PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

TOVEIEN 9

Vedlegg

Tilstandsrapport

Halvpart av tomannsbolig
Toveien 9 , 1407 VINTERBRO
ÅS kommune
gnr. 108, bnr. 151

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 10.12.2025 **Rapportdato:** 17.12.2025 **Oppdragsnr.:** 18867-1257 **Referansenummer:** WD3046

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig med normal standard på innredninger og utstyr og i forventbar stand i forhold til alder og utført vedlikehold.
Det er registrert TG3 for skader på utvendig trapp, for pipe uten at alle 4 sider er synlige, for manglende tilgang til stoppekran for vann, for utførte egenarbeider på det elektriske anlegget og for sluk på bad. Ellers er det registrert TG2 for flere forhold på grunn av av avvik og på grunn av alder.
Det er viktig at hele rapporten leses grundig.

Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takpapp.
Beslag, takrenner og nedløp av lakkert stål med varmekabler i takrennene og nedløp.
Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning.
Tilgang til deler av kaldt luftet loft via luke med stig i gang i 1. etasje.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Balkongdør med 2-lags glass fra 2020 og malt utgangsdør med glass fra 2010.
Ca. 35 kvm. skiferbelagt platting ved underetasjen og ca. 37 kvm. skiferbelagt platting med 9 kvm. tak med plastplater utenfor 1. etasje.
Skiferbelagt utvendig trapp med stål rekkverk.
Uisolert utvendig bod tilliggende carporten.

INNVENDIG Gå til side

Gulver av parkett, fliser og belegg. Vegger av malt panel og malte plater. Flislgte vegger på kjøkken. Innvendige tak av ferdigmalte panelplater, panel og plater. Vegger med glassbyggestein ved kjøkkenet.
Støpt plate i underetasjen. Gassbetongelementer i del mot nabo med trebjelkelag av tre under stue i 1. etasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke bygget med radonsperre.
To-løps mursteinspipe hvor kun det ene løpet er i bruk, da det andre må renoveres.
Krypkjeller under den sør-østre delen av bygningen med dekke over av gassbetongelementer.
Malt tretrapp med teppefliser og med rekkverk av treverk.
Malte fyllingsdører med nyere dører i underetasjen.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme i hele underetasjen og i stue og bad i 1. etasje. Vedovn i kjellerstue.

VÅTROM Gå til side

Bad som ble oppusset ved egeninnsats i 2022 med nytt gulv med smøremebran og vegger med baderomsplater.
Vegger av baderomsplater og innvendig tak av sparklede og malte plater.
Flislagt gulv med sokkelfliser og med vannbåren gulvvarme.
Slukførhøyer over eldre plastsluk. Smøremenbran på gulvet.
Vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører, servant med underskap og speil med lys.
Avsug i tak tilkoblet boligens balanserte ventilasjon med spalte under dør for til-luft.

Bad/vaskerom
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Rommet er vurdert ut i fra synlige løsninger.
Eier opplyser at rommet er oppusset ved egeninnsats.
Flislagte murvegger med smøremembran bak flisene og innvendig tak av sparklede og malte plater.
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Plastsluk med uviss membranløsning.
Toalett, dusjhjørne med glassvegger, servant med underskap og overskap med speil.
Opplegg for vaskemaskin.
Avsug i tak tilkoblet boligens balanserte ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter og laminat benkeplater. Dobbel stål vaskekum og lys under overskap. Flislagte vegger. induksjon platetopp, stekeovn, kjøleskap og avsatt plass til oppvaskmaskin. Frittstående fryseskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Inngang fra bad i 1. etasje til badstu. Denne er ikke i bruk og badstuovnen er fjernet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system for vannforsyning med samling av rør i veggskap i teknisk rom, med deler av rørene av kobber. Vannmåler og stoppekran hos nabo Toveien 11.
Avløpsrør av plast. Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks. vannlås etc.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra kjøkken og våtrom med til-luft til beboelsesrom.
Aggregat i bod fra 2003.
Vannbåren gulvvarme med luft til vann varmepumpe. Eldre utvendig del til varmepumpen.
200 l. varmtvannstank i teknisk rom.
Vannbåren gulvvarme i hele underetasjen og på bad og stue i 1. etasje.
Sikringsskap med automatsikringer i bod i underetasjen. 3x 35A hovedsikringer.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell.
Eier har drenert sørvegg med utvendig isolasjon i 2014, ellers uviss drenering.
Grunnmur av gassbetongblokker.
Terrenget er kupert og skrånende mot nord-øst.
Vann og avløpsledninger i plast fra byggeåret. Tilknyttet offentlig vann og avløp.
Tidligere oljetank er fjernet i 2004.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Halvpart av tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente tegninger og eir opplyser at vindfang tidligere kun var overbygget med tak, dette er ikke omsøkt.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

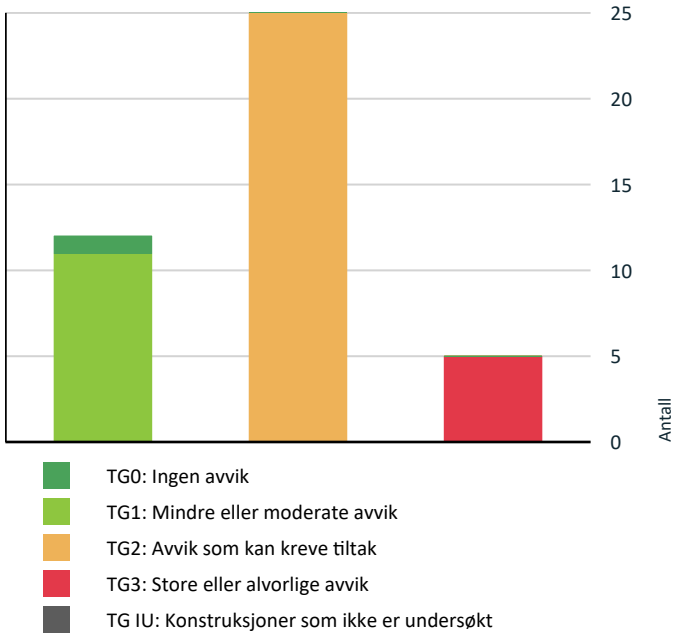
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger, men bygningen er ikke endret siden den var ny.

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Norsk takst

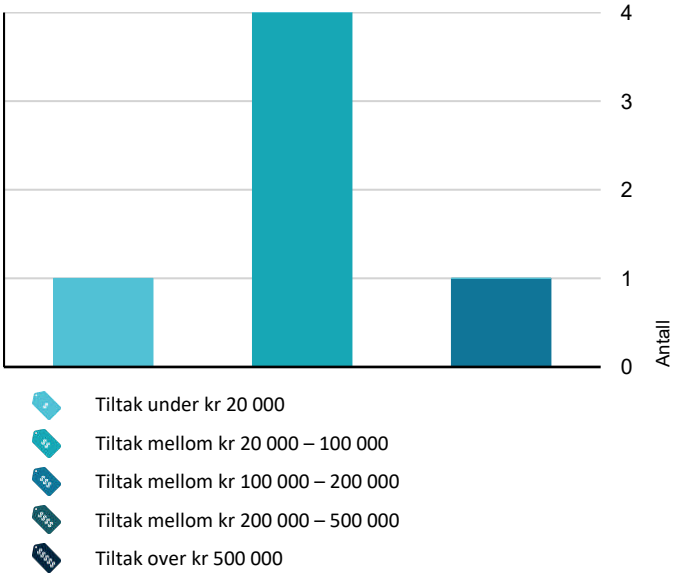
Sammendrag av boligens tilstand

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 1964 etter byggesøknad fra 1962. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i byggeforskrift fra 1949 med senere endringer.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG

Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpapp.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Eldre og noe slitt takpapp.

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

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle lekkasjer eller skader tidlig.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre og slitt takpapp kan være vannlekkasjer, som kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner.





TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp av lakkert stål med varmekabler i takrennene og nedløp.

Vurdering av avvik:
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll og vedlikehold av beslag, takrenner og nedløp for å forlenge levetiden og redusere risikoen for lekkasjer eller skader som følge av slitasje. Manglende oppfølging kan føre til vanninntrenging og påfølgende skader på bygningens konstruksjon.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning.
Varme og lydisolering antas å være utført etter byggeårets normer og krav. Sør-østvegg i 1. etasje har nyere kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er til dels ingen lufting i nedkant av kledning.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og ventilasjon. Manglende lufting kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilgang til deler av kaldt luftet loft via luke med stig i gang i 1. etasje. Store deler av loftet var for lavt til å vurdere det.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Mye merker etter fukt og kondens på undertaket og eier opplyser at det er mye isdannelse på taket og at det er lagt varmekabler i takrennene. Tegn på dårlig isolasjon og dårlig lufting av kaldtloftet. Eier opplyser at det har kommet inn vann i overgangen mellom vindfang og kjellerstue på grunn av mye isdannelse på taket.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting og isolasjon på kaldloftet bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader, kondens og isdannelse på taket.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere skader på takkonstruksjonen og redusert levetid på taket.



TG 1 Vinduer

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

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

TG 2 Vinduer - 2

3 vinduer fra byggeåret i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av vinduenes levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskifting av vinduene bør vurderes, da overskredet levetid medfører økt risiko for redusert isolasjonsevne, trekk, og potensielle fuktskader.

TG 1 Dører

Balkongdør med 2-lags glass fra 2020 og malt utgangsdør med glass fra 2010.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ca. 35 kvm. skiferbelagt platting ved underetasjen og ca. 37 kvm. skiferbelagt platting med 9 kvm. tak med plastplater utenfor 1. etasje. Noe belegningsstein. Noe slitt skifer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte løse skiferplater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skiferen bør festes eller skiftes ut der det er løse plater for å unngå snublefare og ytterligere skade på plattingen. Løse skiferplater kan føre til økt slitasje, vanninntrengning og risiko for personskade.

TG 3 Utvendige trapper

Skiferbelagt utvendig trapp med stål rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Skade på trappen ved nederste trinn og rekkverk med store åpninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Skaden på trappen ved nederste trinn bør utbedres for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere forringelse.

Rekkverket bør oppgraderes slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Uisolert utvendig bod tilliggende carporten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktskade og råte oppe i et hjørne i utvendig bod.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Råteskaden bør utbedres og taktekking bør repareres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulver av parkett, fliser og belegg. Vegger av malt panel og malte plater. Flislgte vegger på kjøkken. Innvendige tak av ferdigmalte panelplater, panel og plater. Vegger med glassbyggestein ved kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bom i enkelte fliser i vindfang med løse fuger. "Bom" i fliser er at flisen ikke sitter skikkelig fast til underlaget. Dette kan skje hvis det er luftlommer eller hulrom mellom flisen og det underliggende materialet, ofte på grunn av dårlig flislegging eller utilstrekkelig lim.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Støpt plate i underetasjen. Gassbetongelementer i del mot nabo med trebjelkelag av tre under stue i 1. etasje.

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.

Noe skjevt gulv i vindfang med 15 mm. høydeforskjell på gulvet. Det ble ellers registrert noe 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.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radonmåling er ikke foretatt, men eier har koblet et avsug til det balanserte ventilasjonsanlegget fra gulvet i soverommet i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

To-løps mursteinspipe hvor kun det ene løpet er i bruk, da det andre må renoveres.
Det har vært tilsyn fra brannvesenet i 2025.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
• Det er avvik:

Teglsteinspiper skal ha alle 4 sider synlige.
Kun ett løp i pipen kan brukes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Alle fire sider av teglsteinspipen bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon, slik at eventuelle sprekker eller skader kan oppdages i tide.

Konsekvensen av utilgjengelige pipevanger er at skader eller sprekker kan forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for brann og reduserer sikkerheten ved bruk av pipen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt i utforet yttervegg mot nord uten å finne forhøyet fukt.



TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under den sør-østre delen av bygningen med dekke over av gassbetongelementer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Krypkjelleren lot seg ikke inspisere da det ikke var tilgjengelig adkomst på befaringsdagen. Dette medfører usikkerhet rundt tilstanden i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres adkomst til krypkjelleren slik at inspeksjon og vurdering av tilstanden kan gjennomføres.
Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om eventuelle skader eller fuktproblemer, noe som kan føre til skjulte skader og økt risiko for kostbare utbedringer. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner. Uvisst hvor mye treverk og organisk materiale det er til stede her.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med teppefliser og med rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpningene mellom spilene er større enn 10 cm. dette kan medføre fare, særlig for barn. Det er håndløpere kun på en side i trappen

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Åpningene mellom spilene bør reduseres til maks 10 cm for å hindre at barn kan krype gjennom og for å ivareta sikkerheten.

Det bør monteres håndløper på begge sider av trappen for å bedre tilgjengelighet og sikkerhet.

Rekkverkshøyden bør vurderes økt for å tilfredsstille gjeldende krav og redusere risiko for fallulykker.



TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører med nyere dører i underetasjen.

Andre innvendige forhold

Oppvarming med vannbåren gulvvarme i hele underetasjen og i stue og bad i 1. etasje. Vedovn i kjellerstue.
Varmekildene er ikke funksjonstestet og det er ikke kontrollert om alle rom har en varmekilde.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad som ble oppusset ved egeninnsats i 2022 med nytt gulv med smøremebran og vegger med baderomsplater. Uten utskiftning sluk.

Årstall: 2022

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger av baderomsplater og innvendig tak av sparklede og malte plater.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Ved måling med fuktindikator ble det konststatert antydning til forhøyet fukt i nedkant av baderomsplatene i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utbedring av tettesjiktet for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for vanninntrenging i konstruksjonen. Eventuellt installering av dusjkabinett.

