PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

HØGSKOLEVEIEN 15

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Høgskoleveien 15, 1433 ÅS
ÅS kommune
gnr. 42, bnr. 233

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 19.01.2026 **Rapportdato:** 22.01.2026 **Oppdragsnr.:** 18867-1260 **Referansenummer:** MT1204

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

P-C. SAXEBØL Bygg og Tømrermester

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

Norsk takst

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

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

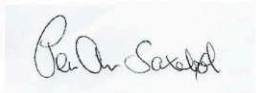
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

PER-CHRISTIAN SAXEBØL

Tømrermester og takstmann.

Rapportansvarlig



Per-Christian Saxebøl
Uavhengig Takstingeniør
saxeboel@online.no
90017218

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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, noe eldre standard på innredninger og utstyr og i forventbar stand i forhold til alder og utført vedlikehold.
Det er registrert TG3 for eldre bad, for skade på en innerdør, for råteskade på ett vindu og for manglende kjøkkenventilator. Ellers er det registrert TG2 for flere forhold på grunn av alder og på grunn av avvik.
Det er viktig at hele rapporten leses grundig.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Hovedtaket er omtekket med Isola Powertekk takplater i 2022 med betongtakstein fra 1991 på overbygg over terrassen.
Beslag, takrenner og nedløp av lakkert stål.
Yttervegger av tømmer, utvendig kledd med stående trepanel.
Takkonstruksjon av sperrer med tilgang til kaldt, luftet loft via luke med stige i gang i 2. etasje.
Koblede vinduer i treverk fra 1985 til 1991.
Eldre vinduer i kjeller.
Malt balkongdør i tre med koblet glass fra stuen til terrassen i sør.
Malt hovedytterdør med sidefelt.
Utgang fra stue til ca. 35. kvm. terrasse i impregnerte materialer med rekkverk av treverk. Deler av terrassen har takoverbygg.
Trapp av impregnerte materialer til inngangen.

INNVENDIG Gå til side

Gulver av trebord, tepper og belegg. Fliser i vindfang. Vegger med panel og tapet med innvendige tak av panel.
Etasjeskillere av trebjelkelag.
Ettløps mursteinspipe med luftepipe. Helbeslått over tak. Eldre vedovn og åpen peis i stue og vedovn i gang i 2. etasje.
Kjeller med gulver av betong og vegger av pusset betong.
Malte tretrapper med tepper i trinn i trapp til 2. etasje.
Diverse typer av innerdører, noen eldre furu fyllingsdører, malte fyllingsdører og finerte dører.
Oppvarming med elektrisk gulvvarme i vindfang, luft til luft varmepumpe fra 2022, ved og panelovner.

VÅTROM Gå til side

Eldre bad uten dokumentasjon. Gulvbelegg med våtromstapet på veggene. Servant med underskap og dusjkabinett.
Oppvarming med håndklevarmere.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og heltre benkeplater. Dobbel stål vaskekum med ett-greps batteri. Fliser over benkeplatene
Oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.
Det er ikke montert kjøkkenventilator.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber. Stoppekran og vannmåler i bod i kjeller.
Avløpsrør av støpejern og av plast.

Bygningen har veggventiler i kjeller, men ingen ventiler i 1. og 2. etasje.
200 l. varmtvannstank i kjeller.
Nyere sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom til kjeller. Elbil lader.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av leirholdige masser.
Det ble drenert rundt boligen i 1989. Synlig drensplast med klemlister.
Grunnmur av betong.
Forholdsvis flat tomt, noe hellende mot sør.
Utvendige vann og avløpsrør i plast fra 2007.
Singlet gårdsplass og opparbeidet hage.

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

Det er foretatt radonmålinger i 2003 med målinger under grenseverdier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

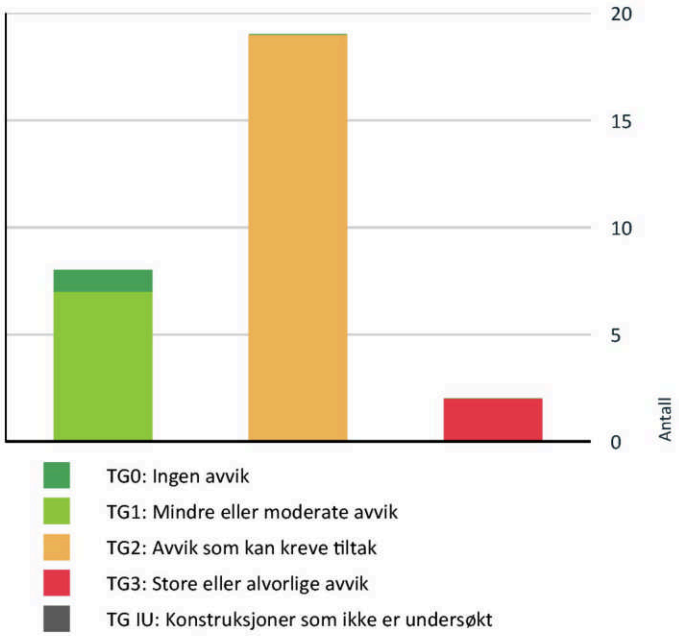
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Norsk takst

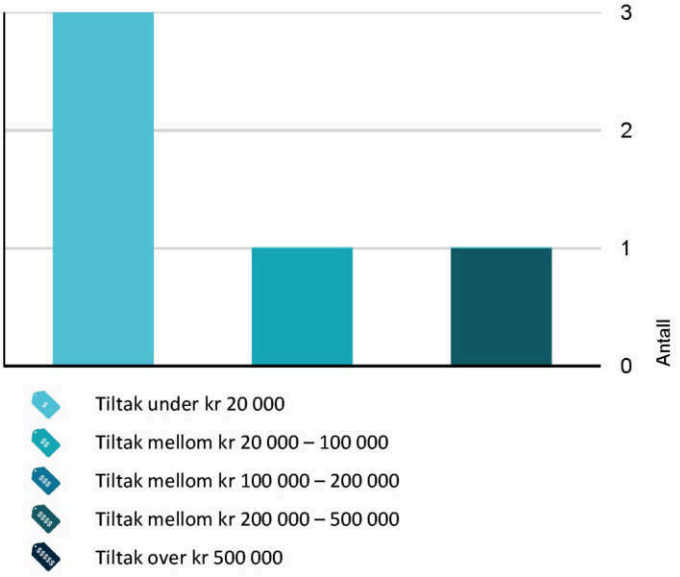
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygget er oppført i 1950 etter byggesøknad fra 1949. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i byggeforskrift fra 1949.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold - 2	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 - 3	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygget har normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1990	Ombygging	Bygging av vindfang

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Hovedtaket er omtekket med Isola Powertekk takplater inkludert papp og lekter i 2022 med betongtakstein fra 1991 på overbygg over terrassen. Taktekking er kun observert fra bakkenivå og det lå en del snø på befaringsdagen. Tilstand på eventuell tekking av undertak er ikke kjent utover det som var synlig fra loftet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av laftet tømmer, utvendig kledd med stående trepanel. Sør- og nordvegg er etterisolert med utskiftning av kledning i1989 og østvegg er etterisolert med utskiftning av kledning i 1996.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Enkelte sprukne bord over tak over terrassen.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av sprukne bord over taket på terrassen for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av sperrer med tilgang til kaldt, luftet loft via luke med stige i gang i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Merker etter tidligere fukt i 1981 ved pipen, virker tørt nå. Dårlig lufting ned mot raft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lufting/ventilering i nedre kant av takkonstruksjonen bør forbedres, og det bør gjøres nærmere undersøkelser av fuktskjolder ved pipen for å avdekke eventuelle skader.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.







TG 3 Vinduer

Koblede vinduer i treverk fra 1985 til 1991.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Det er avvik:

Noe råte i ramme i vindu mot nord i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduet med råteskader mot nord i 2. etasje bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og potensiell skade på omkringliggende konstruksjoner.

Siden mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er overskredet, må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og risiko for ytterligere skader, som kan føre til redusert energieffektivitet og inntrenging av fukt.
Kostnadsestimatet er kun for vinduet med råte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Vinduer - 2

Koblede vinduer i treverk fra 1985 til 1991.
Eldre vinduer i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har oppnådd mer enn halvparten av sin levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Siden mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er overskredet, må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og risiko for ytterligere skader, som kan føre til redusert energieffektivitet og inntrenging av fukt.
Kostnadsestimatet er kun for vinduet med råte.

TG 2 Dører

Malt balkongdør i tre med koblet glass fra stuen til terrassen i sør.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren bør justeres eller utbedres for å sikre tetthet og funksjon.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå varmetap, kald trekk og redusert komfort, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Dører - 2

Malt hovedytterdør med sidefelt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til ca. 35. kvm. terrasse i impregnerte materialer med rekkverk av treverk. Deler av terrassen har takoverbygg.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Det er påvist andre avvik:

Gulvet på terrassen var snødekt og lot seg derfor ikke vurdere nærmere.
Rekkverket er for lavt og har store åpninger, noe som ikke tilfredsstiller gjeldende krav til sikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassegulvet når snøen er borte for å avdekke eventuelle skader eller slitasje.

Rekkverket bør utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp av impregnerte materialer til inngangen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulver av lutede furubord, tepper og belegg. Fliser i vindfang. Vegger med panel og tapet med innvendige tak av panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Noe slitasje og bom i fliser i vindfang. Betydelig knirk i gulvene i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak nå, men bom i fliser kan føre til at flisene løsner eller sprekker over tid.
Slitasje og bom i fliser bør følges opp for å unngå ytterligere skader og økte utbedringskostnader. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar en del av gulvarealet i boligen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det bør vurderes utbedring av skjevheter dersom dette medfører praktiske utfordringer for bruk eller innredning av rommet.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert bokomfort, utfordringer med møblering, samt økt risiko for videre setninger eller skader på gulvkonstruksjonen over tid.

TG 2 Pipe og ildsted

Ettløps mursteinspipe med luftepipe. Helbeslått over tak. Eldre vedovn og åpen peis i stue og vedovn i gang i 2. etasje.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipen for å vurdere tilstand og eventuelt behov for rehabilitering, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for brann eller lekkasjer, samt redusert funksjon og sikkerhet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller med gulver av betong og vegger av pusset betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved måling med Protimeter MMS2 ble det konstatert noe forhøyet fukt nederst på betongveggene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktnivået i kjellerveggene jevnlig for å avdekke eventuell negativ utvikling over tid, og vurdere tiltak for å redusere fuktinntrengning ved behov.
Konsekvensen av forhøyet fukt i kjellervegger er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen. Bruken av kjelleren kan være avgjørende for nødvendigheten av tiltak.

TG 2 Innvendige trapper

Malte tretrapper med tepper i trinn i trapp til 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rekkverket i 2. etasje er lavere enn dagens krav, og det mangler håndløpere på veggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav, og håndløpere bør monteres på veggen for å ivareta sikkerheten.
Konsekvensen av avvikene er økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn og eldre.

