskolens forkjøpsrett etter pkt. 12 må bare nyttes til å hindre at eiendommen går over til noen som ikke er ansatt ved høgskolen. Forkjøpsretten skal være prioritert etter Husbankens obligasjon for lån og stønadslån. Høgskolens rett til å overta bygningene på tomten etter en pris fastsatt ved skjønn skal være gjeldende overfor Husbanken, under forutsetning av at denne blir holdt skadesløs således at lån og stønadslån blir dekket fullt ut.

Denne påtegning er gitt med Landbruksdepartementets godkjenning i brev av 6. januar 1955.

Vollebekk, den 11. februar 1961.

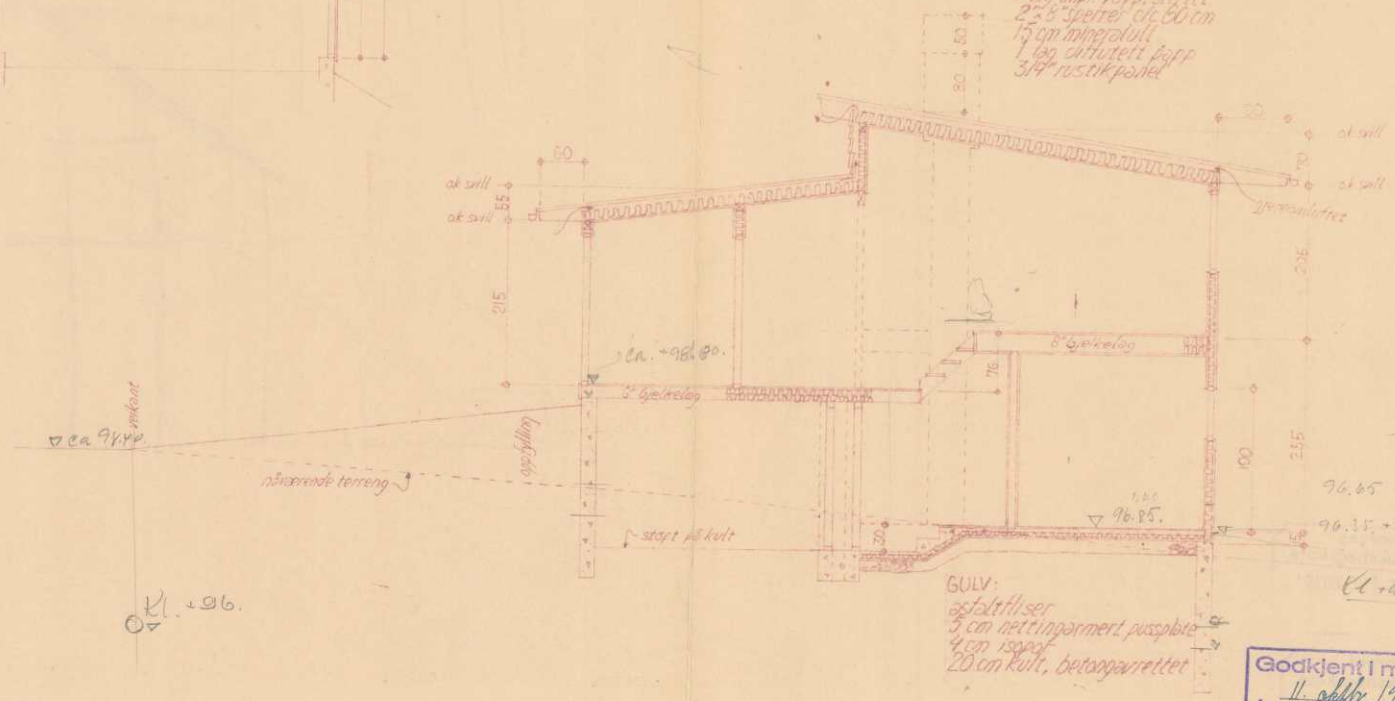
NORGES LANDBRUKSHØGSKOLE

G. Kvifte (s.)
rektor

Til vitterlighet: 1. Br. Norderud (s.)
2. Björg Ulven (s.)



TAK:
2 lags papptekking
3/4" hvelvet og høvlet bordtak
1 lag impr. papp, stiftet
2" x 8" spekter c/c 80 cm
15 cm mineralull
1 lag cuttutett papp
3/4" rustikpanel



Godkjent i møte
11. oktbr. 1961
Ås Bygningsråd
for Bygningssjef.