Overvåk tilstanden jevnlig, da forhøyet fukt kan føre til ytterligere skadeutvikling og økte utbedringskostnader over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med sokkelfliser og med vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er 17 mm. høydeforskjell fra sluket til membran ved døren til badstuen, kravet er 25 mm. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet og mulig fuktskade i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Slukforhøyer over eldre plastsluk. Smøremenbran på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er smurt smøremembran over sluket og i følge eier ingen slukmembran. Innebygget sisterne på toalettet er montert foran eldre flislagt vegg med uviss membranløsning. Liten spalte under vaåtromsplaten mot gulvet til evnetuellt lekkasjevann fra sisternen.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Det bør etableres tilfredsstillende membran- og tettesjiktløsning rundt sluk og ved innebygd sisterne for å hindre vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av mangelfull eller usikker membranløsning er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt kostbare utbedringer ved eventuelle lekkasjer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører, servant med underskap og speil med lys.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avsug i tak tilkoblet boligens balanserte ventilasjon med spalte under dør for til-luft.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Rommet er vurdert ut i fra synlige løsninger.
Eier opplyser at rommet er oppusset ved egeninnsats.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte murvegger med smøremembran bak flisene og innvendig tak av sparklede og malte plater.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

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

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

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluket for å sikre god drenering av bruksvann på gulvet.

Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel øker risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til skade på bygningsdeler og redusert levetid for våtrommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med uviss membranløsning.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

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

Innhent dokumentasjon over membranløsningen om mulig.
Om det er brukt smøremembran, er mer enn halvparten av dens levetid overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membranløsning. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Dersom det er benyttet smøremembran, må det påregnes at denne nærmer seg slutten av sin forventede levetid, noe som ytterligere øker risikoen for skader.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, dusjhjørne med glassvegger, servant med underskap og overskap med speil.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avsug i tak tilkoblet boligens balanserte ventilasjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og fuktskader.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner som er av murverk. Det ble målt etter forhøyet fukt med Protimeter MMS2 bak flisene i dusjsonen uten å finne unormal forhøyet fukt, og uten avvik på fliser og fuger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter og laminat benkeplater. Dobbel stål vaskekum og lys under overskap. Flislagte vegger. induksjon platetopp, stekeovn, kjøleskap og avsatt plass til oppvaskmaskin. Frittstående fryseskap.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Inngang fra bad i 1. etasje til badstu. Denne er ikke i bruk og badstuovnen er fjernet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Rør i rør system for vannforsyning med samling av rør i veggskap i teknisk rom, med deler av rørene av kobber. Vannmåler og stoppekran hos nabo Toveien 11, dette er ikke inspisert.

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

Rør i rør er samlet i teknisk rom. Dette har sluk, men det er ikke sikret mot vann til tilliggende konstruksjoner, mer enn halvparten av levetiden er oppnådd for kobberledningene.
Det er ikke tilgjengelig stoppekran i boligen, kun hos nabo.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utskiftning av kobberrørene, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Stoppekran bør etableres med lett tilgjengelighet inne i boligen.

Det anbefales også å sikre at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes trygt til sluk, for å unngå vannskader i teknisk rom og tilstøtende områder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør 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
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra kjøkken og våtrom med til-luft til beboelsesrom.
Aggregat i bod fra 2003.

TG 2 Varmesentral

Vannbåren gulvvarme med luft til vann varmepumpe. Eldre utvendig del til varmepumpen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Det anbefales å utføre jevnlig kontroll og service på varmesentralen for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert effekt, økt risiko for driftsstans og behov for kostbare reparasjoner eller utskifting.



Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

200 l. varmtvannstank i teknisk rom.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Vi råder deg uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

I henhold til forskrifter fra 2014 skal varmtvannsberedere med en effekt over 1500W ha fast tilkobling uten bruk av stikkontakt.
Det anbefales å etablere fast tilkobling for å redusere risikoen for varmgang og brannfare.
Manglende oppgradering kan medføre økt risiko for elektriske feil og skader på anlegget.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i hele underetasjen og på bad og stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er ikke tilkoblet termostater.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Termostater bør tilkobles for å sikre korrekt regulering av varmen. Manglende termostater kan føre til ujevn temperatur og redusert komfort, samt økt energiforbruk.

TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer i bod i underetasjen. 3x 35A hovedsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1964

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eier har gjort enkelte ting selv.

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 samsvarserklæring for montering av el bil lader i 2022

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 El kontroll i 2020, men det er utført arbeider senere en dette.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Anleggets alder og på grunn av arbeider utført som egeninnsats tilsier at det bør ha en kontroll.

Generell kommentar

Tilstandsgrad 3 er angitt på bakgrunn av det er utførte enkelte elektriske arbeider av ukvalifisert person uten dokumentasjon. Generelt anbefales det utført periodisk el. sjekk av boliger. Det anbefales en teknisk vurdering av el-anlegg, da det ikke foreligger dokumentasjon eller har vært kontroll/ el-tilsynsrapport på hele anlegget i nyere tid. Det anbefales at vurdering og kontrollen utføres av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet eller en sertifisert el- takstmann.
Kostnadsestimatet gjelder kun el. sjekk av boligen, eventuelle utbedringer vil komme i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat. Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere og tilstrekkelig med brannslukningsutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier har drenert sørvegg med utvendig isolasjon i 2014, ellers uviss drenering. Ingen synlig drensplast og utilgjengelig krypkjeller.

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

Den eldre dreneringen har oppnådd mer enn halvparten av sin levetid.

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.

Det bør vurderes å skifte ut eldre drenering for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.
Manglende oversikt over drenering og utilgjengelig krypkjeller medfører usikkerhet om tilstanden, noe som kan føre til skjulte fuktskader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av gassbetongblokker.

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

Det er påvist enkelte sprekker i utvendig puss og sprekk i mur ved inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene i utvendig puss og mur bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av konstruksjonen.
Dersom sprekkene ikke utbedres, kan dette føre til økte fuktskader og redusert levetid på grunnmuren.



TG 2 Terrengforhold

Terrenget er kupert og skrånende mot nord-øst.

Tilstandsrapport

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

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

Flat skiferbelagt terrasse mot sør-vest.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og terrasse for å hindre vannansamlinger mot konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger i plast fra byggeåret. Tilknyttet offentlig vann og avløp.

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

Det har nylig vært kontroll av de utvendige avløpsrørene av Ås kommune.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å følge opp tilstanden på de utvendige vann- og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av aldrende rør er økt risiko for lekkasjer eller brudd, noe som kan medføre vannskader og kostbare reparasjoner.
Videre oppfølging og jevnlig kontroll bør vurderes for å redusere risikoen.

Oljetank

Tidligere oljetank er fjernet i 2004.

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Dobbeltgarasje, oppført med støpt gulv, vegger av bindingsverk utvendig kledd med malt trekledning. Tak av trekonstuksjoner tekket med pappschingel. To vippeporter og dør.
Noe litt med slitt dør. Taket er omtekket i 2018.

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

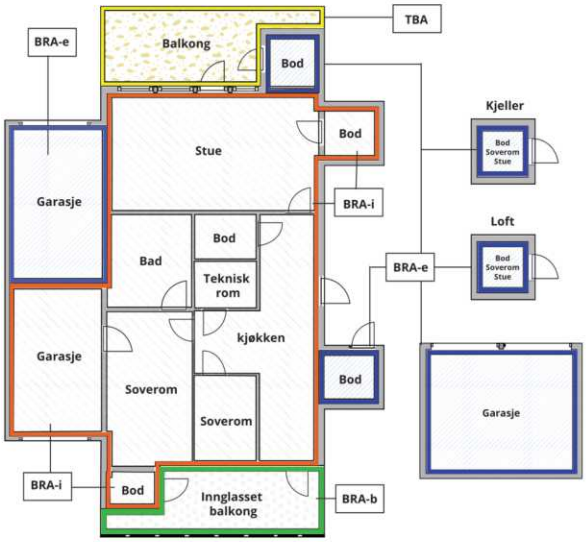
Hva er måleverdig areal?

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

Halvpart av tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	128			128	37
Underetasje	67	9		76	56
SUM	**195**	**9**			**93**
SUM BRA	**204**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, kjøkken, stue m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, arbeidsrom, badstue		
Underetasje	Vindfang, kjellerstue m/trapp, bad/vaskerom, bod, teknisk rom	Utvendig bod	

Kommentar

Arealet av carporten på 21 kvm. er medtatt som TBA, da den kun har 2 vegger. Åpent areal er arealet av ca. 37 kvm. platting, hvorav 9 kvm. med tak over i 1. etasje og ca. 35 kvm. platting ved underetasjen. Arealene av plattingene er omtrentlig oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke godkjente tegninger og eir opplyser at vindfang tidligere kun var overbygget med tak, dette er ikke omsøkt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det e utført arbeider med bad.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

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

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger, men bygningen er ikke endret siden den var ny.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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)
Halvpart av tomannsbolig	186	9
Garasje	0	34

Kommentar

Halvpart av tomannsbolig	Arealene er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet, NS 3940 og takstbransjens retningslinjer. Teknisk rom er medtatt som S.rom selv om det mangler en vegg til
Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Per-Christian Saxebøl	Takstingeniør
	Johnny Edgar Flåten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	108	151		0	1046.2 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Toveien 9

Hjemmelshaver
Dahl Tove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i veletablert boligområde på Vinterbro. Kort vei til bussforbindelse til Oslo og til Vinterbrosenteret.

I Ås sentrum fins de fleste servicefunksjoner med togstasjon og bussforbindelser til nabokommuner og Oslo.
Godt utvalg av fritids- og idrettstilbud. Grunnskoler, videregående skole og Norges miljø- og biovitenskaplige universitet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånende tomt med asfaltert innkjøring, mye synlig fjell og plen. Skiferbelagte uteplasser og beplantninger.

Tinglyste/andre forhold

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med underetasje og 1. etasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.12.2025	Egenerklæringen er gjennomgått og det er ikke forhold å bemerke.	Fremvist		Nei
Tidligere takst			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier var til stede og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/WD3046

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309251168

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Johnny Edgar Flåten	Tove Dahl

Gateadresse
Toveien 9

Poststed	Postnr
VINTERBRO	1407

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 24

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 88937792

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 309251168

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært fuktskader på badet oppe, før vi overtok boligen. det er nå lagt nye rør i rør og veggen har vært helt oppe for renovering.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er 2 bad i huset, bad underetasje er støpt gulv med vannvarme i gulv, smøremembran med fliser på gulv. Vegger er siporex murverk M fliser. Rør i rør på vvs. Uten koblinger på bad nede. Bad oppe har koblinger for rør i rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kun smøremembran på begge bad.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rør i rør montert, i undertasje er det sluk i alle rom hvor det er mulighet for lekkasje fra koblinger, fra bad oppe er det dokumentert med bilder, der er det også brukt forskriftsmessige koblinger. sluk på bad oppe er skjøtet på for å få plass til vannvarme i gulv. kloakkrør på bad oppe er ikke byttet. Det er fortsatt fungerende el varmekabler i gulvet. Lufting til kloakk er inne i vegg bak kjøkkenskap ref tegn.

Arbeid utført av: Kontroll av utvendig kloakkrør i kommunal regi helt ut til Toveien M kamera

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fukt ved inngangsdør ved isdannelse på tak carport. Dette er tørket ut. Må ha varmekabler i takrenne og nedløp for å hindre isdannelse Vegg mot øst V. Utv trapp er isolert med isopor ned til fjell Fjell går inn i kjeller bak ovn nede i U.etg det har ikke blitt oppdaget fukt her.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nordlige hjørne på utebod er det råte ca 1 m2 må byttes ut og takpapp må utbedres, taket for øvrig er tett

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

Beskrivelse: Det er 2 pipeløp 1 pipeløp er ikke i bruk, dette må renoveres. Det andre pipeløpet er i bruk og fungerer bra, litt væravhengig dårlig trekk. Kan tilkobles et ildsted til i tillegg til det i underetasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er bygget med siporeks i grunnmur og tildels gulv. Det er noe rissprekker i puss. Fronten av huset, mot garasje er det lagt på fiberduk, fiberpuss som ser ut til å løse dette problemet. Det er støpt gulv i underetg med vannvarme

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se under punkt utettheter. Ellers har vi ikke hatt skadedyr inne. Noen edderkopper ser vi tidvis.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251168

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Montering av elbillader i carport og utestikk. Tidligere oljetank fjernet og levert til folloren i 2004
Arbeid utført av	Ski elektro as

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært kontroll av el anlegget i 2020 Elvia. Uten mrk Og pipe av feiervesenet senest i 2025. Uten mrk.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks montert av Ski elektro, med samsvarserklæring.

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

Beskrivelse: Nytt innvendig tak i stue, utført med lufting med asfaltplater og 15 cm isolasjon . Det er lagt fiberduk/puss på deler av vegg utvendig mot garasje pga rissprekker.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Terrasse oppe er skifer på fjell, noen løse skifer fliser på platting fra stue , disse er store og ligger stille. Det er telehiv i trapp utvendig, det er viktig å lede vann fra varmepumpe vekk fra trappen. Terrasse nede er belagt med skifer. Tak på garasje er lagt med shingel i 2018.