TG 2 Innvendige dører

Diverse typer av innerdører, noen eldre furu fyllingsdører, malt fyllingsdører og finerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør til toalettet har en skade.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør til toalettet bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og estetikk.
Dersom skaden ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av døren.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Andre innvendige forhold

Oppvarming med elektrisk gulvvarme i vindfang, luft til luft varmepumpe fra 2022, ved og panelovner. Varmekildene er ikke funksjonstestet og det er ikke kontrollert om alle rom har en varmekilde.

TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Enkel vaskekjeller med opplegg for vaskemaskin og med vaskekum.
Ett rom i 2. etasje med benk og vask.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vakerommet er ikke bygget som et våtrom i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet bør oppgraderes i henhold til gjeldende våtromsnorm dersom det skal benyttes som våtrom, for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Andre innvendige forhold - 2 - 3

Det er forkommet mus på loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at det har forekommet mus på loftet i overgang høst/vinter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak bør iverksettes for å hindre og bekjempe skadedyr, da tilstedeværelse av mus kan føre til skade på bygningskonstruksjoner og elektriske anlegg, samt medføre helsefare.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre bad uten dokumentasjon. Gulvbelegg med våtromstapet på veggene. Servant med underskap og dusjkabinett.
Oppvarming med håndklevarmere.
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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt, rør og overflater, for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Konsekvensen av å ikke oppgradere er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt usikkerhet knyttet til skjulte bygningsdeler med begrenset eller ingen gjenværende brukstid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og heltre benkeplater. Dobbel stål vaskekum med ett-greps batteri. Fliser over benkeplatene
Oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ikke montert kjøkkenventilator, kun ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har kun veggventil

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres kjøkkenventilator for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servant.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

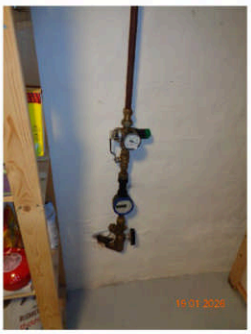
Vannrør av kobber. Ny stoppekran og vannmåler i bod i kjeller.

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

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

Vannrørene bør kontrolleres av fagperson, og det bør vurderes utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre vannrør har større sannsynlighet for å få skader eller tette seg, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
• Andre tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, 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.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Bygningen har veggventiler i kjeller, men ingen ventiler i 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i 1. og 2. etasje for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

TG 1 Varmtvannstank

200 l. varmtvannstank i kjeller.

Årstall: 2025 **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.

Nyere sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom til kjeller. Elbil lader.

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.
   1950

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 i Boligmappa

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

Tilstandsrapport

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?
    Nei

Generell kommentar

Takstmannen 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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble drenert rundt boligen i 1989. Synlig drensplast med klemlister.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Drensplasten er siget ned flere steder, slik at klemslistene ikke lenger har noen funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Det bør etableres nye klemlister og drensplasten bør festes på nytt for å sikre korrekt funksjon.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong.

TG 0 Terrengforhold

Forholdsvis flat tomt, noe hellende mot sør.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør i plast fra 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Oljetank

Tidligere oljetank er fjernet.

Andre tomteforhold

Singlet gårdsplass og opparbeidet hage.

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

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.

Det er foretatt radonmålinger i 2003 med målinger under grenseverdier.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, og det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Manglende eller utilstrekkelige rekkverk og håndløpere medfører økt risiko for fallulykker og personskader, spesielt for barn og eldre.

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse
Parkering og bod.

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Carport med bod oppført på ringmur med vegger er av treverk kledd med malt trekledning. Tak av trekonstruksjoner tekket med betongtakstein.
Mellom carporten er det en ovebygd del som sykkelskur/lagerplass. El bil lader.
I normal god stand.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

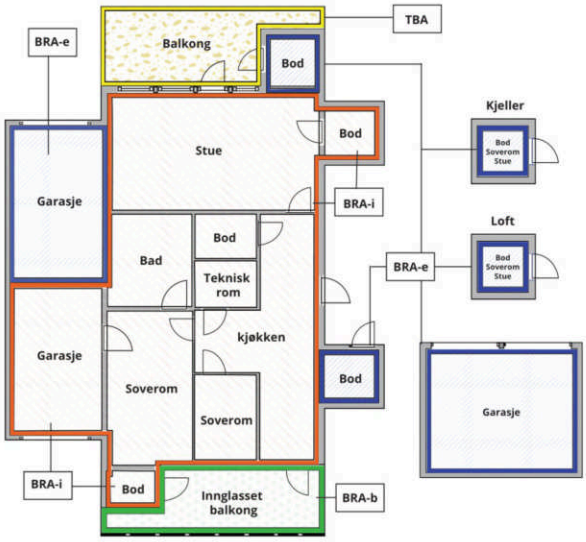
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	85	7		92	36
2. Etasje	79			79	
Kjeller	59			59	
SUM	**223**	**7**			**36**
SUM BRA	**230**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Hall m/trapp, kjøkken, stue, vindfang, spisestue	Utvendig bod	
2. Etasje	Gang m. trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, toalettrom, rom med vask, bod		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, vaskekjeller, bod 3		

Kommentar

Arealene er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet, NS 3940 og takstbransjens retningslinjer. 1,98 m. takhøyde i kjeller.

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: Tak på hovveddel er omlagt.
Det er foretatt elektriker- og rørleggerarbeider.

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Bod i bakkant av carporten er medtatt som eksternt areal for eneboligen.
Carporten har i ikke målbart areal da den ikke er omsluttet av vegger, overbygd areal av den er 21 kvm.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	160	63
Carport	0	0

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Kommentar

Enebolig	Hele kjelleren er medtatt som S-rom på grunn av sin beskaffenhet.
Carport	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Per-Christian Saxebøl	Takstingeniør
	Jan Henrik Martinsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	42	233		0	1490.9 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Høgskoleveien 15

Hjemmelshaver
Martinsen Jan Henrik, Martinsen Wenche Røste

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget populært boområde nær Ås sentrum og med kort gangavstand til sentrum og NMBU. Veletablert, usjenert og rolig
område. Barnevennlig og rolig med lite gjennomgangstrafikk. Her grenser man til naturskjønne tur- og friområder. 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

Romslig tomt

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Bygningssakkyndige har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.

Bebyggelsen

Eneboligen er oppført av laftet tømmer som er gjenbruk etter en tidligere bygning fra Telemark.
Carport med sykkelskur og bod.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier var til stede og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

PERSONVERN

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

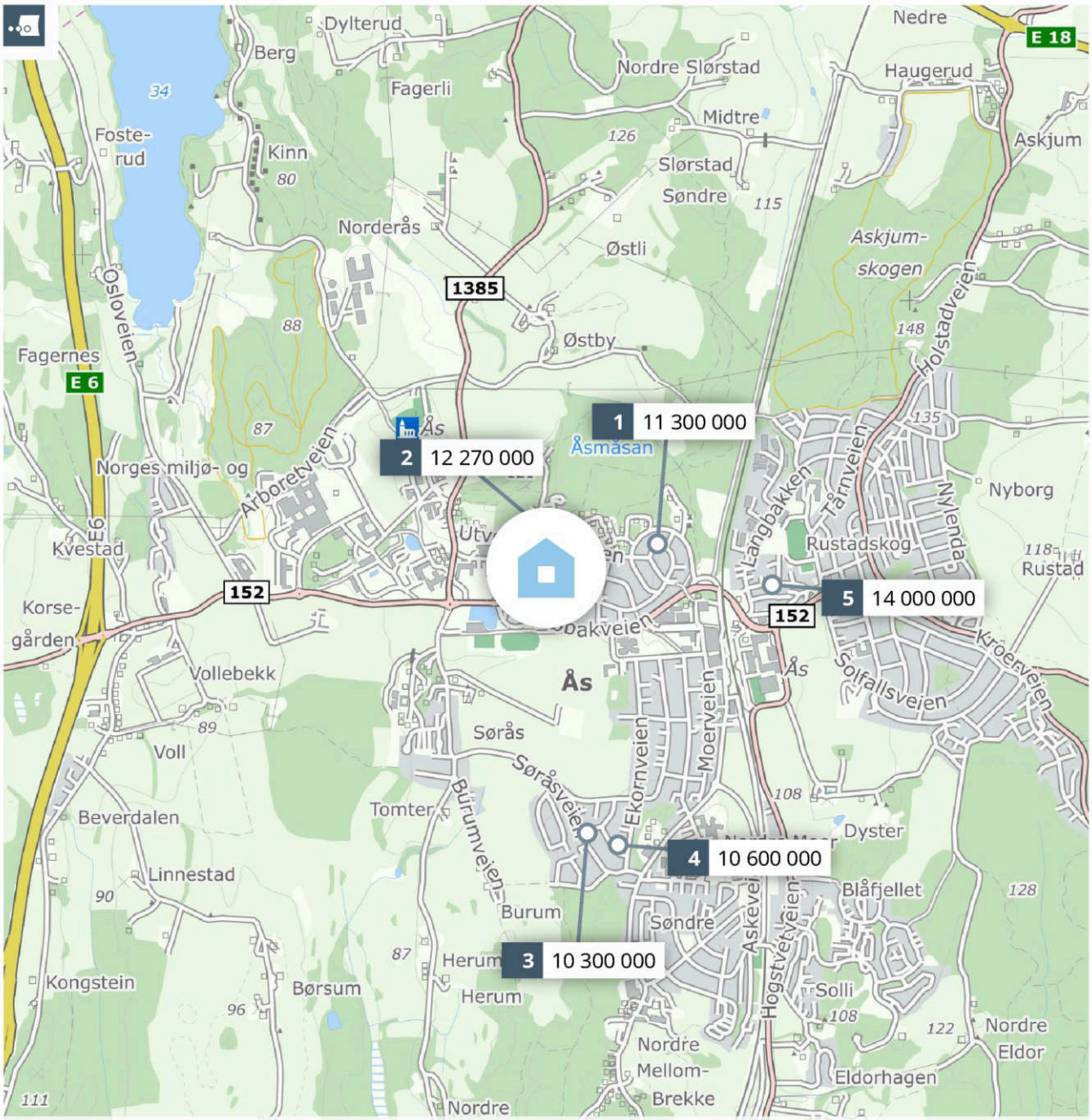
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/MT1204

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Meglers verdivurdering

HØGSKOLEVEIEN 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 23.04.2026

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

Høgskoleveien 15, 1433 ÅS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1950

GNR 42 BNR 233 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3218 ÅS
GRUNNKRETS Kaja 1

Verdivurdert til

11 500 000

-	11 500 000	51 570
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	223 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 491 m²	
Byggeår					1950	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

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	Søråsveien 15				22.09.2025	9 800 000	**10 300 000**	0	10 300 000	**54 787**
	188 m²	1955	990 m²	4 sov						
4	Skogfaret 16				20.08.2025	10 350 000	**10 600 000**	0	10 600 000	**50 476**
	210 m²	1964	961 m²	3 sov						
5	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						

I Høgskoleveien - et etablert og attraktivt boligområde på Kaja, ligger denne eiendommen tilbaketrukket på en frodig og skjermet tomt - omgitt av trær og et rikt fugleliv