18 MAI 1961

HARALD ASTRUP HUS VED RÅDYRVEGEN I ÅS

SNITT UTHUS - BOLIG

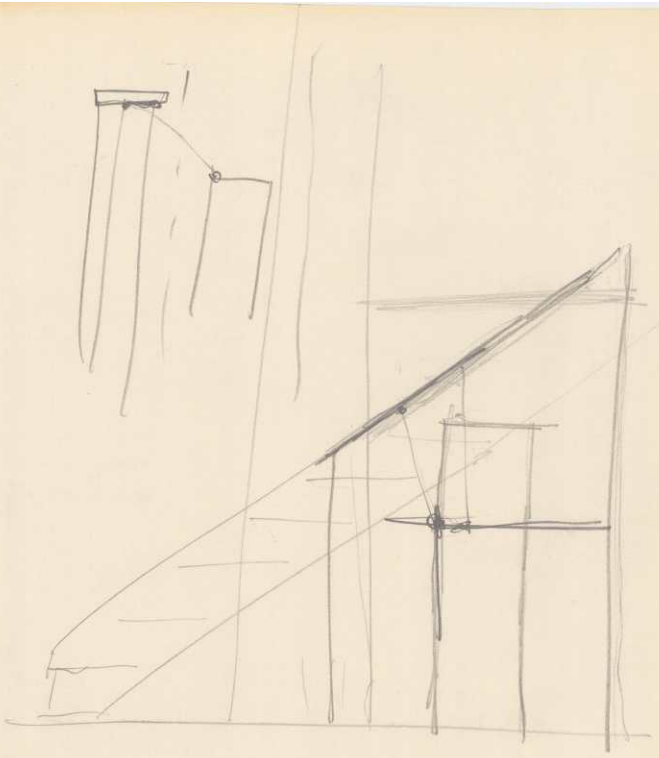
TEGN. 36/13 MÅL 1:50

Norges
Landbrukshøgskole
J.02684 | -8 JULI 61

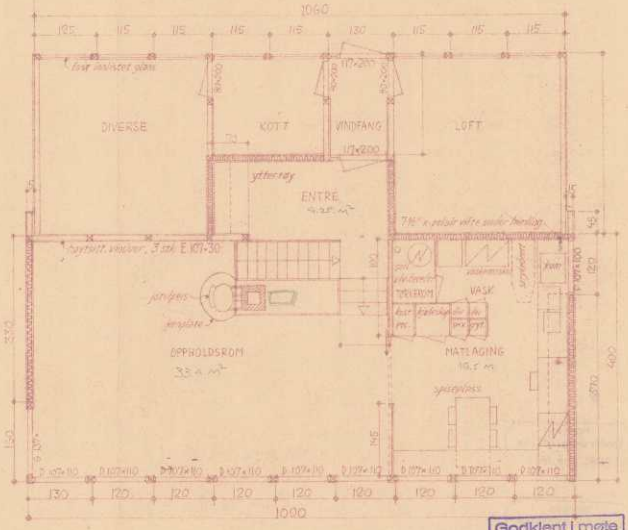
Norges
Landbrukshøgskole
J.02297 | 12 JUNI 61

Norges
Landbrukshøgskole
J.02114 | 27 MAI 61

STATENS BYGGE- OG
EIENDOMSDIREKTORAT
005214 16 JUNI 61







Gå 91 m²
OBERVOLET
FLATE.

Godkjent i møte
11. oktbr. 1961
As Bygningsråd
for Bygningsv.

18 MAI 1961

HARALD ASTRUP HUS VED RÅDYRVEGEN I AS

PLAN OVERETASJE - UTHUS

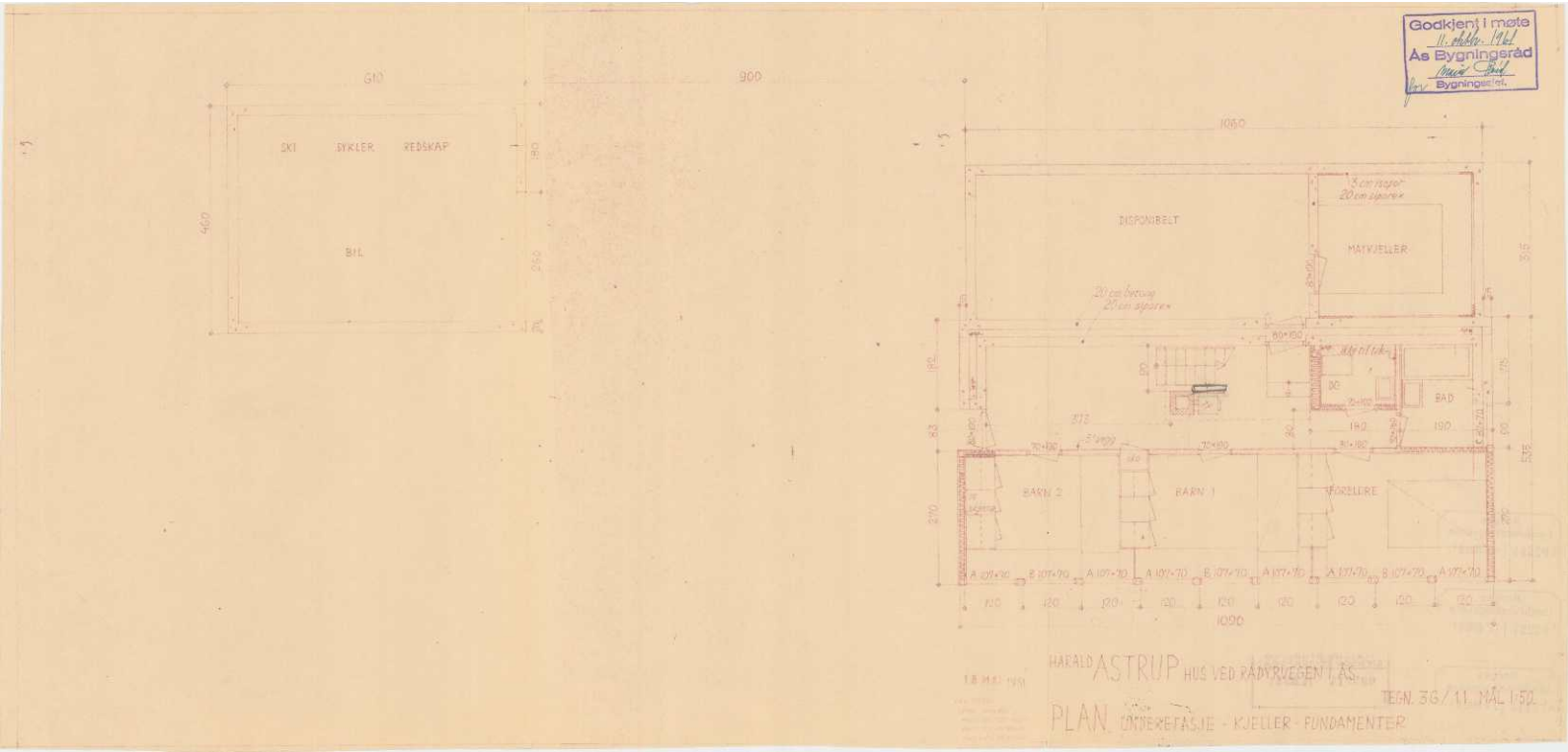
TEGN. [illegible]