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

Beskrivelse: Det er tilbygg under tak inngangsparti, taket har eksistert men 3 vegger er satt opp. Tidligere en del av carport.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja tilstandsrapport fra overtakelse 2002 Og ny tilstandsrapport ved salg nå

Document reference: 309251168

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: Tilgang til kjeller med vannmåler stengekran hos nabo Toveien 11

Document reference: 309251168

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: 309251168

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johnny Edgar Flåten	b94b5d847b3ad3a7cd9f532b1ad8d0ac3c1441d6	12.12.2025 12:27:13 UTC	Signer authenticated by One time code

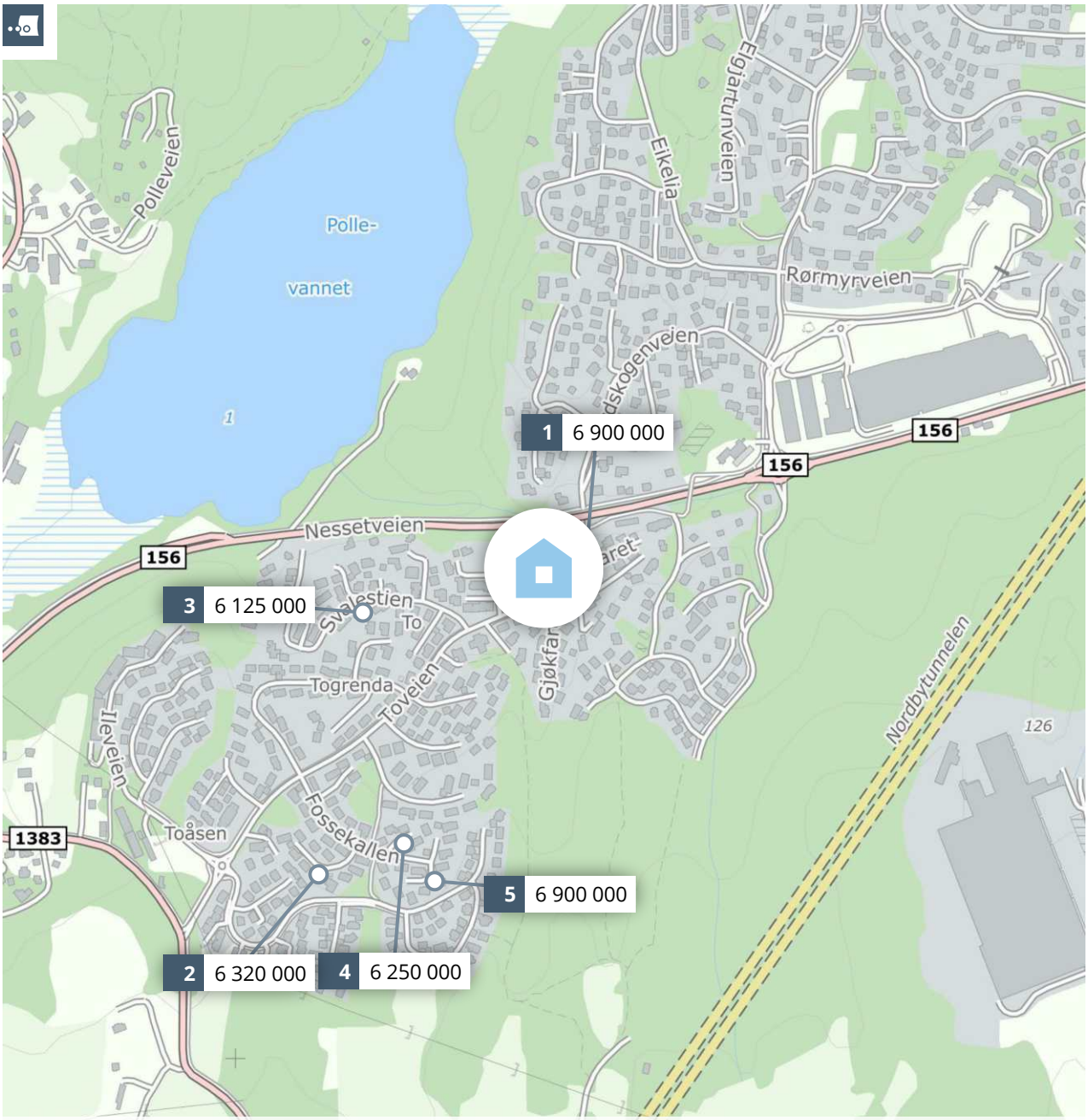
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Dahl	9665c35ae24d5289c1c9aabb3bb015780077b6b1	12.12.2025 12:35:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309251168

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

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

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



Meglers verdivurdering

TOVEIEN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 23.01.2026

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

Toveien 9, 1407 VINTERBRO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 108 BNR 151 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Togrenda

Verdivurdert til

6 500 000

-	6 500 000	33 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	195 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 046 m²	
Byggeår					1964	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tofaret 2 A 144 m² 2019	613 m²	3 sov		20.10.2025	7 200 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**47 917**
2	Fossekallen 23 168 m² 1976	793 m²	3 sov		28.08.2025	6 750 000	**6 320 000**	0	6 320 000	**37 619**
3	Svalestien 22 131 m² 2004	7 479 m²	4 sov		08.08.2025	6 290 000	**6 125 000**	0	6 125 000	**46 756**
4	Fossekallen 30 196 m² 1978	617 m²	4 sov		14.02.2025	6 480 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**31 888**
5	Fossekallen 47 202 m² 1979	776 m²	3 sov		30.05.2025	6 980 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**34 158**

Toveien 9 – en innholdsrik halvpart tomannsbolig som ligger høyt og fritt til i et etablert og rolig nabolag på Vinterbro.

Boligen har en gjennomtenkt planløsning over to plan som gir plass til hele familien, og byr på gode lysforhold og flere solrike uteplasser som er opparbeidet med skifer og beplantning. Innvendig fremstår boligen lys og trivelig, med to stuer, flere soverom og to bad.

Her bor man med kort vei til servicetilbud, kollektivtransport og turområder, samt skole og barnehage – samtidig som eiendommen oppleves skjermet og privat.

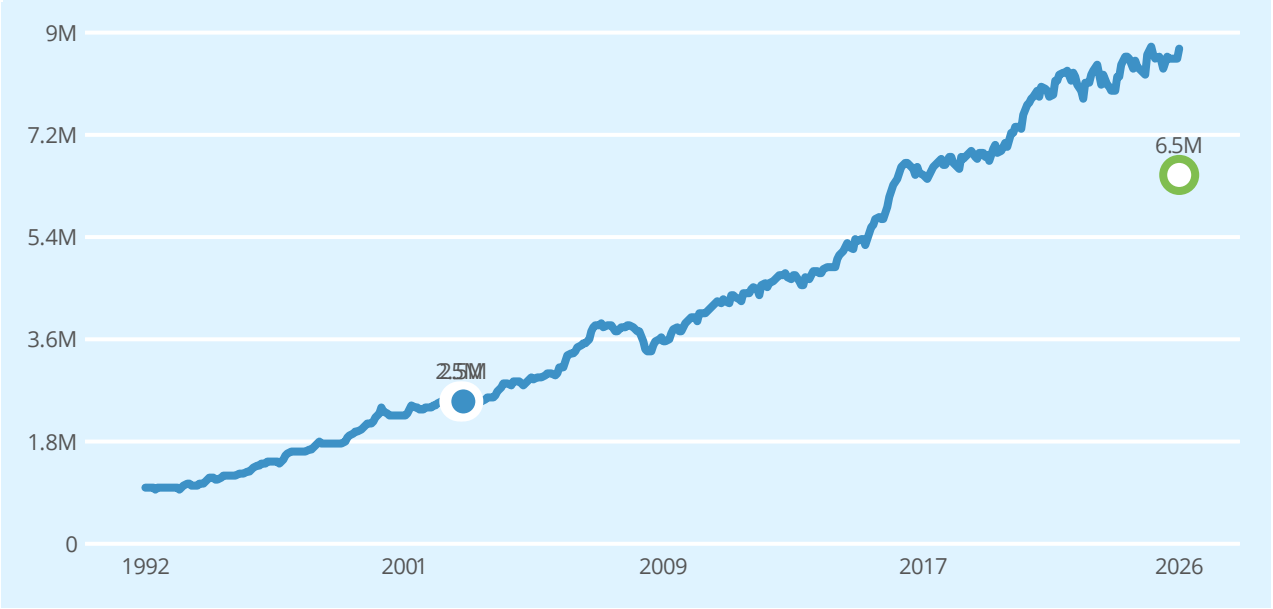
Høydepunkter:
½ tomannsbolig med god planløsning over to plan
Solrike uteplasser med skifer
Vannbåren gulvvarme
Bad i 1. etasje pusset opp i 2022
Romslig kjellerstue med vedovn – ekstra oppholdsrom
Meget gode parkeringsmuligheter

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Hus i kjede

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.01.2003			2 590 000	2 500 000	-	2 500 000	3
05.09.2002	06.11.2002	02.01.2003	2 590 000	2 500 000	-	2 500 000	
10.08.1993		10.08.1993	-	590 000	-	590 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Markedsituasjonen har endret seg betydelig. Arbeider som har blitt gjort er av egeninnsats.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i Togrenda grunnkrets nå

5
eneboliger til salgs

9.3M
9.0M
8 716 000 Prisantydning i snitt
8.4M
8.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
179
dager

Eneboliger solgt i Togrenda grunnkrets siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

7.4M
7.2M
6 871 000 Prisantydning i snitt
6 675 000 Salgspris i snitt
6.4M
6.2M

Solgt i snitt i løpet av
53
dager

for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

44 427 ÅS kommune i snitt siste 9 mnd

39 500 Togrenda grunnkrets i snitt siste 9 mnd

33 333 Toveien 9 Totalpris 6 500 000

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	LA CASA	Beregnet areal	1046.2
Etablert dato	08.06.1962	Historisk oppgitt areal	1877
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	108/151
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	108/151
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	14.03.2014 14.03.2014	14/01134 60/13		108/151 (12,8), 108/171 (-12,9) 108/15, 108/150
Endre egenskaper Annen forretningstype	03.01.2012 03.01.2012	 Sentralpunkt flyttet		108/151
Skylddeling Skylddeling	11.09.1964			108/151 (-813), 108/165 (813)
Skylddeling Skylddeling	23.05.1962			108/1 (-951), 108/151 (951)
Skylddeling Skylddeling	23.05.1962			108/150 (-926), 108/151 (926)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6623352.8	598929.5		Ja	1046.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DAHL TOVE F101057*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	TOVEIEN 9 1407 VINTERBRO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Toveien 9

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1407 VINTERBRO	Kirkesogn	02090103 Nordby
Grunnkrets	104 Togrenda	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	3 Nordby		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149112227		Kjede/atriumhus (133)	Tatt i bruk (TB)	15.05.1964
2	6585973		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	22.09.1986

1: Bygning 149112227: Kjede/atriumhus (133), Tatt i bruk 15.05.1964

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	201
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	201
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	03.05.1962	31.05.1996	
Tatt i bruk	15.05.1964	31.05.1996	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Toveien 9	H0101	108/151	201	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	117	0	117	0	0	0
U01	0	84	0	84	0	0	0

2: Bygning 6585973: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 22.09.1986

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse

Rammetillatelse	18.06.1986	18.06.1986	
Igangsettingstillatelse	01.07.1986	01.07.1986	
Tatt i bruk	22.09.1986	22.09.1986	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	108/151	-	-	-	-	-

Etasjer

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

Utskriftsdato: 08.12.2025

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.**	108	**Bruksnr.**	151	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Toveien 9, 1407 VINTERBRO								

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	6 451,76 kr
Eiendomsskatt	5 422,00 kr
Feiing	666,00 kr
Renovasjon	5 050,54 kr
Vann	5 835,54 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 08.12.2025

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.**	108	**Bruksnr.**	151	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Toveien 9, 1407 VINTERBRO								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
57414515	613	23.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	96

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.

enova

Energiattest



Adresse **Toveien 9, 1407 VINTERBRO**	
Dato for energimerking **22.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-249445**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149112227**
Gårdsnummer **108**	Bruksnummer **151**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **205,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **205,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **212,01 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **237,48 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **48 683 kWh**

Toveien 9, 1407 VINTERBRO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 24: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 25: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Utskriftsdato: 08.12.2025

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.**	108	**Bruksnr.**	151	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Toveien 9, 1407 VINTERBRO								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- 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** 1 046 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	328
Navn	Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6584/328_Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2025.10.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 045 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Id	043
Navn	Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Tohellinga Syd
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.03.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/1121/043_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	353
Navn	Detaljregulering for Toveien 30
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

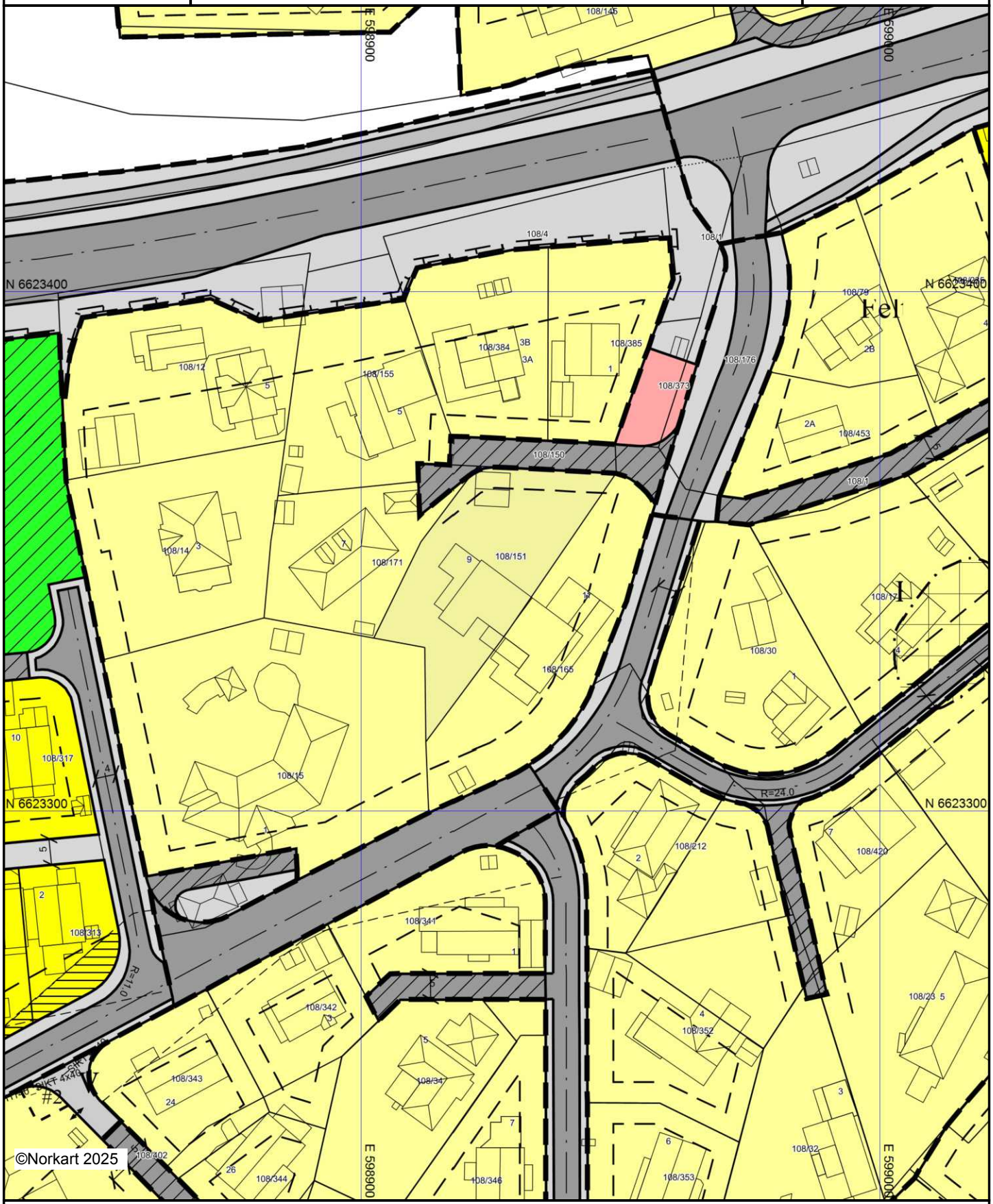
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 108/151
Adresse: Toveien 9
Dato: 08.12.2025
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
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