Boligen har en særpreget bakgrunn, bygget med gjenbrukte materialer som har levd et liv før de fant veien hit. Laftet tømmer fraktet fra eiendommen "Munken" i Telemark i etterkrigstiden gir huset en egen karakter og atmosfære. Eiendommen fremstår som et solid utgangspunkt for videre utvikling, med gode muligheter for å skape et hjem tilpasset dagens behov - samtidig som det unike uttrykket ivaretas

Her bor du omgitt av trær, fugleliv og årstider som skifter rett utenfor vinduene - i et område kjent for sitt gode bomiljø og nærhet til både universitetet og sentrum av Ås. En sjelden kombinasjon av historie, atmosfære og beliggenhet

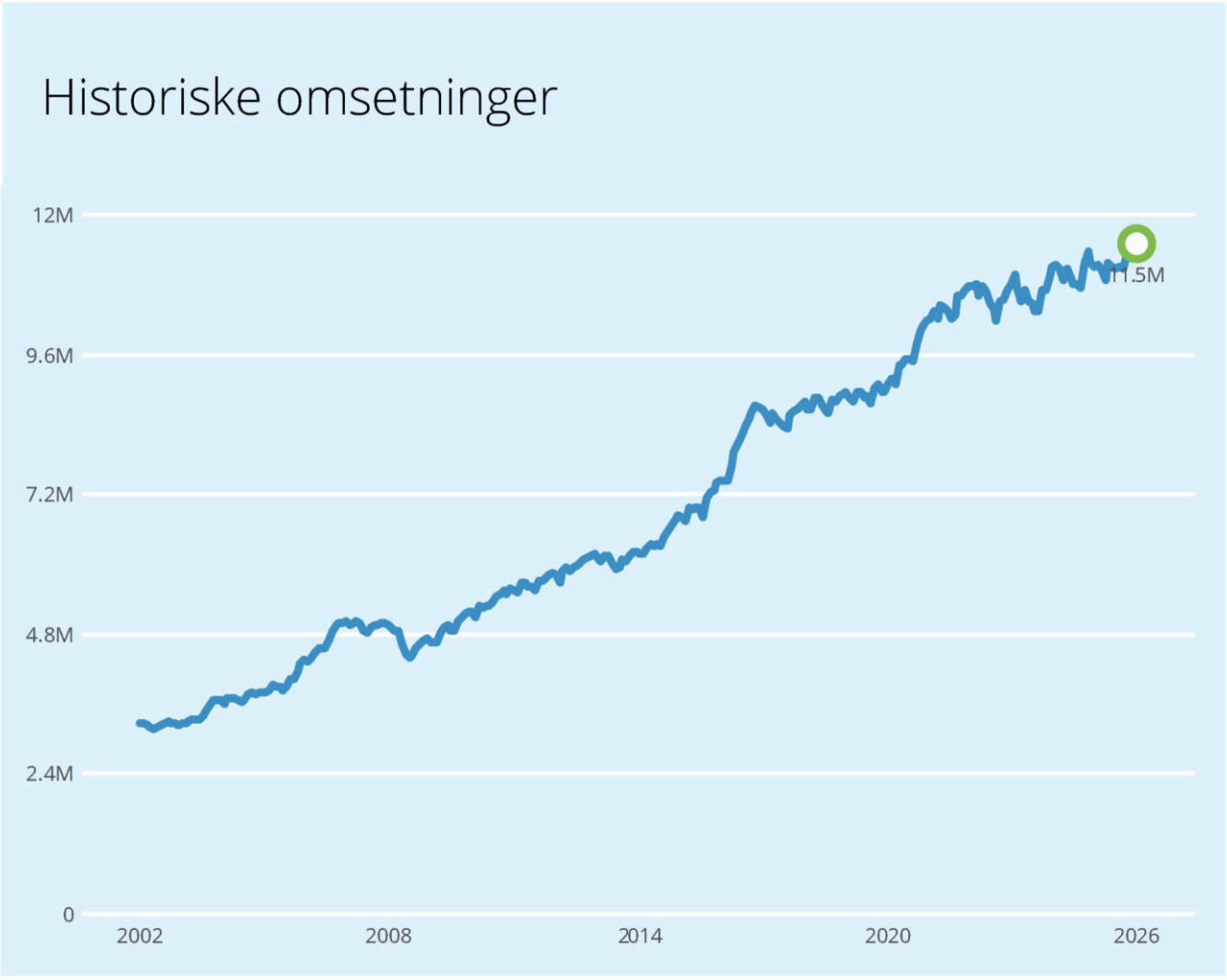
- Stor enebolig med innholdsrik planløsning
- Attraktiv beliggenhet i Høgskoleveien
- Frodig, grønn og skjermet tomt med parkmessig preg
- Nytt tak 2022
- En og samme eier siden 1981!

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.05.2003		21.05.2003	-	111 300	-	111 300	2

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

Eneboliger til salgs i ÅS kommune nå

27
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

89
dager

Eneboliger solgt i ÅS kommune siste 3 mnd

36
eneboliger solgt

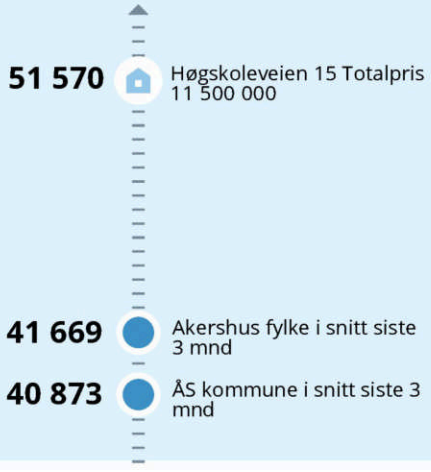


Solgt i snitt i løpet av

88
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309251164

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Henrik Martinsen	Wenche Røste Martinsen

Gateadresse
Høgskoleveien 15

Poststed	Postnr
ÅS	1433

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: 1981

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 44

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Jbf

Polise/avtalenr.: Kundenr 84395

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: 309251164

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Våtromstapet, gulvbelegg og nytt sanitæranlegg i 1992
Arbeid utført av	Erik Skjeseth, Ås fargehandel, Andersstuen rørleggermester

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fornyet

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tune lagt ny avløpsledning fra husvegg til kummer og offentlig avløpsledning Ebbesen ny plastledning fra offentlig vannledning og inn Ski rørleggerbedrift ny ventil ute og stoppekraner mm inne
Arbeid utført av	Tune graveservice, Ebbesen rørlegger, Ski rørleggerbedrift

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lekkasje ved pipe tak i 1981. Senere er taket skiftet to ganger, senest i 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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. La om det elektriske anlegget i huset 2. Løpende vedlikehold pluss hel omlegging kjeller 3. Nytt sikringsskap
Arbeid utført av	1. Arnes elektro, 2. Ås elektriske, 3. Raufoss Installasjon

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

Beskrivelse	2019: Tilsyn Hafslund nett

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Easee Installert av Ås Elektriske i 2021

Document reference: 309251164

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1. Terrasse, carport, bod, inngangsparti, ny panel med etterisolering syd- og nordvegg, 1989 2. Ny panel med etterisolering østvegg, 1996 3. Nye 2-lagsvinduer og terrassedøren fra Østlandske dør- og vindusfabrikk, 1984-1989 4. Nytt tak, vannrett, vindskier, pipe- og luftebeslag og takrenner på høy del, 2022
Arbeid utført av	1. Bygningsfirma Andersen og Nygaard, 2. Erik Skjeseth, 3. Ås Glassmesterforretning, 4. Follo Tak og Vedlikehold

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	Statens strålevern

21.1 Radonmåling

År	2003
Verdi	Årsmiddelverdi 40

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

Beskrivelse	Tilstandsrapport Follo Brannvesen i 2020

Document reference: 309251164

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: 309251164

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Henrik Martinsen	7d42333d7df235344bf7d97a77b35758ecab1a42	27.11.2025 11:48:26 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Røste Martinsen	09ca76194c8fc8963dc68d74190ae920e1dfac84	27.11.2025 11:57:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309251164

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Utskriftsdato: 24.11.2025

Eiendomskart for eiendom 3218 - 42/233//



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	1 490,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6615582,3	**Øst**	600247,6	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6615571,08	600264,53	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	51,12	
2	6615574,51	600240,84	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	23,94	
3	6615626,58	600237,92	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	52,15	
4	6615621,66	600271,96	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,39	

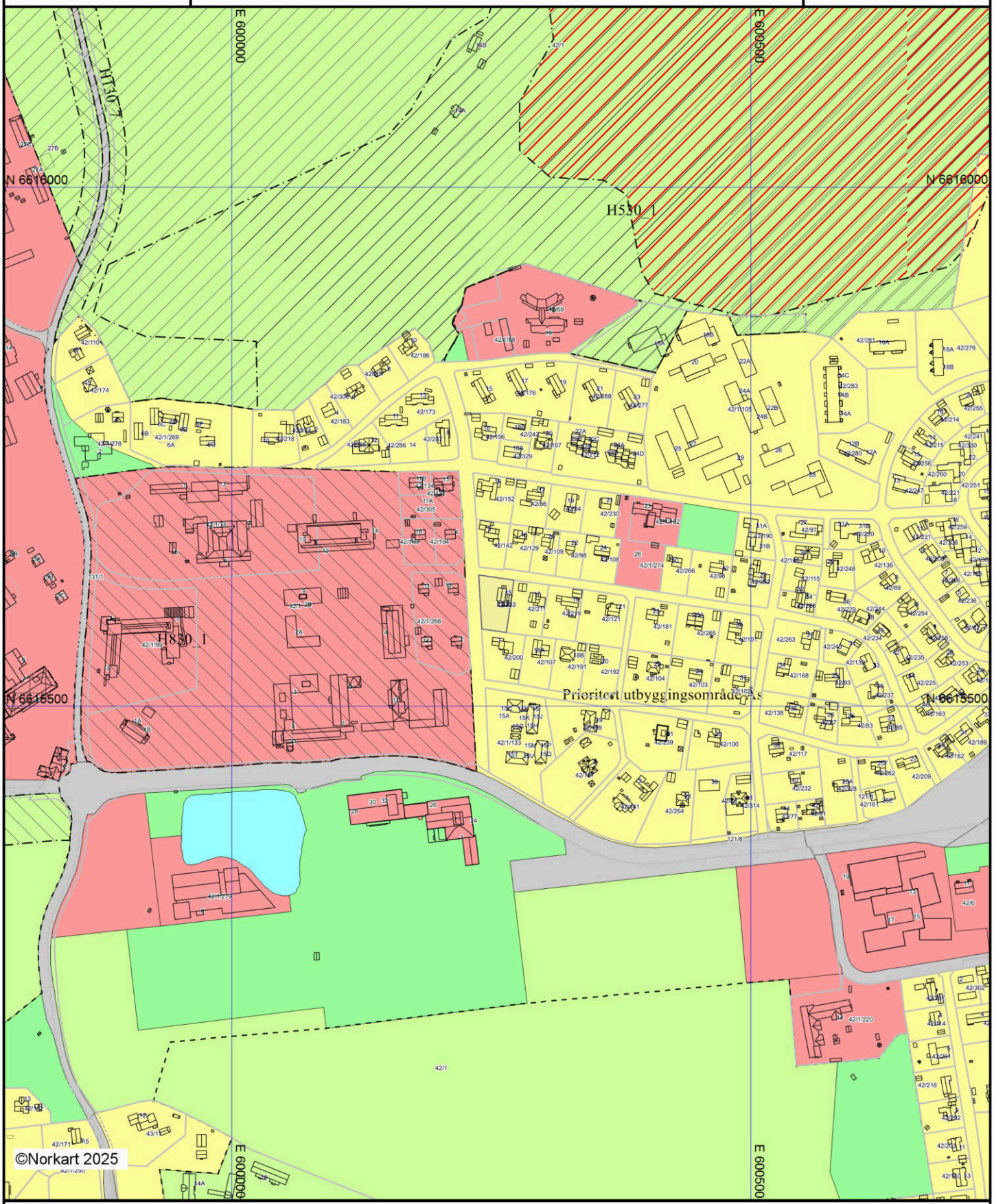
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 42/233
Adresse: Høgskoleveien 15
Dato: 24.11.2025
Målestokk: 1:5000