Norges
Landbrukshøgskole
1.02684 | - 8 JULI 61

Norges
Landbrukshøgskole
1.02297 | 12 JUNI 61

Norges
Landbrukshøgskole
1.02114 | 27 MAI 61

STATENS BYGGE- OG
EIENDOMSDIREKTORAT
005214 15. JUNI 61



Godkjent i møte
11. oktober 1961
As Bygningsråd
Bygningssjef

HAFALD ASTRUP HUS VED RÅDYRVEGEN I ÅS.

TEGN. 36/11. MÅL 1:50.

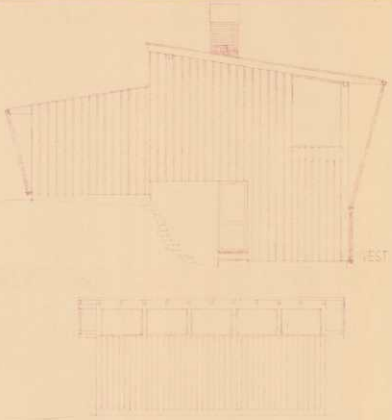
PLAN. UNDEREFASJE - KJELLER - FUNDAMENTER

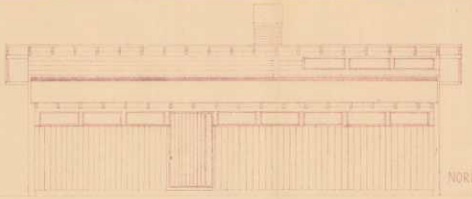
Norges
Landbrukshøgskole
3.02684 | -8 JUL 61

Norges
Landbrukshøgskole
3.02287 | 12 JUNI 61

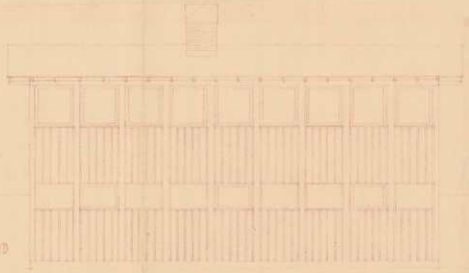
Norges
Landbrukshøgskole
3.02114 | 27 MAI 61

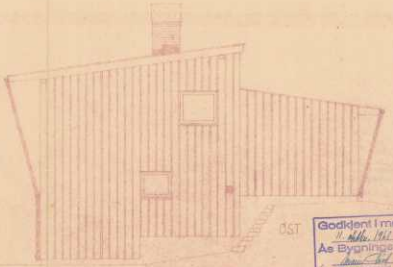
STATENS BYGGE- OG
EIENDOMSDIREKTORAT
005214 16. JUNI 61











Godkjent i møte
As Byggningsråd

HARALD ASTRUP HUS VED BADEVEGEN 1 AS

FASADER

TEGN. 30/11 MÅL 1:50

Norges
Landbrukshøgskole
3.02684 | - 8 JULI 51

Norges
Landbrukshøgskole
3.02297 | 12. JUNI 51

Norges
Landbrukshøgskole
7.02114 | 27 MAI 51

JORDS OG MYRDYRKINGS
HOVEDDIREKTORAT
005214 15. JUNI 51

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:
Rådyrveien 2, 1430 Ås
Gnr. 42, Bnr. 124, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309260026

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.