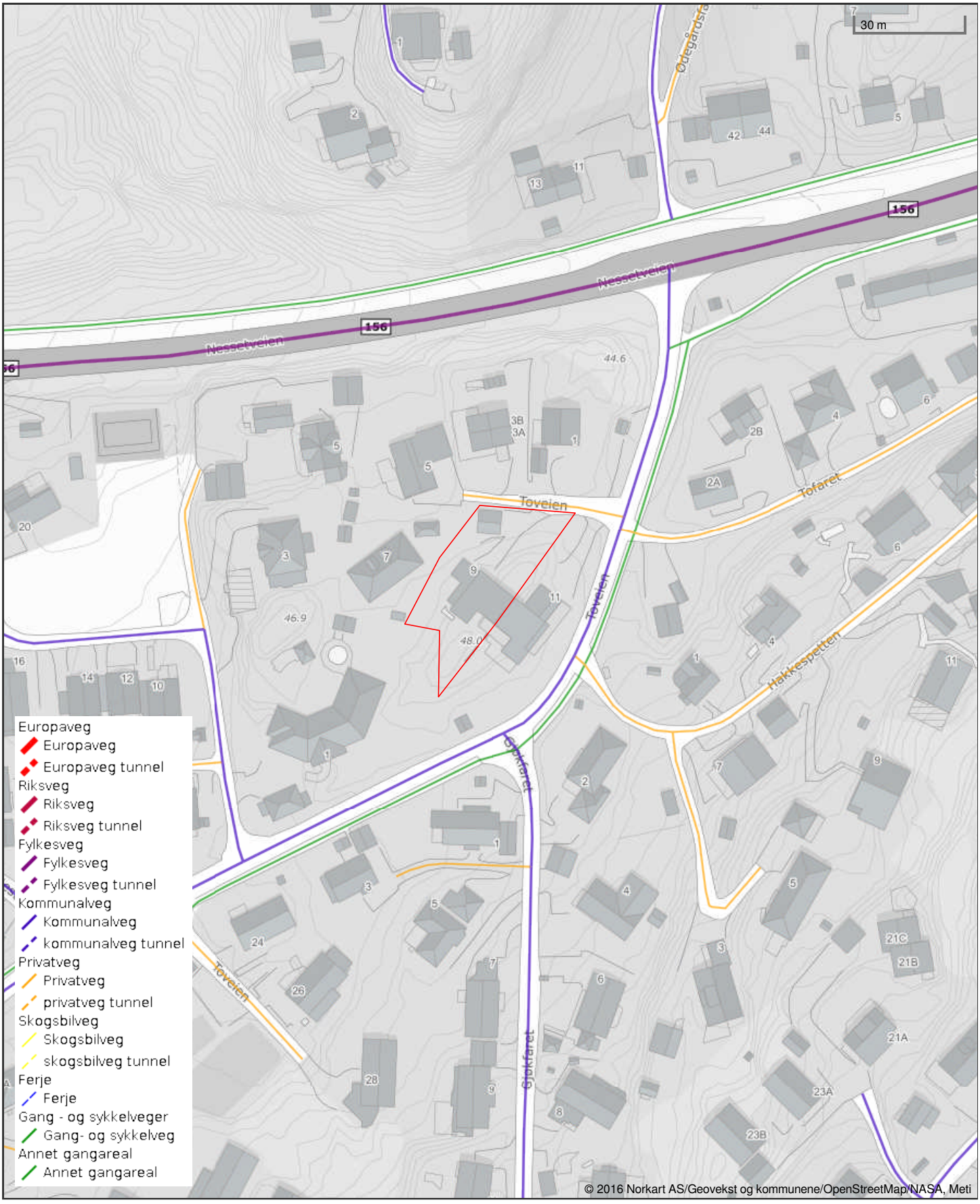
- Sikringsonegrense
- Båndlegginggrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Veg
- Sikringsone - Frisikt
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 08.12.2025

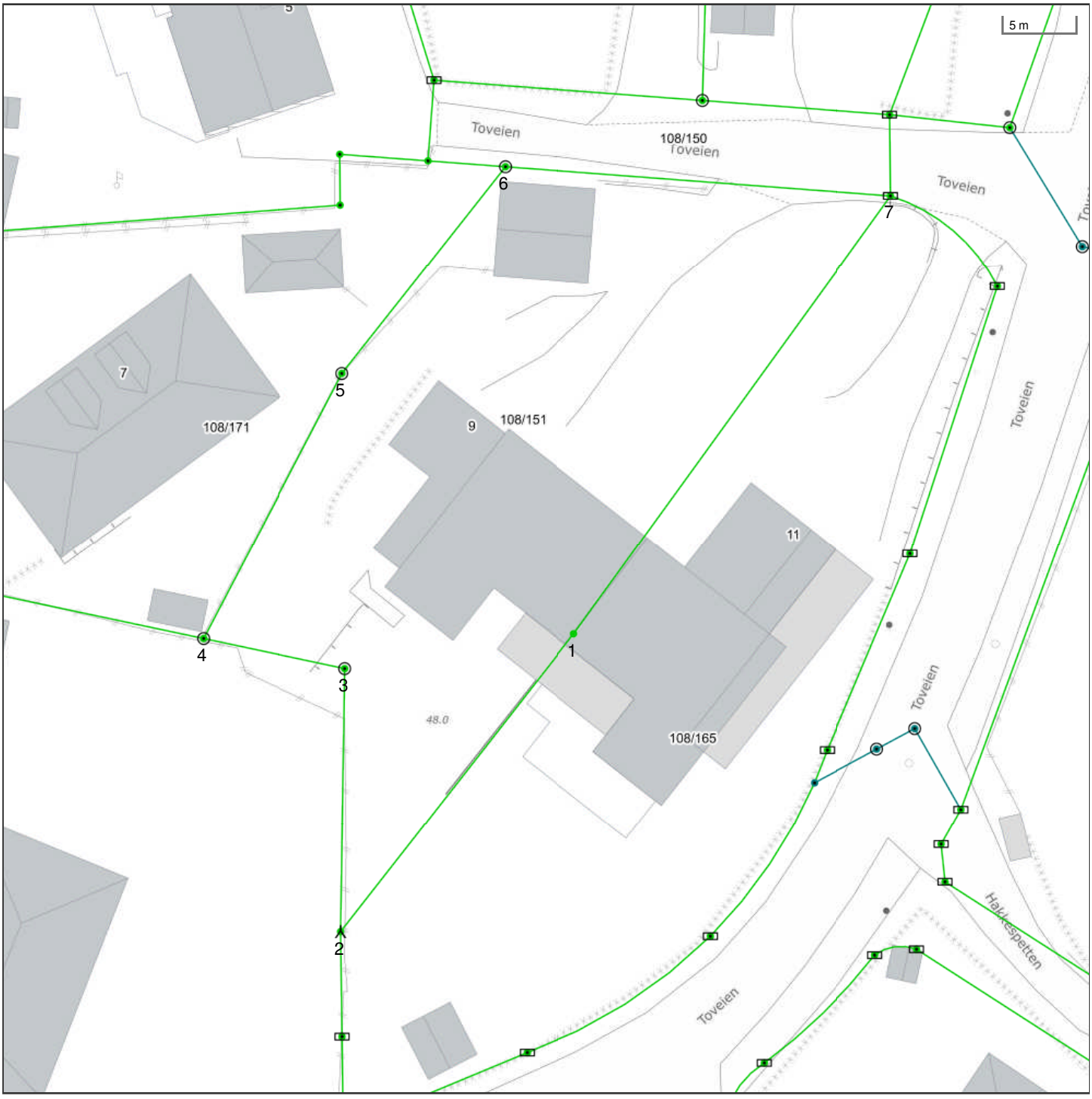
Vegstatuskart for eiendom 3218 - 108/151//



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: 08.12.2025

Eiendomskart for eiendom 3218 - 108/151//



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	1 046,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6623352,8	**Øst**	598929,5	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6623334,33	598928,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	37,33	
2	6623313,35	598912,5	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	26,14	
3	6623331,51	598912,3	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,16	
4	6623333,32	598902,46	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,01	
5	6623351,86	598911,56	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,65	
6	6623366,42	598922,5	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,21	
7	6623365,12	598949,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	26,74	