N

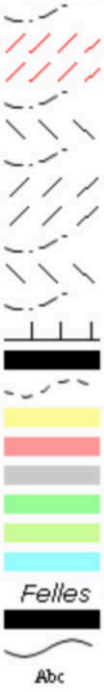
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



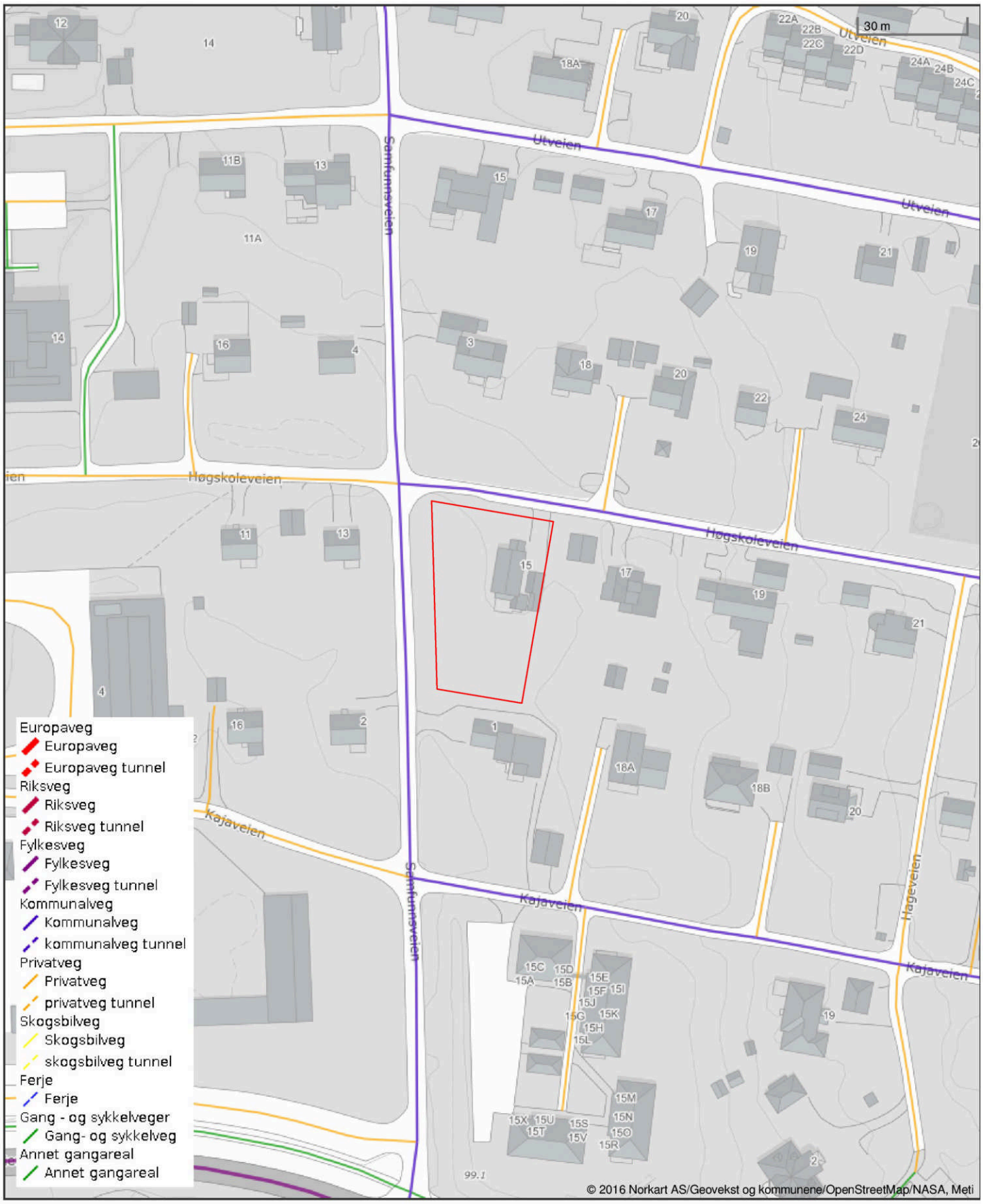
Faresone grense
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Sikringsonegrense
Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Fornyelse
Båndlegginggrense
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Veg - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende
Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Abc Påskrift områdenavn

Utskriftsdato: 24.11.2025

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 42/233//



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

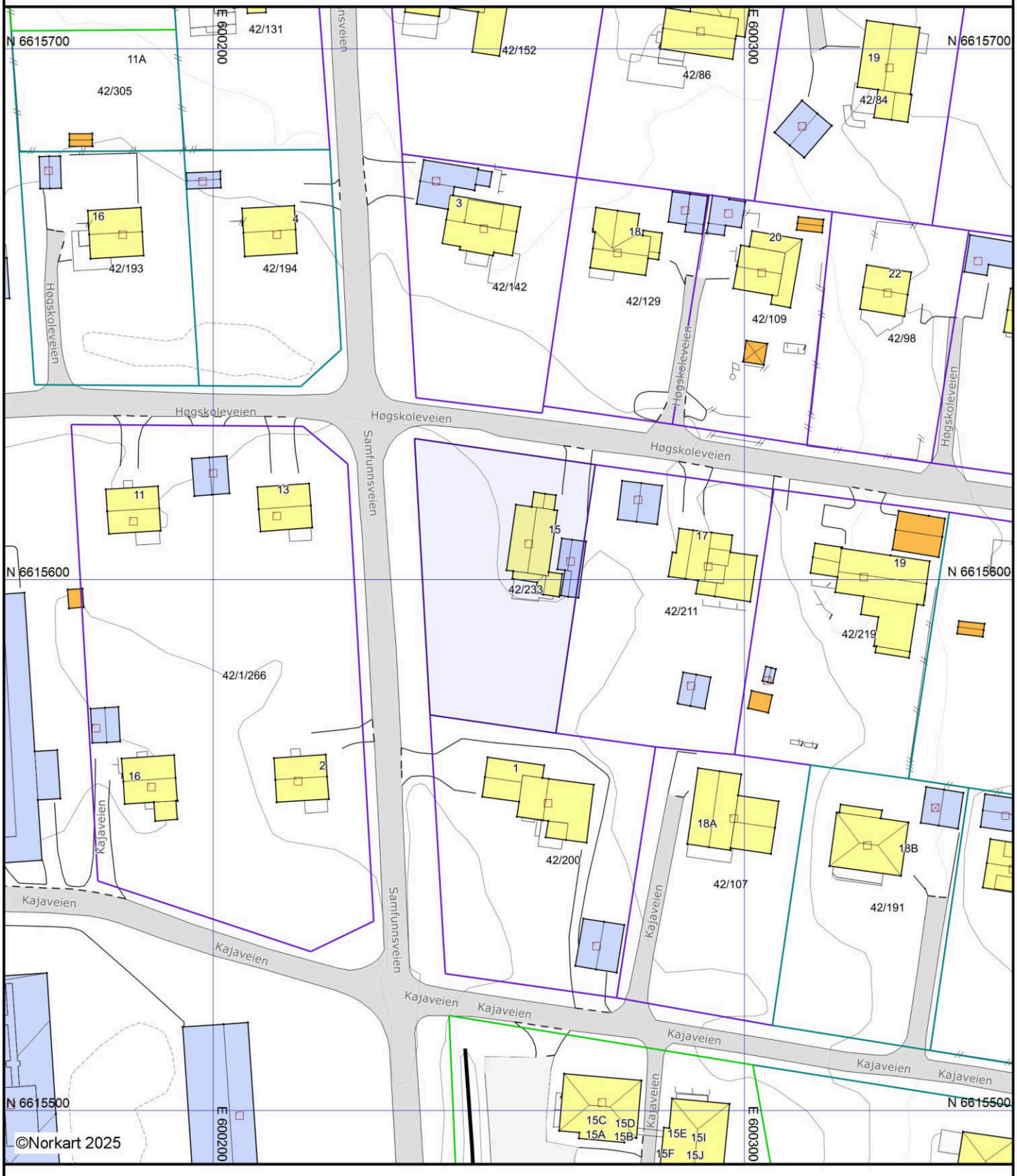
Grunnkart

Eiendom: 42/233
Adresse: Høgskoleveien 15
Dato: 24.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

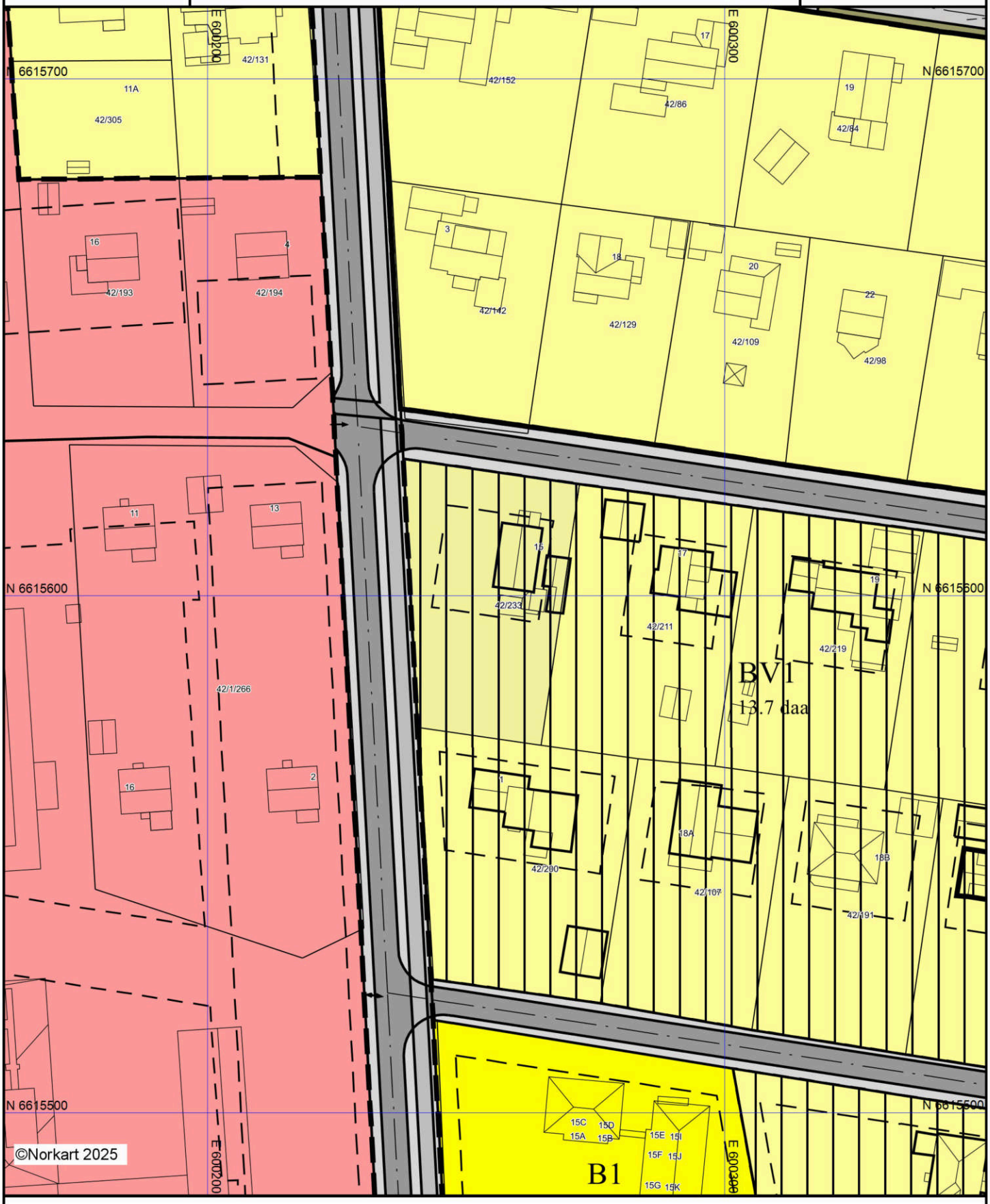
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/233
Adresse: Høgskoleveien 15
Dato: 24.11.2025
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
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