Ås kommune

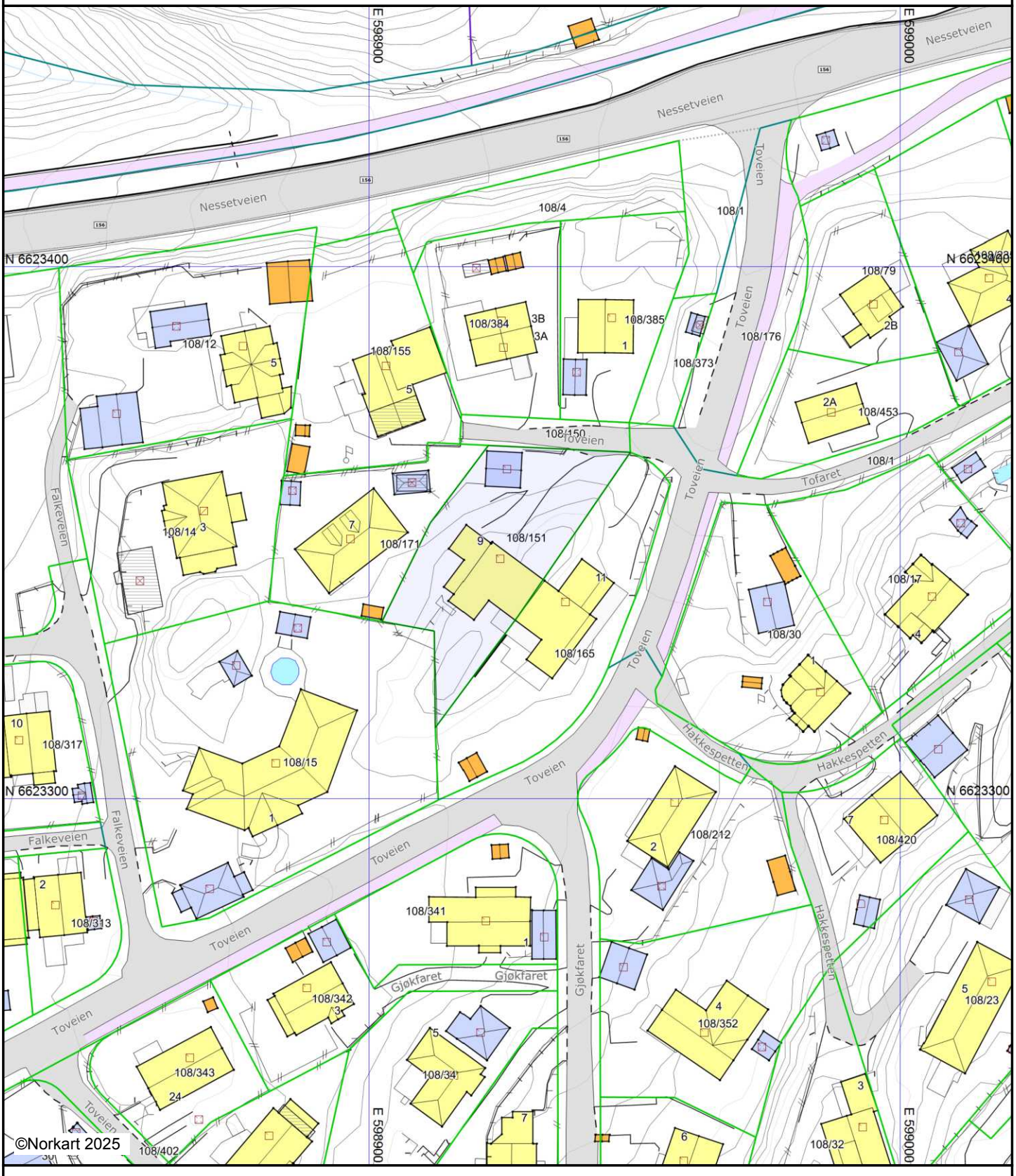
Grunnkart

Eiendom: 108/151
Adresse: Toveien 9
Dato: 08.12.2025
Målestokk: 1:1000

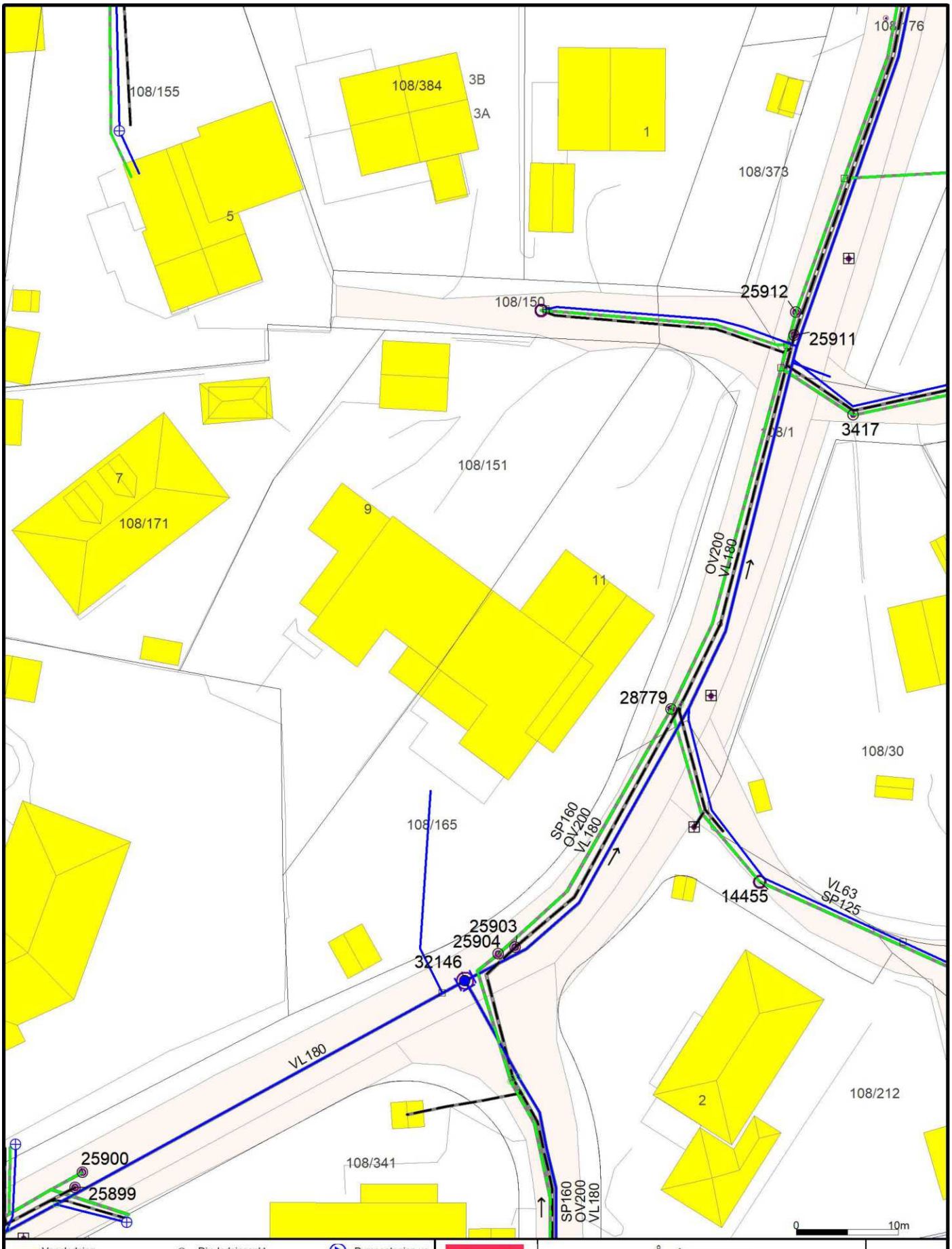
N

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 forbehold.

N

Dato: 2025.12.08
Sign: EGA

108/151 Toveien 9, Ås kommune.

Målestokk
1:500

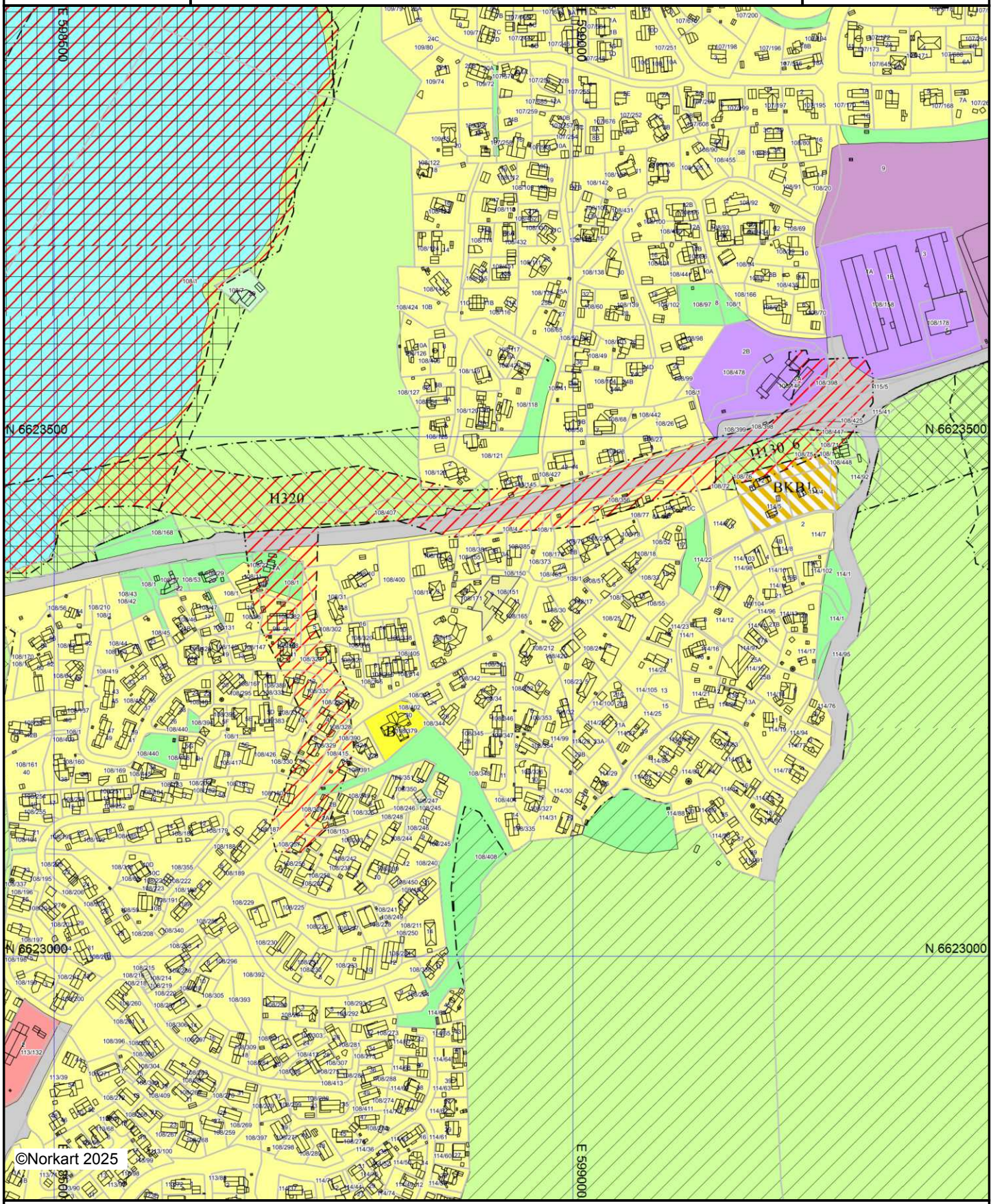
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 108/151
Adresse: Toveien 9
Dato: 08.12.2025
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

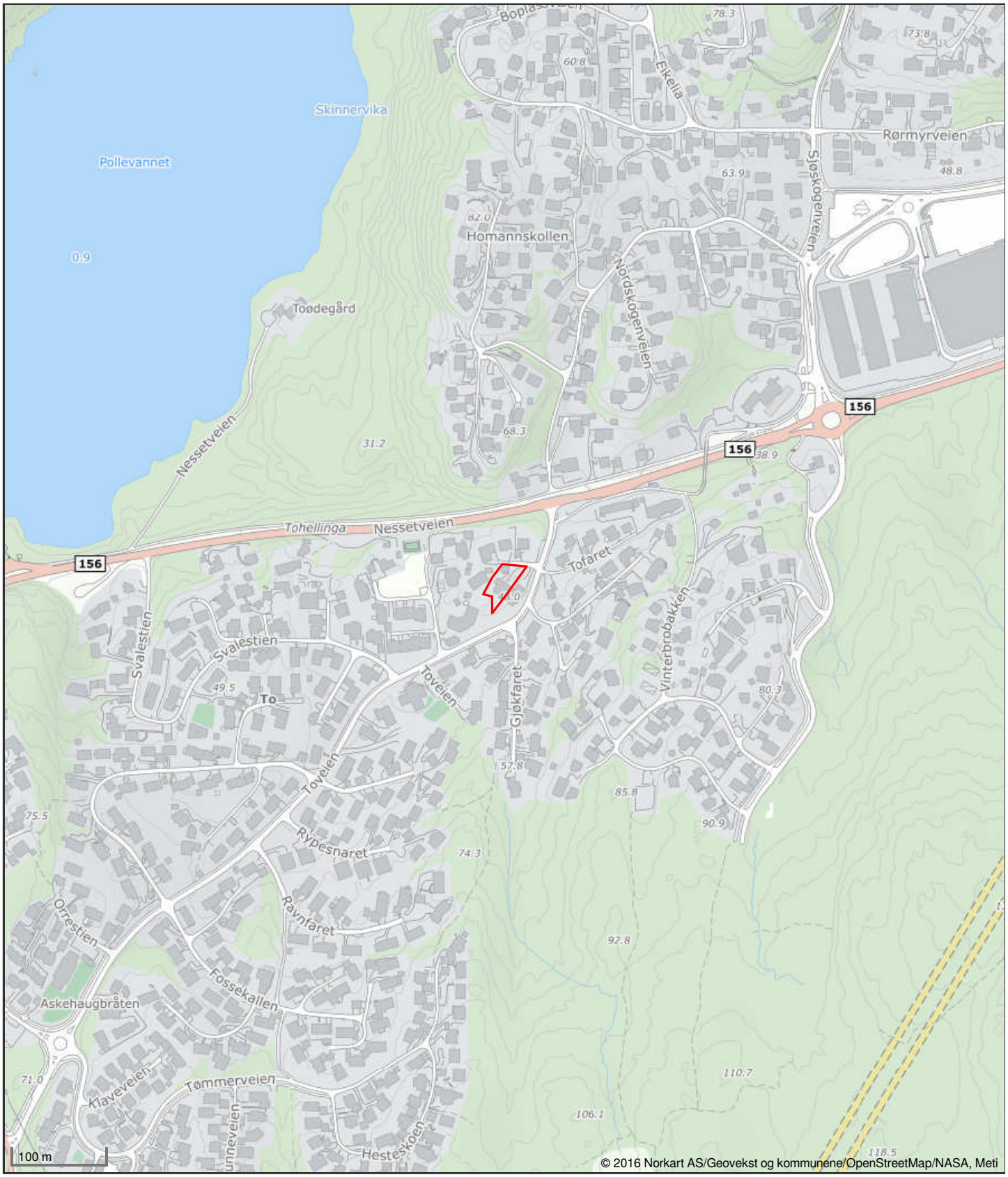
- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndleggінggrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Kjøpesenter - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse -
- Naturområde vann - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn

Utskriftsdato: 08.12.2025

Oversiktskart for eiendom 3218 - 108/151//



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.

Tvs Follo Sorenskriverembet
Dagbok nr. 5895 1964 24/10

108/151 å

E r k l æ r i n g .

Undertegnede Einar Hegdahl og Bjørn Wroldsen er i forbindelse med deling av vår felles eiendom "Lakasa", gnr. 108, bnr. 151 i Ås blitt enige om å tinglyse følgende erklæring vedr. eiendommen:

1. Utvendige arbeider på bygningen skal utføres slik at bygningen alltid bevarer karakteren av én bygning. Utvendig maling skal skje under ett for hele bygningen og eventuelt etter bygningskontrollens godkjenning.
2. Eiere av de forskjellige deler av eiendommen skal ha gjensidig rett til adkomst til annen del av eiendommen etter oppdelingen for vedlikehold og/eller reparasjon av bygning, pumpehus og septiktank.
3. Eiere av de respektive deler av eiendommen etter dennes oppdeling er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde den felles septiktank.
4. Post-og søppelkasser anbringes etter henholdsvis post-og renholdsverkets bestemmelser.
5. Utgifter til drift og vedlikehold av felles vannpumpe m/utstyr betales med ½-part på hver. Strømmen vedr. pumpen er tilkoblet Wroldsens måler, og Hegdahl betaler sin andel til ham hver 30/6.
6. I mangel av enighet om strømforbruket er en enig om med bindende virkning å overlate beregningen til Ås Elektrisitetsvesen.
7. Vann til havevanning skal av partene kun skje med 3 timer pr. dag, og således at Hegdahl benytter de dager med like datotall og Wroldsen dagene med ulike datotall. Blir det mangel på vann, plikter begge parter å avstå fra havevanning.
8. En anretter felles TV-og radioantenner.
9. Pr. 1/5 1964 er alle felles anleggsarbeider avsluttet og

forts.

forts.

omkostningene oppgjort. Det bemerkes dog at det gjenstår puss av lettbetong-og betongmur. Begge parter er ansvarlig for at dette arbeide utføres og senest innen den 15/10 1965.

10. Tiloversblevende materialer deles likt.

11. For øvrig forplikter begge parter seg til å etterkomme vanlige husordensregler.

12. Begge parter forplikter seg til til en hver tid å ha sine hus behørig forsikret (nyverdi - fullverdi).

Oslo, den 7/12-64

Bjørn Chr. Wroldsen

Einar Segdahl

109/165

TINGLYST
- 6 NOV. 2003
INDRE FOLLO TINGRETT
DAGBOKNR.: 15188

RETTSBOK

for

Indre Follo tingrett

HOVEDFORHANDLING I SIVIL SAK

Den 23. oktober 2003 ble rett holdt i rettens lokaler, Idrettsveien 16 A, 1400 Ski.