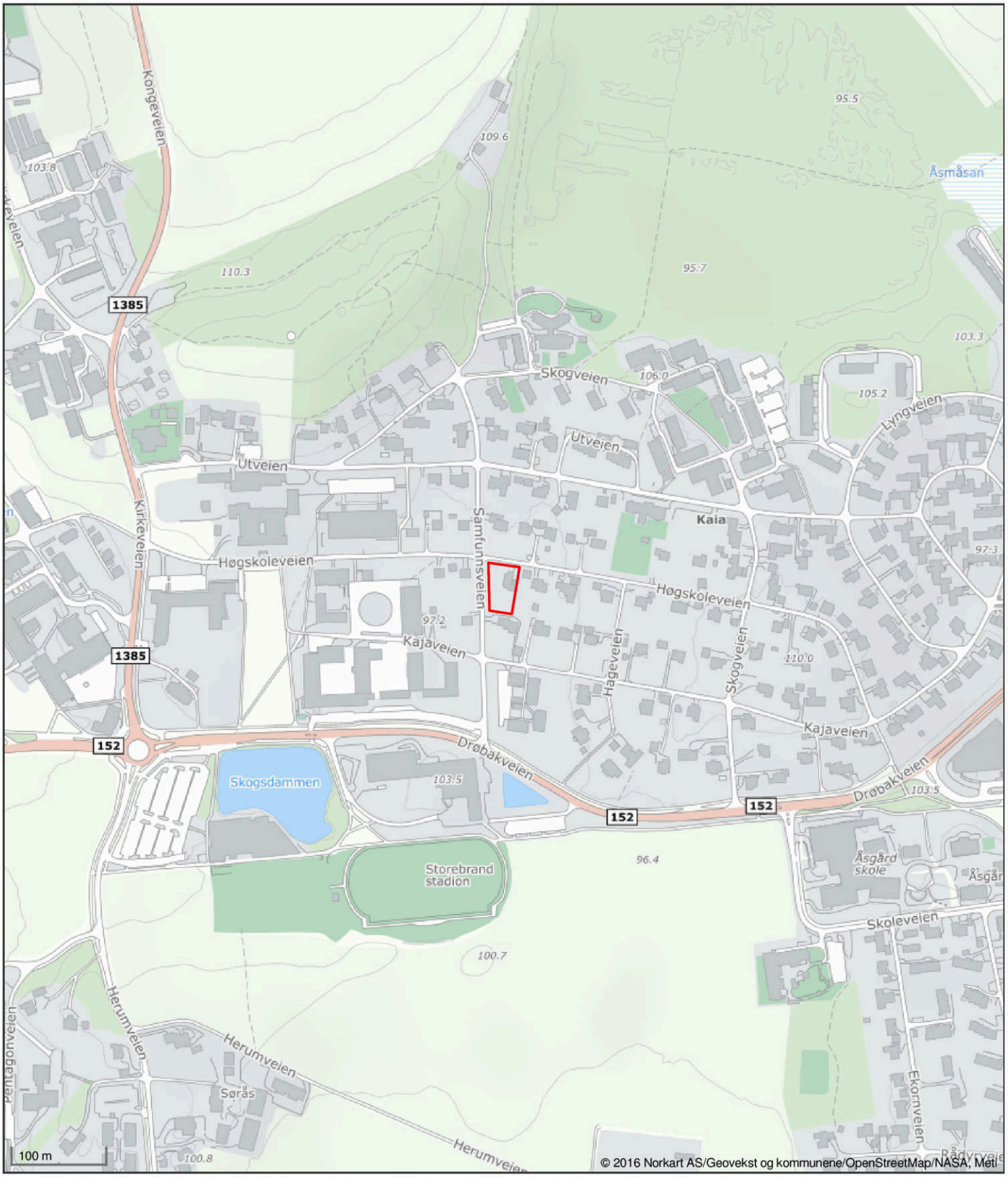
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Tjenesteyting
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal

Utskriftsdato: 24.11.2025

Oversiktskart for eiendom 3218 - 42/233//



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

Ortofoto

Eiendom: 42/233
Adresse: Høgskoleveien 15
Dato: 24.11.2025
Målestokk: 1:1000

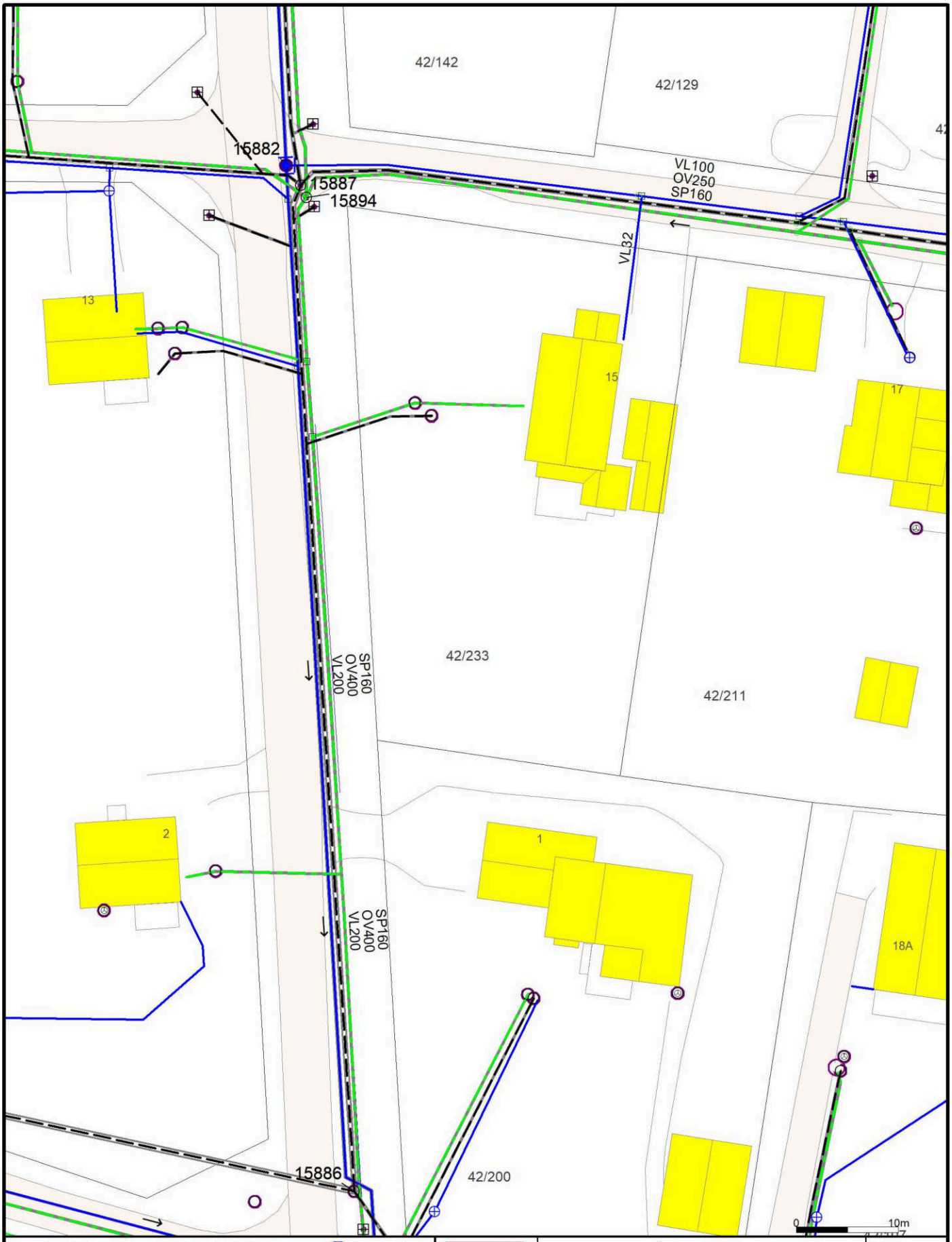
N

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.



Vannledning
SPL
AVLØP FELLES
Overvannsledning
Spylevannsledning
Drensledning
Pompeledning SP

Div. ledningspkt
Grenpunkt
Hydrant
Bekkeinntak m/rist
Kran
Kum
Pumpestasjon spillvann

Pumpestasjon va
Renseanlegg
Sandfangskum
Sandfangskum
Kabelkum
Trykkum

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

Ås kommune

Teknisk Etat

Lednings nett og info med orbehold.

N

Dato: 2025.11.25

Sign: EGA

42/233 Høgskoleveien 15, Ås kommune.