Dommer: Tingrettsdommer Helge Ståland

Protokoll-fører: Dommeren

Sak nr 02-01248 A/01

Saksøker: Lise Røsok
Prosessfullmektig: Advokat Terje Søvik

Saksøkt: Per-Ivar Wroldsen
Sonja Wroldsen
Prosessfullmektig: Advokat Marit Winnem

Saken gjelder: Gjennomføring av avtale om felles vannforsyning

Doknr: 15188 Tinglyst: 06.11.2003 Emb. 006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Til stede: Partene,
prosessfullmektigene.

.....
.....

Det ble opptatt forliksforhandlinger. Etter at dommeren hadde redegjort for virkningene av et rettsforlik ble det inngått slikt

r e t t s f o r l i k:

1. Eiendommen gnr. 108 bnr. 151 i Ås har rett til å føre vannledning i eksisterende trasé over eiendommen gnr. 108 bnr. 165 i Ås fra kommunal vannledning til sin eiendom.

   Vannledningen eies i fellesskap a de nevnte eiendommers eiere. Ansvaret for og utgiftene til vedlikehold, reparasjoner o.l. deles med en halvpart på hver.

2. Forlikets pkt 1 kan tinglyses på de nevnte eiendommer.

3. Partene frafaller gjensidige ytterligere krav mot hverandre.

4. Saken begjæres hevet idet hver av partene bærer sine saksomkostninger.

Lise Røsok
(sign.)

Per-Ivar Wroldsen
(sign.)

Terje Søvik
(sign.)

Sonja Wroldsen
(sign.)

Marit Winnem
(sign.)

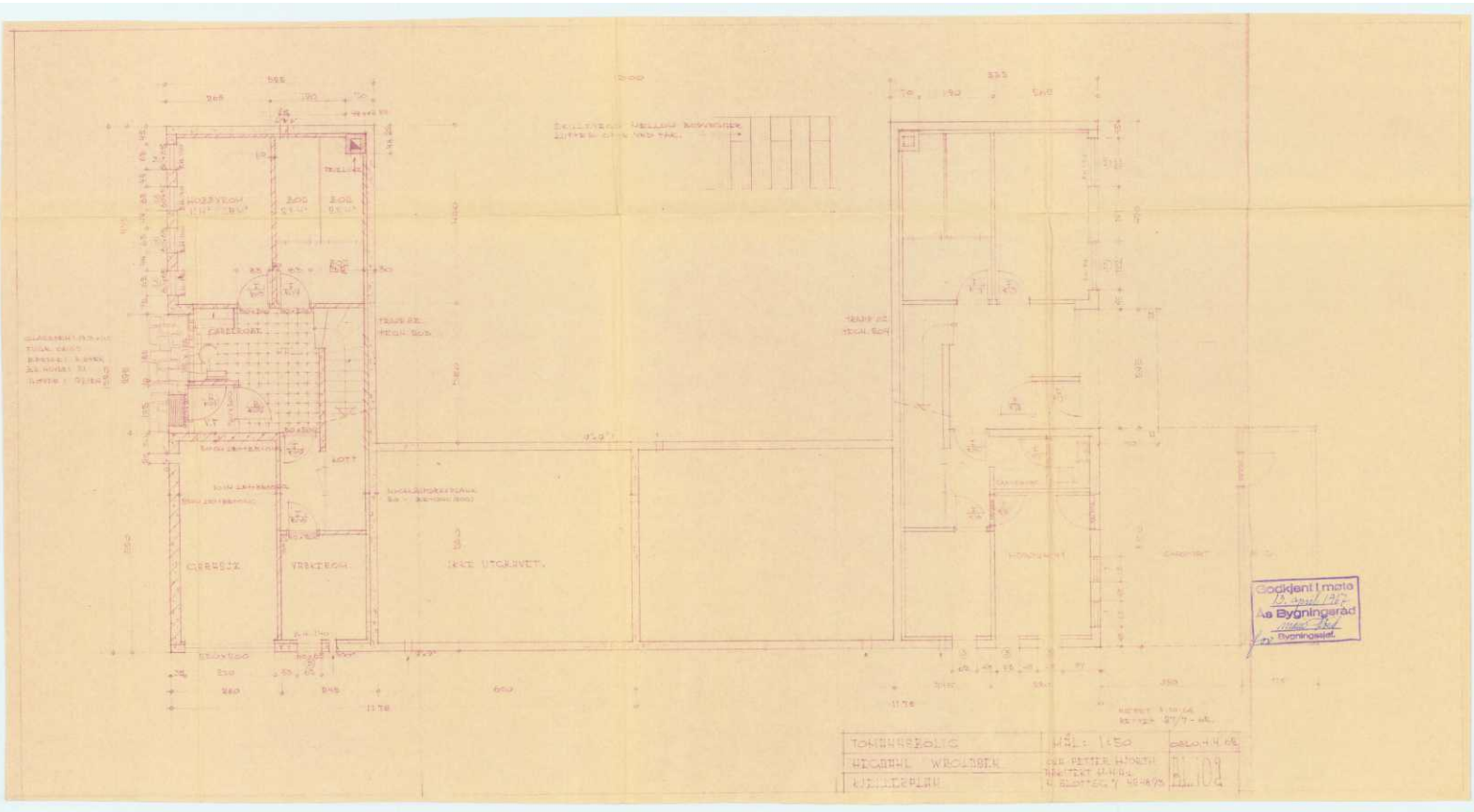
Det ble avsagt slik

k j e n n e l s e:

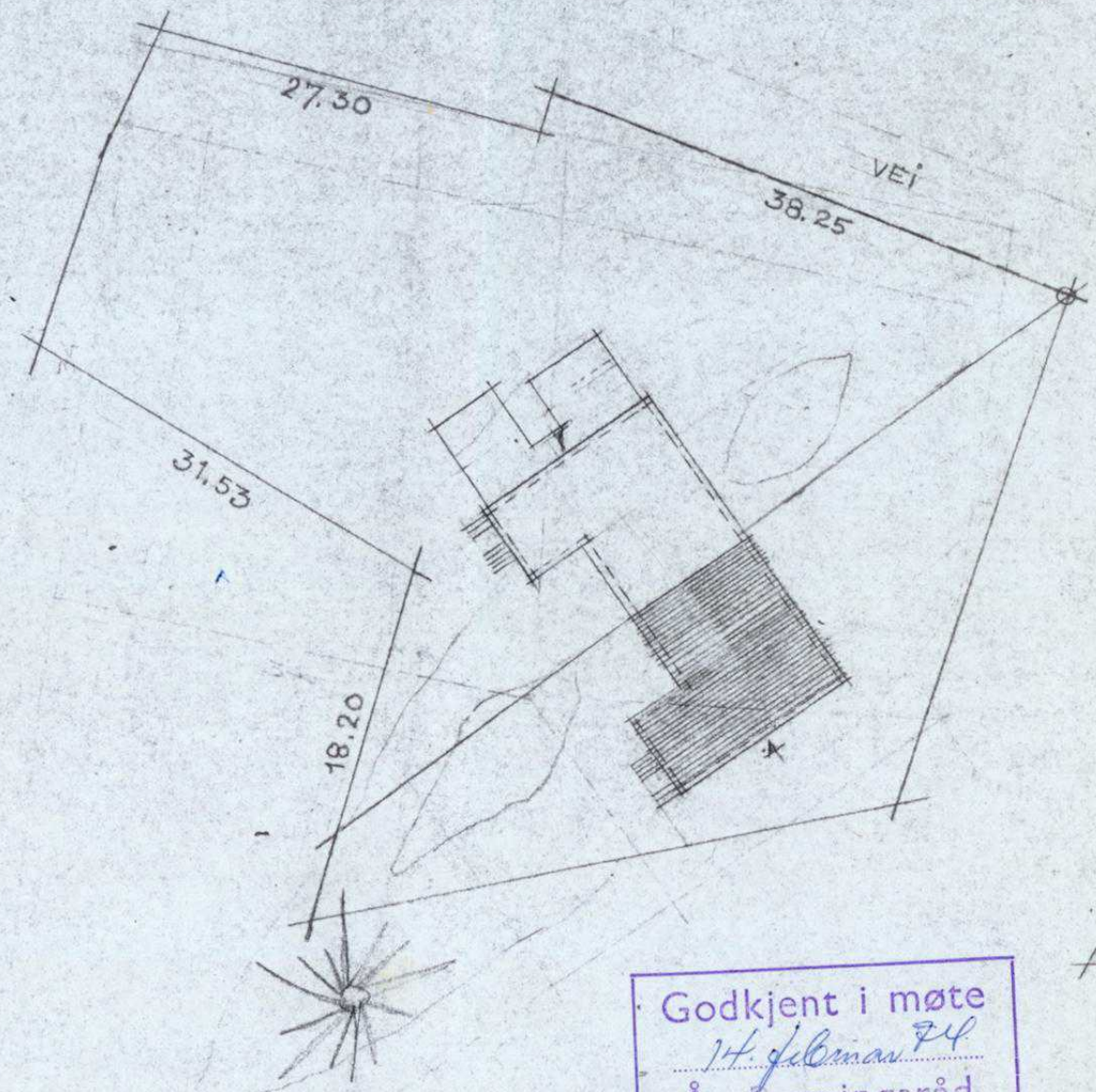
Partene har under henvisning til inngått rettsforlik begjært saken hevet. Begjæringen tas til følge. Rettsforliket inneholder bestemmelse om saksomkostningene.

S l u t n i n g:

Saken heves.