Målestokk 1:500

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Ås kommune: Grunneiendom 3218-42/233

Norkart
Utskriftsdato: 24.11.2025 19:55

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	1490.9
Etablert dato	27.02.2003	Historisk oppgitt areal	1484
Oppdatert dato	20.12.2023	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	42/233
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	42/233
Endre egenskaper Annen forretningstype	21.05.2012 21.05.2012	 Sentralpunkt flyttet		42/233
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Grunneiendom fra feste	03.03.2003			0214-42/1/60, 42/233
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	27.02.2003	23/03		42/1 (-1484), 42/233 (1484)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6615582.3	600247.6		Ja	1490.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MARTINSEN JAN HENRIK F200648*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HØGSKOLEVEIEN 15 1433 1433 ÅS	Bosatt (B)
MARTINSEN WENCHE RØSTE F201148*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HØGSKOLEVEIEN 15 1433 1433 ÅS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Høgskoleveien 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1433 ÅS	Kirkesogn	02090101 Ås
Grunnkrets	212 Kaja 1	Tettsted	523 Ås
Valgkrets	1 Åsgård og Brønnerud		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149127054		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.04.1950
2	149127070		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 149127054: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.04.1950

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	200
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	200
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
Rammetillatelse	18.03.1949	23.04.1997
Tatt i bruk	01.04.1950	23.04.1997

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Høgskoleveien 15	H0101	42/233	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	77	0	77	0	0	0
H01	1	68	0	68	0	0	0
K01	0	55	0	55	0	0	0

2: Bygning 149127070: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		01.04.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	42/233	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 24.11.2025

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	233	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høgskoleveien 15, 1433 ÅS								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 491 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 1 491 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	125
Navn	Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for vestre del av Kajaområdet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.11.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/884/125_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 491 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BV1
	Delareal 1 491 m^2 **Formål** Bevaringsområde

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	348
Navn	Detaljregulering for gangvei langs Skoleveien
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

ÅS KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VESTRE DEL AV KAJAOMRÅDET

Dato: 10.11.1994 Korr. 06.06.95 Korr. 31.08.1995 Korr. 22.11.1995
Vedtatt i kommunestyret 22.11.1995.

§ 1. Planområdet er vist på kartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
Byggeområder for boliger, (B).
Trafikkområder - kjøreveier
Spesialområde - bevaring/boliger m/tilhørende hageanlegg, (BV).
- frisiktsone
- kommunalteknisk virksomhet - trafo

§ 3. Byggeområder for boliger, (B).
a. På område B1 kan oppføres tett småhusbebyggelse i maksimalt 2 etasjer. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 15% av tomtas nettoareal.

§ 4. Spesialområde - bevaring/boliger m/tilhørende hageanlegg, (BV).
a. Eksisterende bygninger som inngår i planen som bevaringsverdige, kan utvendig istandsettes, tilbygges og påbygges, men det forutsettes at husenes målestokk, takform, taktekking, dør- og vindusutforming, materialbruk og farger i karakteren opprettholdes eller tilbakeføres.
b. Innvendig kan bygningene ombygges og forbedres teknisk, men så vidt mulig bør det opprinnelige interiør bevares.
c. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 7% av tomtas netto areal. Størrelsen på tilbygg/påbygg skal tilpasses eksisterende hus og tomt.
d. I Kajaveien 18 B og kan fraskilles tomt for bebyggelse i maks 2 etasjer med utnyttelse BRA = 200 m2.
Fradeling ut over dette tillates ikke.
e. For hageanlegg gjelder at vegetasjon og terrengformasjoner i størst mulig grad skal søkes bevart.

§ 5. Fellesbestemmelser for spesialområdene og boligområdene BV1-BV6
a. Andre eksisterende bygninger enn de bevaringsverdige, og alle arter nybygg skal gis en eksteriørutforming samt materialbruk som harmonerer med de bevaringsverdige bygninger, jfr. § 4, samt plan- og bygningsloven § 92, 3. avsnitt.

b. Dersom et skadet hus erstattes med nybygg, kan bygningsrådet gi pålegg om at den nye bygningen må ha samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, dersom dette etter rådets skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige profil og miljøkvaliteter.

c. Før et nybygg eller en større fasadeendring behandles, kan bygningsrådet forlange at det sendes inn fasadeoppriss av bygningen og så mye av den tilstøtende bebyggelse som rådet finner nødvendig for å vurdere søknaden.

§ 6. Fellesbestemmelser for hele planområdet.
a. Uthus, garasje/carport kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset, og være tilpasset bolighuset m.h.t. plassering, utforming, takvinkel og materialbruk.

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

c. Frittliggende uthus/garasje kan plasseres inntil 1,5 m fra nabogrense.

d. Ved innkjøring til garasje/carport vinkelrett på vei, skal avstand til tomtegrense være minst 5 m. Med garasjeinnkjøringen parallelt med vei, skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 1.5 m.

e. Garasje/carport tillates ikke oppført sør for regulert byggelinje.

f. Før bygningsrådet behandler byggesaker innenfor planområdet, skal det innhentes uttalelse fra fylkeskonservatoren.

§ 7. Trafikkområder.
For trafikkområder gjelder at eksisterende kjøreveier og gangveier skal beholde sin nåværende bredde og nivå, dersom annet ikke er bestemt i planen.

§ 8. Parkering for boligområde B1
For området B1 skal parkeringsdekningen være minimum 0,5 bil pr. seng.

§ 9. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel er felles for gnr 42/77 og gnr 42/91.

Ås kommune
Rådmann

Kulturminnerapport

Eiendom	3218 42/233		
Utskriftsdato	24.11.2025	**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

Utskriftsdato: 24.11.2025

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.**	233	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høgskoleveien 15, 1433 ÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024	Demontert
0031473650	2451	24.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	94	24.04.2025
53617138	0	24.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	94	-

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.

Utskriftsdato: 24.11.2025

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	233	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høgskoleveien 15, 1433 ÅS								

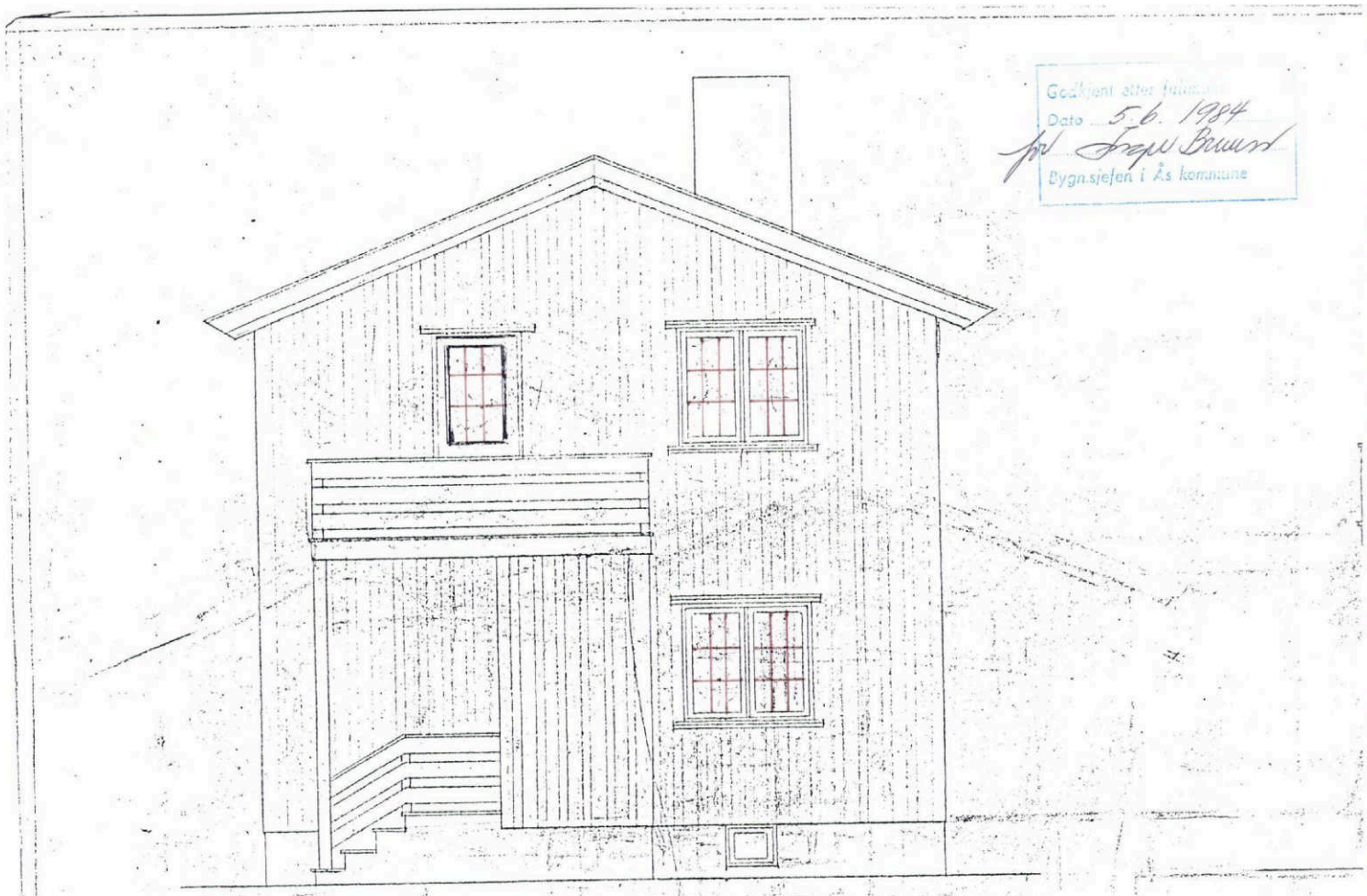
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	6 156,24 kr
Eiendomsskatt	4 875,00 kr
Feiing	666,00 kr
Renovasjon	4 270,00 kr
Vann	5 442,91 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.



Godkjent etter fullført
Dato 5.6. 1984
pr. Inge Bruun
Bygnsjefen i Ås kommune

JAN MARTINSEN
TOMT NR. 60, Gnr. 42, bnr. 1

ETTER UTSKIFTING AV VINDUER

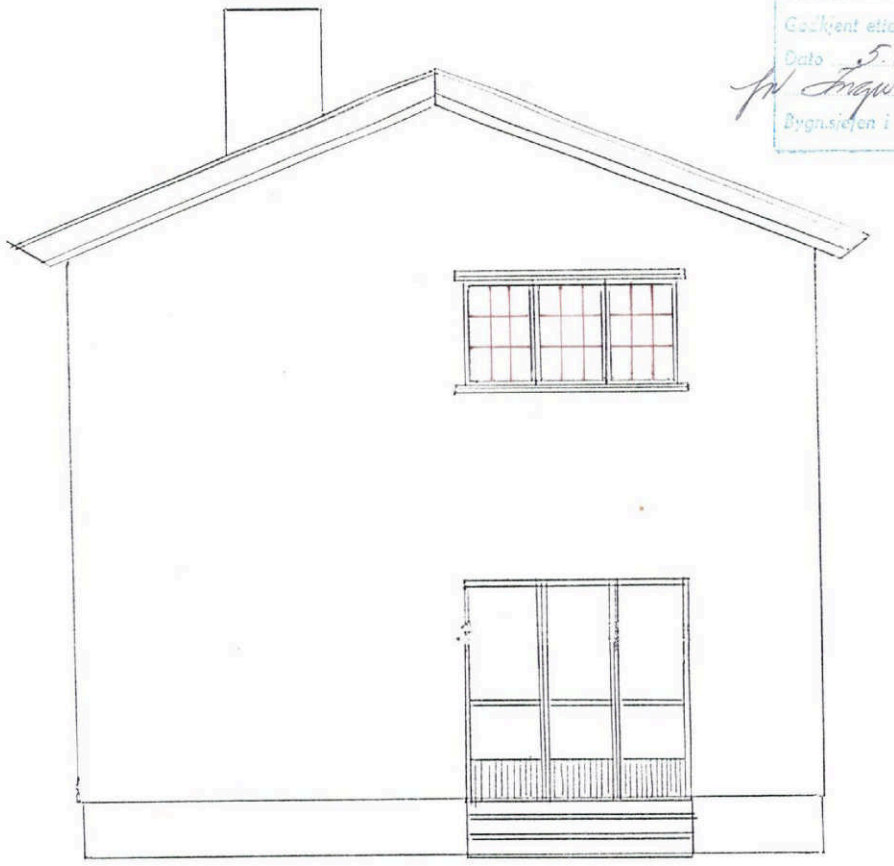


Godkjent etter fullm.
Dato 5. 6. 1984
pp. Ingar Brunvoll
Bygn.sjefen i Ås kommune