SOVROM
BAD
GARDEROBE
KJØKKEN
VRAKROM
IKKE UTGRAVET
Godkjent i møte
Bygningsråd

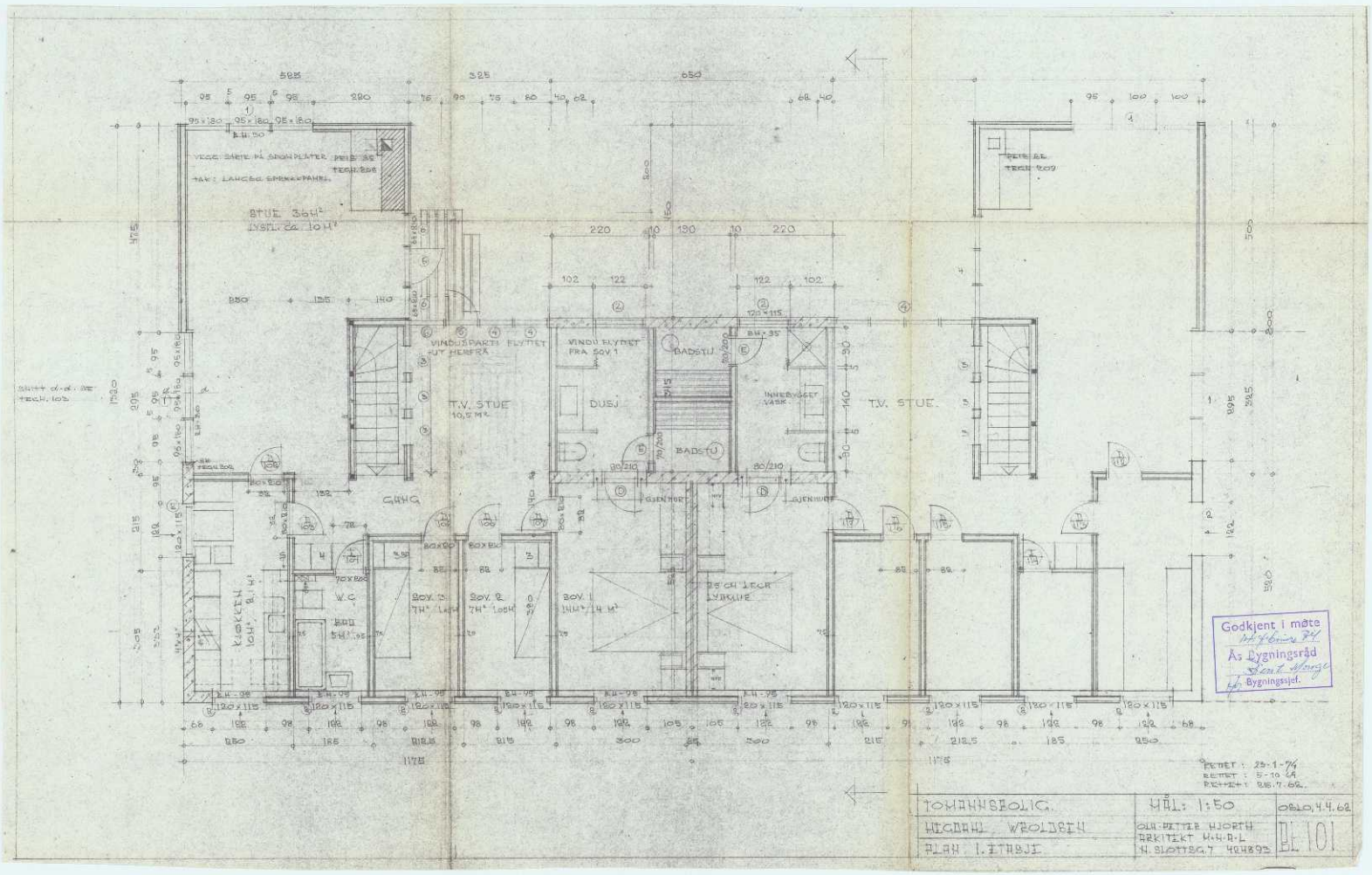
G.NR. 108 B.NR. 150

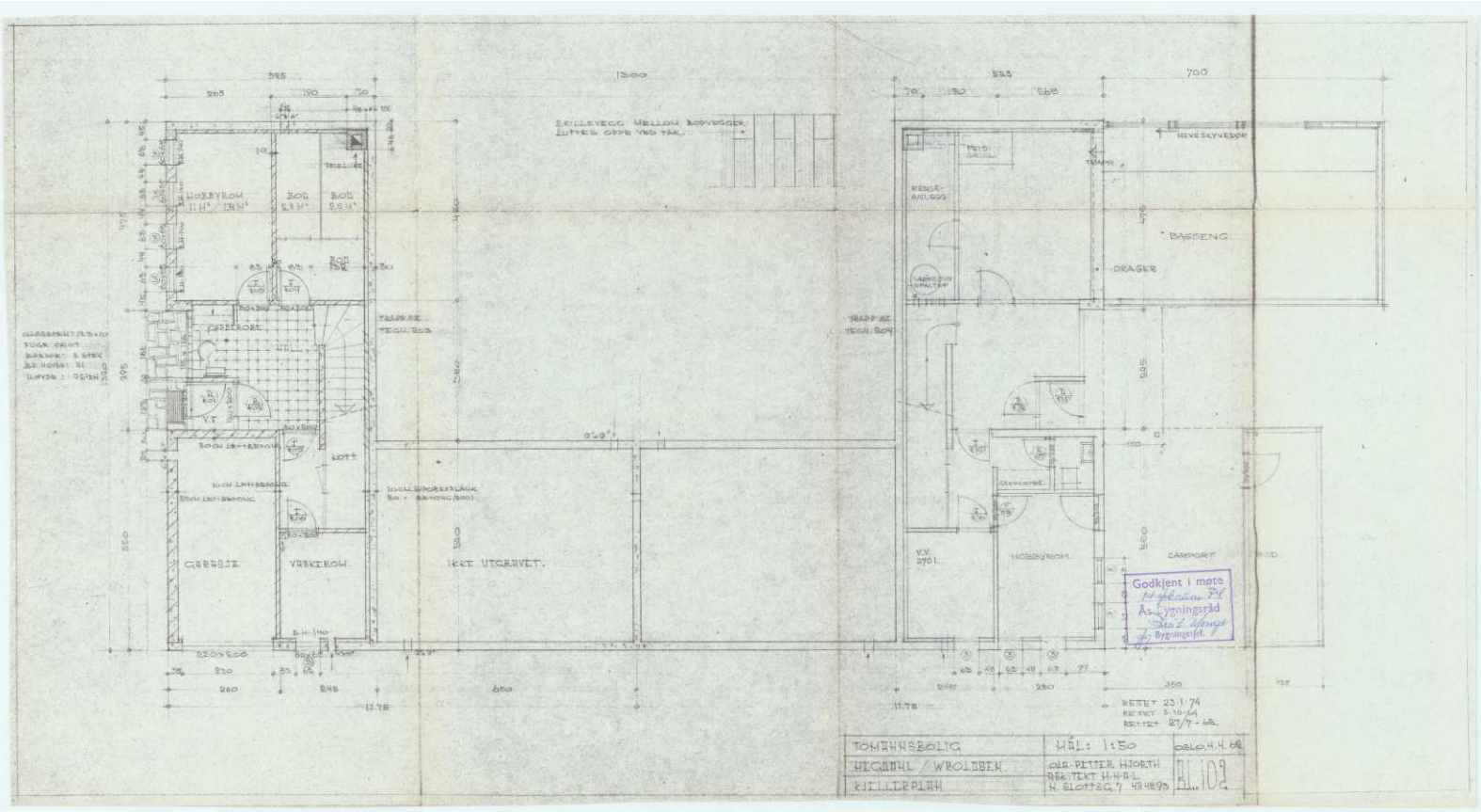


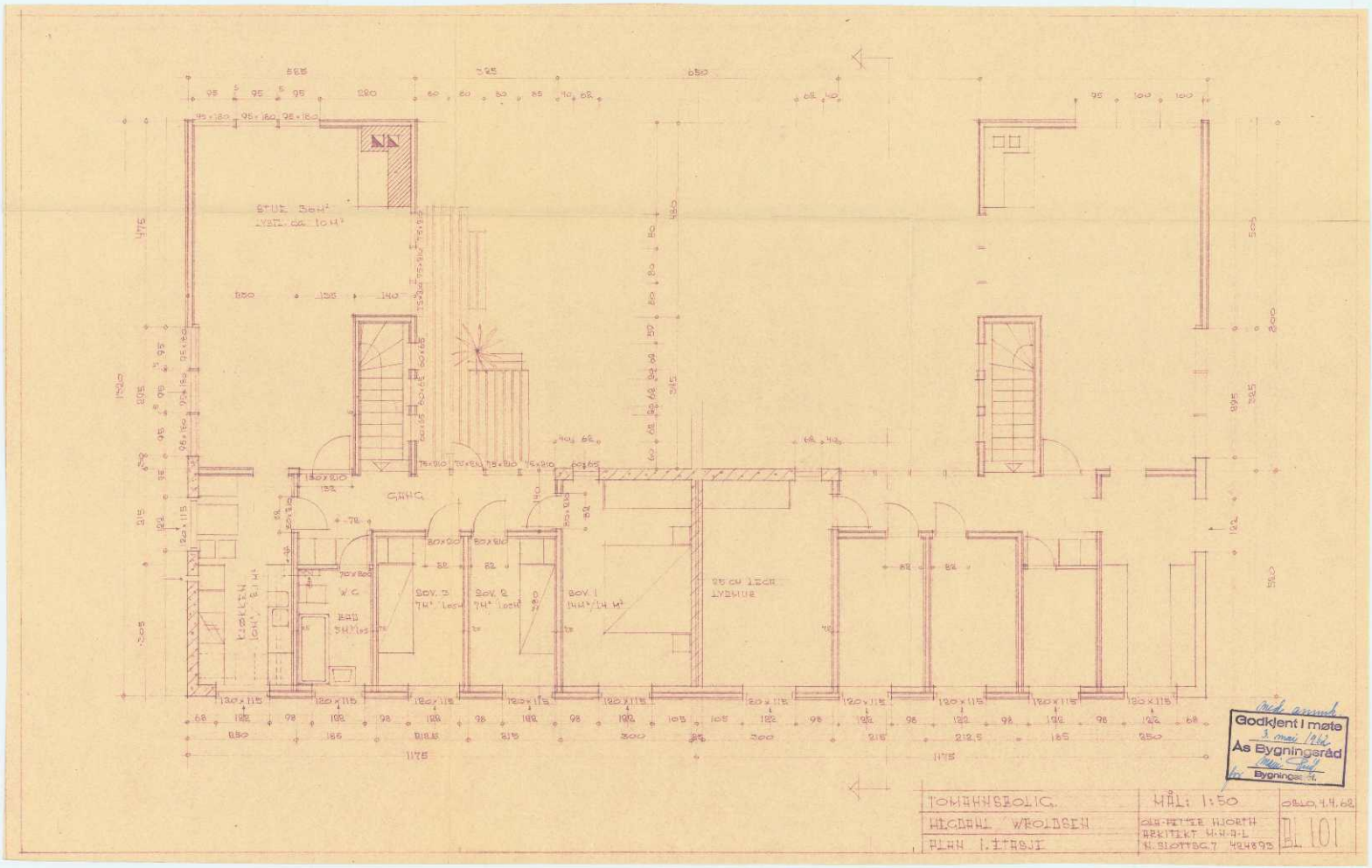
Godkjent i møte
14. februar 74
Ås Bygningsråd
Per Morge
for Bygningssjef.

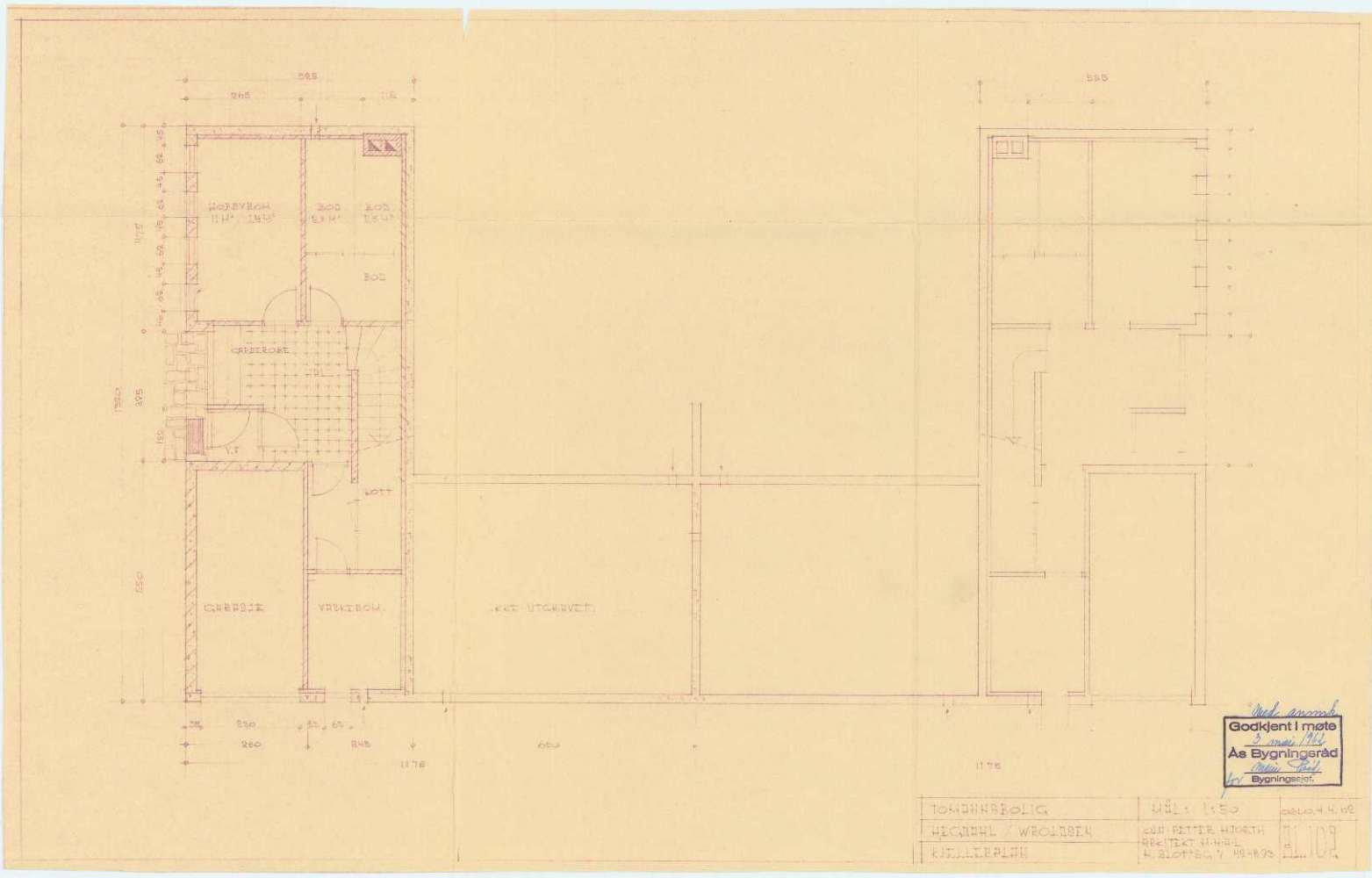
RETTET : 23-1-74
RETTET : 5-10-64
RETTET 13.4.62

TOMANNSBOLIG.	MÅL: 1:500	OSLO. 9.2.62
HEGDAHL / WROLDSEN.	OLA-PETTER HJORTH ARKITEKT M.N.A.L. H. SLOTTSG. 7 42 48 93	TI. 01 G.
SITUASJONSPLAN.		

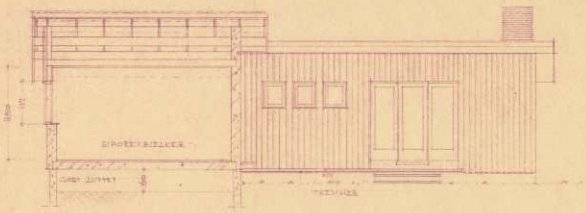

STUE 36 M²
LYST. CA 10 M²
T.V. STUE
10,5 M²
VINDUSPARTI FLYTTET UT HERFRA
VINDU FLYTTET FRA SOV 1
BADSTU
DUSJ
INNEBYGGET VASK
T.V. STUE
GANG
KJØKKEN
10 M²
W.C
SOV. 3
7 M²
SOV. 2
7 M²
SOV. 1
14 M²
25 CM TEGN LYNSLUE
GJENNOMF.
GJENNOMF.
Godkjent i møte
As Bygningsråd
Bygningssjef.
TOMANNSBOLIG.
HEGDAHL WROLDRUD
PLAN I ETASJE
MÅL: 1:50
OLE-PETTER HJORTH
ARKITEKT M.N.A.L
N. SLOTTSG. 7 HØNEFOSS
Ø610, 4.4.62
BL 101


HOBBYROM
BOD
BOD
GARASJE
VASKEROM.
IKKE UTGRAVET.
TRAPPE
TEGN. 804
BASSENG
DRAGER
RENSE-ANLEGG
HEVESKYVEDØR
HOBBYROM.
CARPORT
V.V.
270 L
Godkjent i møte
Byggingsråd
Byggingssekt.
RETET 23.1.74
RETET 5-10-64
RETET 27/7-66.
TOMANNSBOLIG
HEGDAHL / WROLDSEN
KJELLERPLAN
M/L: 1:50
OSLO, H. 4. 66
OLE-PETTER HJORTH
ARKITEKT M.N.A.L.
H. SLOTTSG. 7 HØHEGS
AL. 102