JAN MARTINSEN
TOMT NR. 60 , Gnr. 42 , Bnr. 1

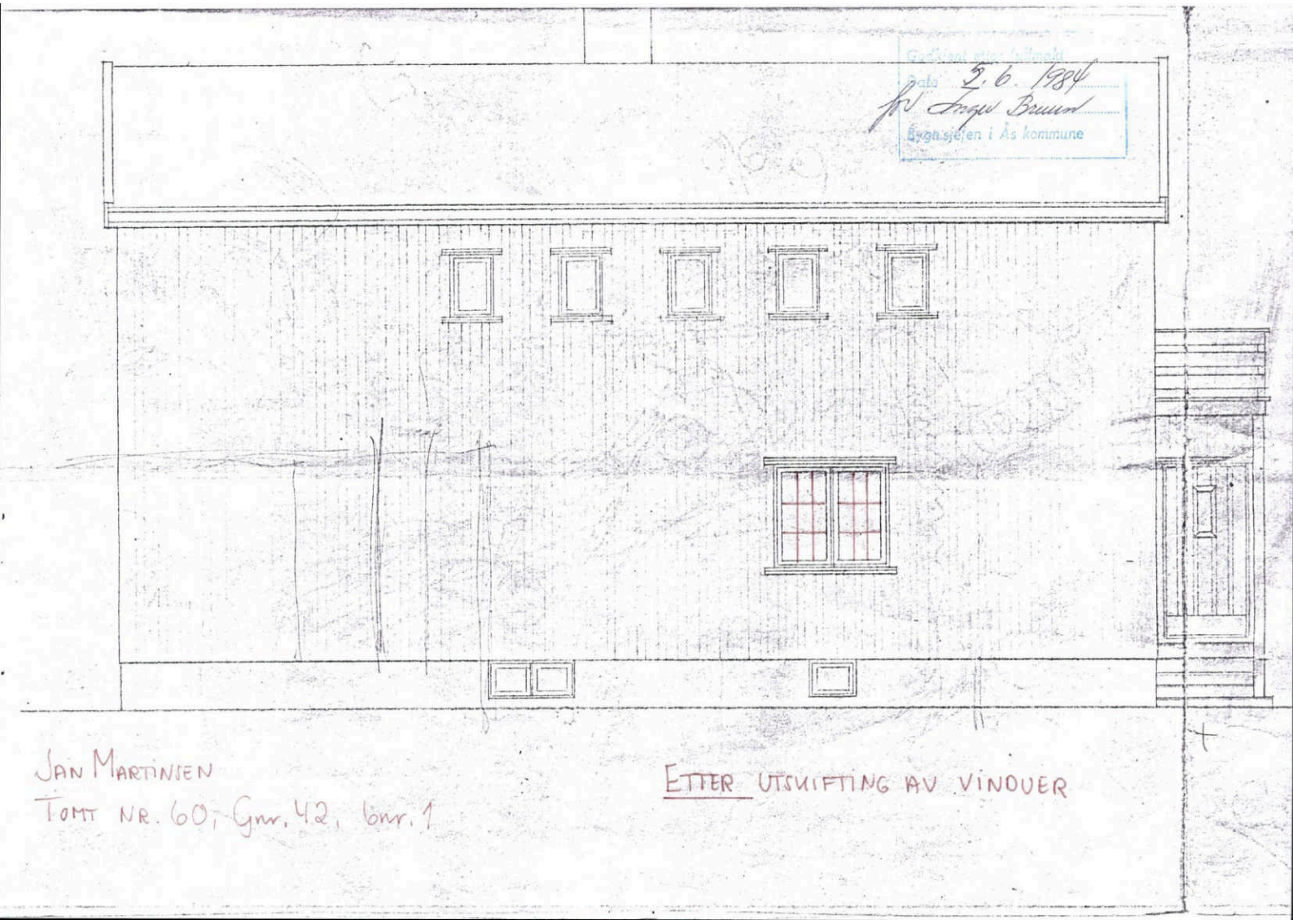
ETTER UTSKIFTING AV VINDUER

Godkjent etter fullmakt
Dato 5.6.1984
pp. Inger Bruun
Bygnsjefen i Ås kommune



JAN MARTINSEN
TOMT NR 6C ; Gnr. 42, bnr. 1

ETTER UTSKIFTING AV VINDUER



Godkjent etter tillmeld.
Dato 5.6.1984
for Inge Brunn
Byggesjefen i Ås kommune

JAN MARTINSEN
TOMT NR. 60, Gnr. 42, bnr. 1

ETTER UTSKIFTING AV VINDUER

1. april 1950.

F e r d i g a t t e s t .

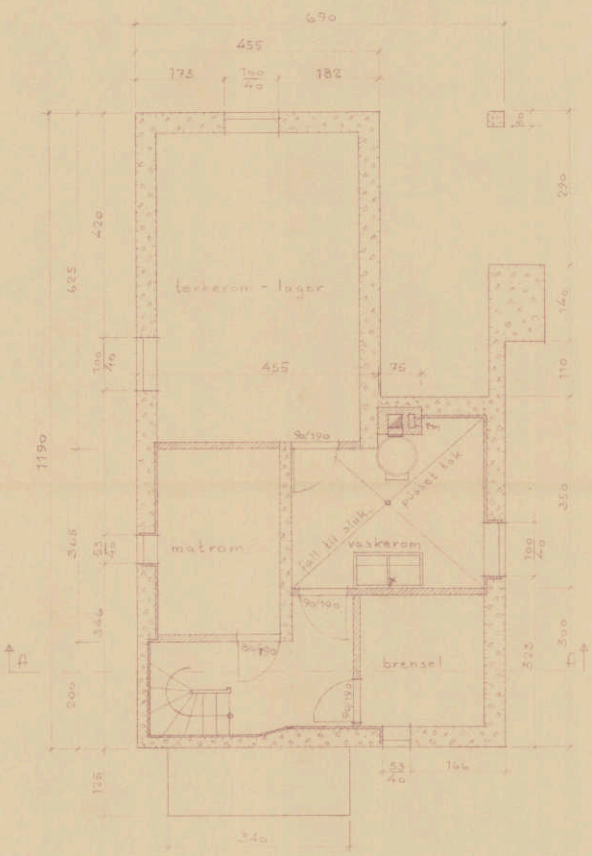
Hans Kristian Seip anmeldte i mars 1949 til oppföring paa tomt nr. 60 av gnr. 42 bnr. 1 Norges Landbrukshögskole en toetasjes enebolig.

Han fikk materialtillatelse i mai 1949 og bygget ble oppfört i löpet av sommeren og hösten 1949.

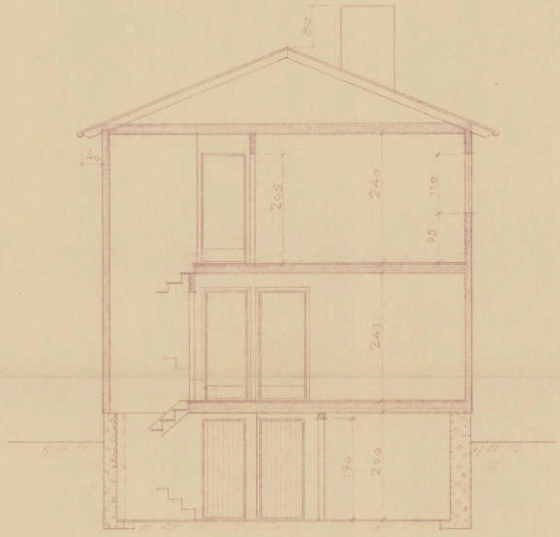
Huset ble ferdigbesiktiget den 29/3 1949.

Huset er ferdig og oppfört etter forskriftene. De plankelaftede vegger var oprinnelig forutsatt skulle bli staaende bare innvendig. Istedet er de panelt med vekselpanåå. Dette panel er ikke malt.

H. Stokholm.
Bygningssjef.



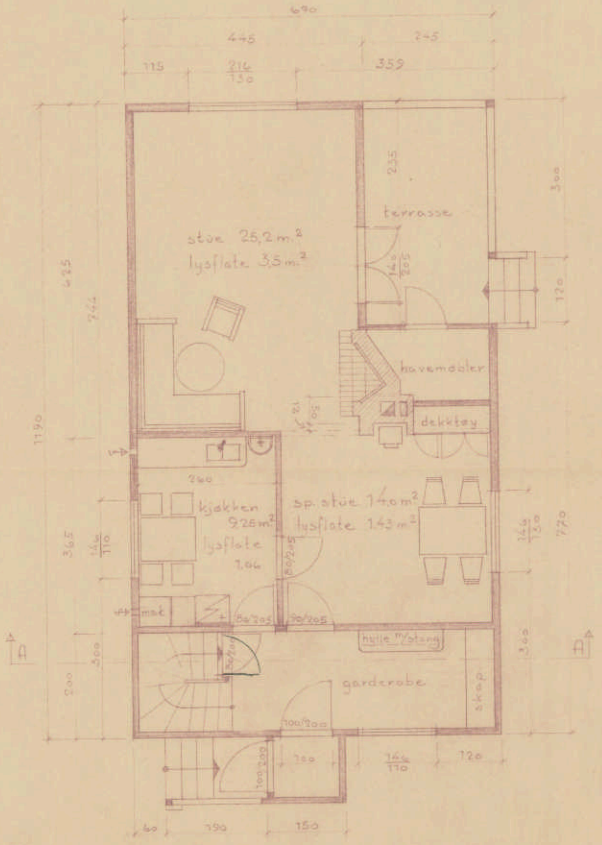
Kjeller.



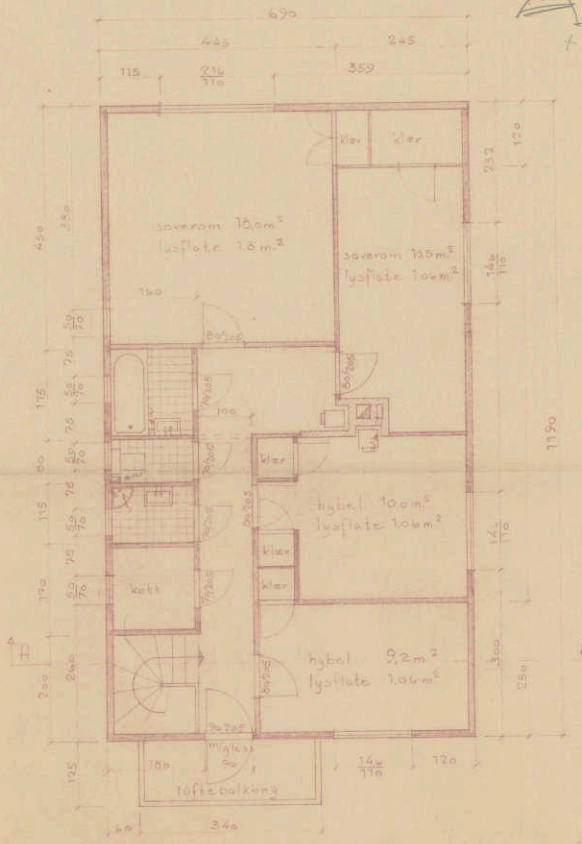
snitt A.A.

Godkjent 18/3 49.
As Byggningsråd
Stockholm

blad 4 M. 1/50 20.10 48 F. 28.12.48	Hans Kristian Seip hus efter forandring



1. etasje.



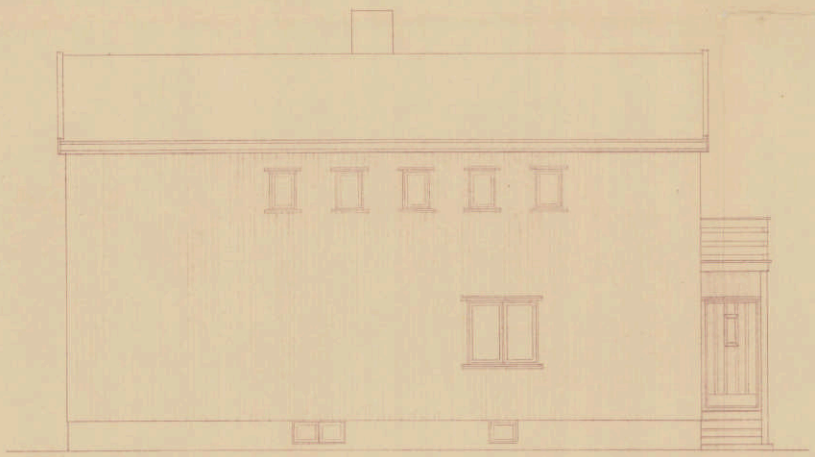
2. etasje.

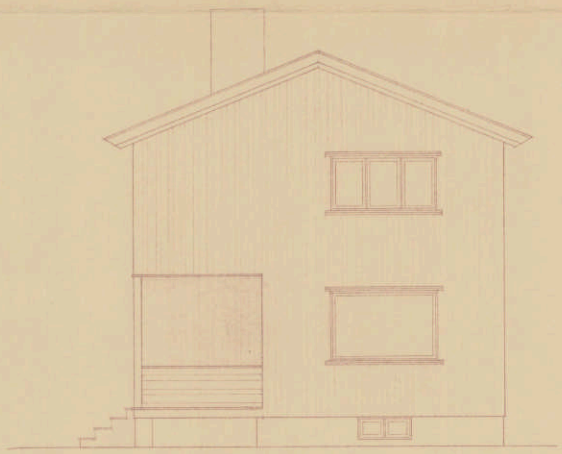
Oslo 18.9.45.
Ks Ingeniørråd
T. Stockholm
bm.

blad 2	Hans Kristian Seip
M. 1/50	nus efter forandring
20.10.43	Harald Bø...
K 28.11.43	...M.N.A.L.









Godkjent 16/3.45.
Aas Bygningsråd
P. Knudsen

blad 3	Hans Kristian Saip
M. 1/50	hus efter forandring
20.10.48	Harald [illegible] M.N.A.L.
F. 10.12.48	

18. mai 1962

F E R D I G A T T E S T.

På möte i Ås bygningsråd den 12. april 1960 fikk professor H.K. Sein godkjent planer for garasje samt tilbygg (ombygging) til sin bolig på gnr. 42 bnr. 1 feste nr. 60 av N.L.H., Ås.

Ved endelig kontroll den 16. mai 1962 gjenstod imidlertid noen detaljer som ikke var helt forskriftsmessig gjennomfört.

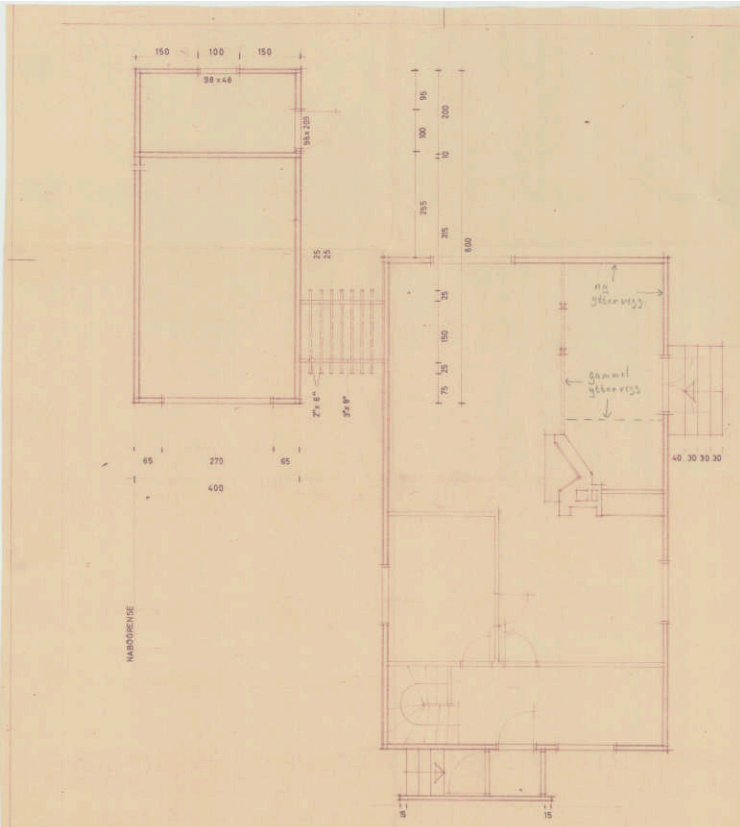
Garasje: Treverk må fjernes ved avtrekkskanaler, og galvaniserte overdekninger (sjalusier) påspikres utvendig.
Likeledes skal vindu ifölge forskriftene forsynes med trådglass.

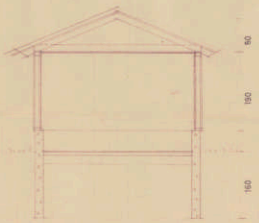
Tilbygg: Rom under tilbygg må avluftes med minst en ventil i hjörnet mot syd.

Med forbehold at manglene blir rettet, meddeles ferdigattest herved.

Gebyr til Ås kommune kr. 15,- er betalt.

H. Stokholm.
Bygningssjef.





VED GRAVEARBEID, SKAL DE FORSIKRINGSSELSKAPER SOM GJELDER VED ANLEGG, UTFØRES ALLE NØDVENDIGE FORANSTALTNINGER (STAKNING, SPUNSING, AVSTIVNING ETC.) I OVERENSSTEMMELSE MED MYNDIGHETENES UTFØRELSESREGLER.

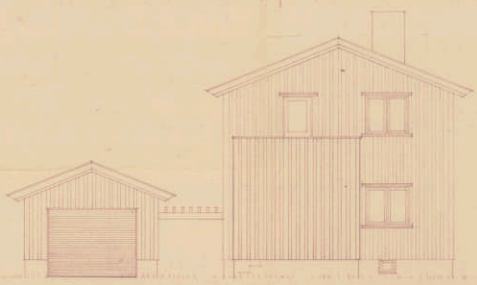
GRUNNARBEIDET OMFATTER: FJERNING AV ALT LØSMATERIALE OG FJELL INNTIL DET STØTTES I BUNN OG SIDER AV FJELL ELLER FAST MASSE. GRUNNEN SKAL VÆRE FRI FOR LØSMASSER OG FJELL SOM KAN FALLE NED OG SKADE PERSONER ELLER MATERIELL. DET SKAL VÆRE FRI FOR VANN OG SNØ OG ISFRI VED FROSTVÆR. GRUNNEN SKAL VÆRE JEVN OG UTEN SKARPE KANTER SLIK AT DEN IKKE SKADER FUNDAMENTER OG RØRLEGGING. DET SKAL VÆRE TILSTREKKELIG PLASS TIL Å UTFØRE ARBEIDET PÅ EN FORSVARLIG MÅTE.

VED UTGRAVNING I NÆRHETEN AV NABOENS EIENDOM SKAL DET TREFFES NØDVENDIGE FORANSTALTNINGER FOR Å UNNGÅ SKADER PÅ NABOENS BYGNINGER OG ANLEGG. VED ARBEID I TRANGE GATEROM, SKAL DET SØRGES FOR TILSTREKKELIG AVSPERRING OG MERKING. VED ARBEID I TRAFIKERTE GATER SKAL DET SØRGES FOR SIKKER PASSASJE FOR FOTGJENGERE OG KJØRENDE TRAFIKK. DET SKAL SETTES OPP NØDVENDIGE VARSELSSKILTER, OG ARBEIDSOMRÅDET SKAL BELYSES. ALLE ARBEIDER SKAL UTFØRES AV FAGLÆRT PERSONALE (DVS. SVENNEBREV).

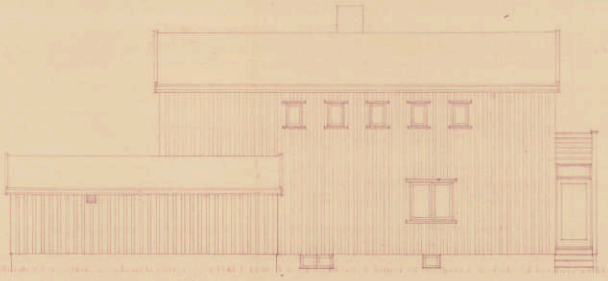
VED DEN NÆRMESTE FREMTID SKAL DET OPPRETTES EN VANN- OG AVLØPSFORENING FOR HELE FELTET. FORENINGEN SKAL BESTÅ AV ALLE EIERE AV TOMTER SOM ER TILKNYTTET VANN- OG AVLØPSLEDNINGEN. FORENINGEN SKAL VÆRE ANSVARLIG FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGSNETTET OG ANLEGGET FOR RENSING AV AVLØPSVANNET. DET SKAL OPPRETTES EN FORSKRIFT FOR FORENINGEN SOM BLANT ANNET SKAL INNEHOLDE BESTEMMELSER OM FORDELING AV UTGIFTER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD, SAMT BESTEMMELSER OM HVORDAN FORENINGEN SKAL VÆRE ORGANISERT.

Godkjent i møte
12. APR. 1960
Ås Bygningsråd
Bygningssj.

HUS FOR TORE H. NILSEN
GNR. 38 BNR. 11
GRAVESTILLBYGG, FRANDEMSER
PLAN, SNITT
MÅL 1:50
DATO
ORD. THORSRUD, ARK. MNAL.
Ås 22.8.59
TEGNING NR.
2









Godkjent i møte
01.04.92
As Byggingsråd
for Byggesak

NR. 3

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:
Høgskoleveien 15, 1433 Ås
Gnr. 42, Bnr. 233, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309251164

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.