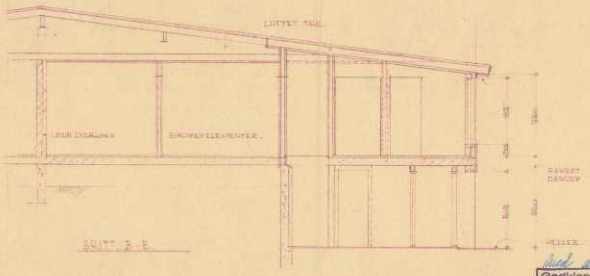

STUE 31,6 M²
LYST. CA. 10 M²
KJØKKEN
10 M², 8,1 M²
WC
BAD
5 M² 1,65
SOV. 3
7 M², 1,65 M
SOV. 2
7 M², 1,65 M
SOV. 1
14,4 M²/14 M²
STUE
25 M², 1,5 CM
GANG
Godkjent i møte
3. mai 1962
Ås Bygningsråd
Bygningssj.
TOMANNSBOLIG.
MÅL: 1:50
OSLO, 4.4.62.
HIGDAHL VEKSELSEN
PLAN 1. ETASJE
ARKITEKT M.N.A.L
N. SLOTTSG. 7 424893
BL 101



TOMANNSBOLIG	MÅL: 1:50	DATO 4.4.68
HIGNAHL / WROLDSEN	SIV.ARK. PETTER HJORTH ARKITEKT M.N.A.L. N. SLOTTSG. 7 TLF 48 93	TEGN. NR. 21.109
KJELLERPLAN		



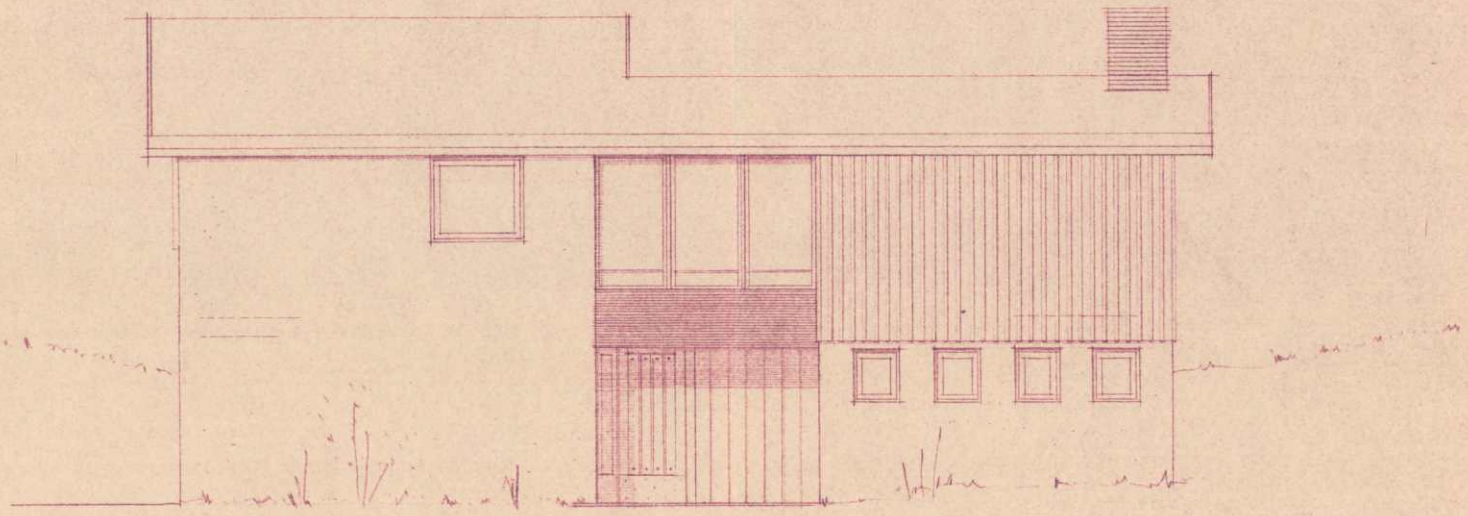
SNITT B-B FRAMME HOVEDVEST



SNITT B-B

Godkjent i møte
As Bygningsråd

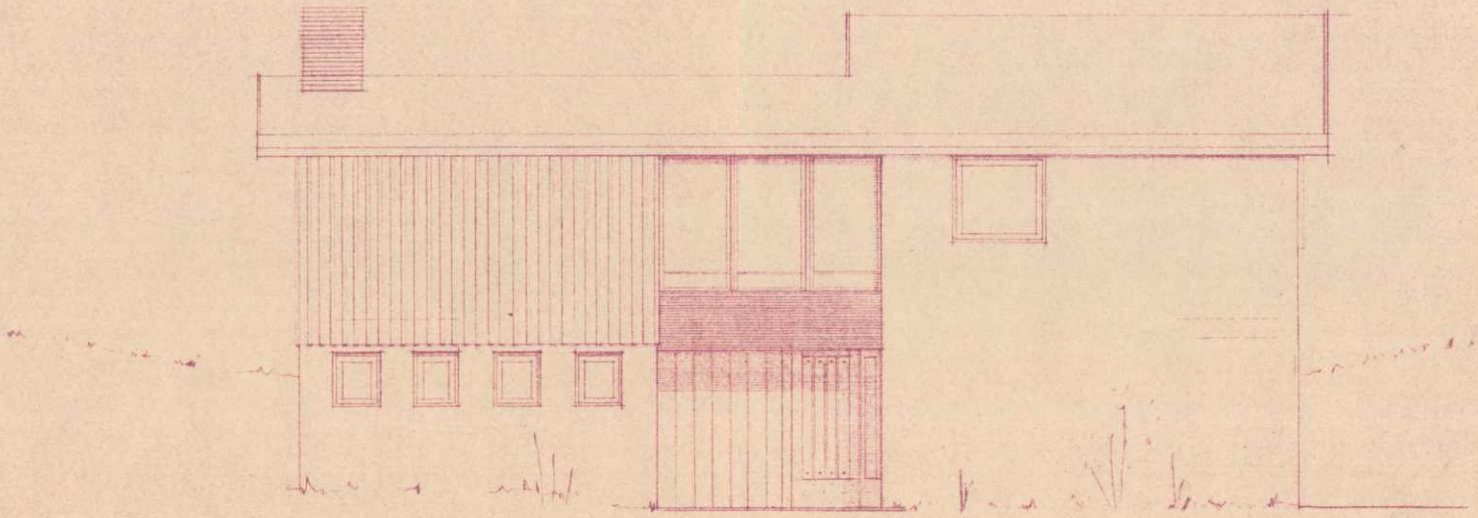
TOMANNSBOLIG.	MÅL: 1:50	DESIGNED
HEGDAHL WROLDSEN.	OLE-METTE HJORTH ARKITEKT MNAL	
SNITT OG FRAMME HOVEDVEST.	N. SLOTTSG. 7 VERKER	W.105



FASADE NORD-VEST.

Godkjent i møte
3. mai 1962
As Bygningsråd
Bygningssjef.

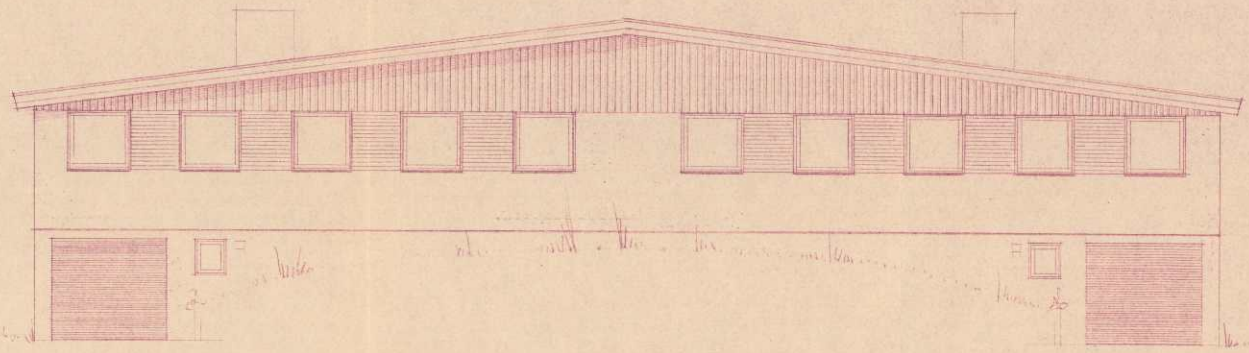
TOMANNSBOLIG	MÅL: 1:50	OSLO, 6.4.62
HEGGHAUG / WROLDSEN.	OLA-PETTER HJORTH ARKITEKT M.N.A.L H. SLOTTSG.7 48 48 93	TL. 107
FASADE NORD-VEST		BL.



TVERSNITT SYD-ØST.

Godkjent i møte
3. mai 1968
As Bygningsråd
Bygningssjef.

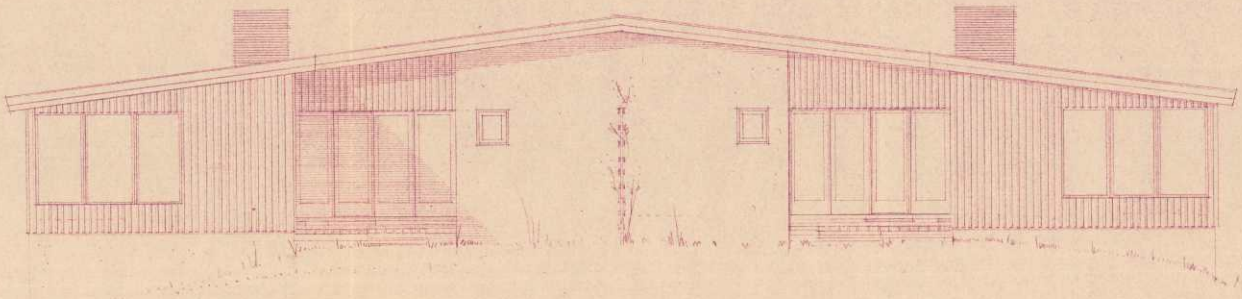
TOMANNSBOLIG	MÅL: 1:50	OSLO, 6.4.68.
HEGGHAUG, WOLDSETH	OLA-PETTER HJORTH ARKITEKT M.N.A.L. N. SLOTTSG. 7 42 48 93.	BL: 106
TVERSNITT SYD-ØST		



FASADE NORD-ØST

Godkjent i møte
Ås Bygningsråd
Bygningssj.

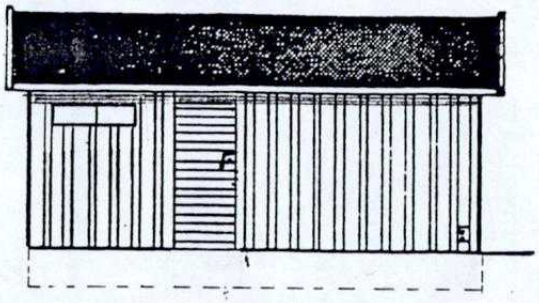
TOMANNSBOLIG	MÅL: 1:50	DSC 64.68
HEGGHUL / WEOLDEN	ARK. PETTER HJORTH MNAL	BL. 105
FASADE NORD-ØST	H. SLOTTSG. 7 424892	

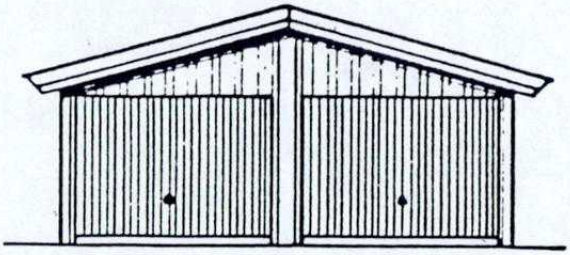


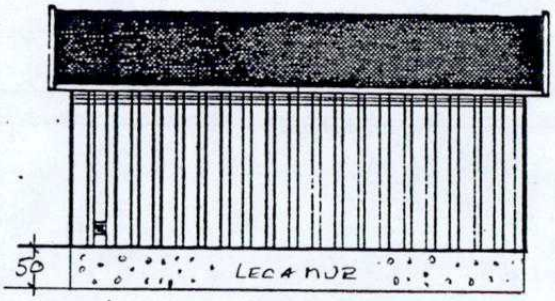
FASADE SYD-VEST

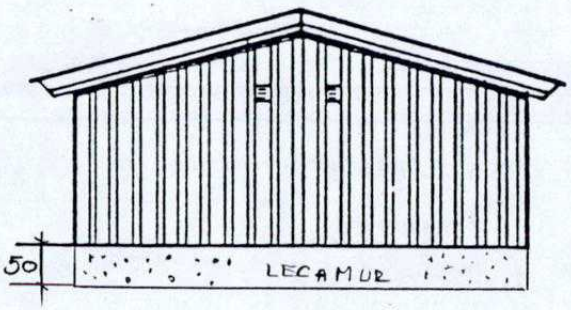
Godkjent i møte
2. mai 1962
Ås Bygningsråd
Bygningssjef

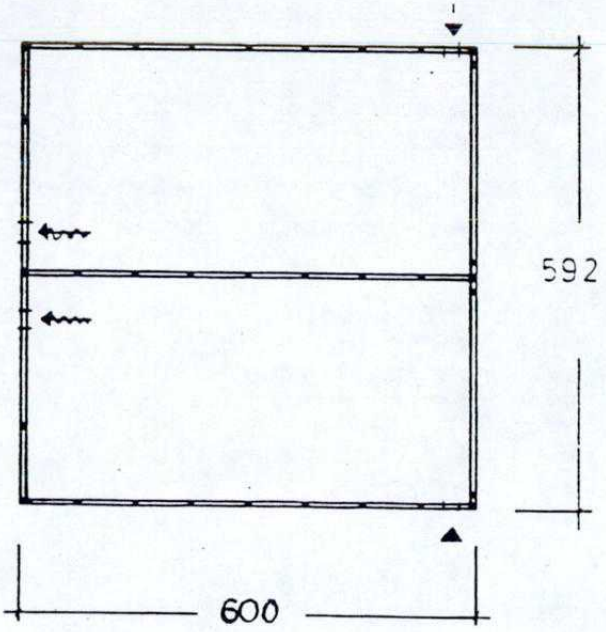
TOMANNSBOLIG	MÅL: 1:50	OSLO, 6.4.62
HEGDAHL - WOLDSETH.	OLA PETTER HJORTH ARKITEKT M.N.A.L H. SLOTTSG. 7, 484875	PL 104.
FASADE SYD-VEST		

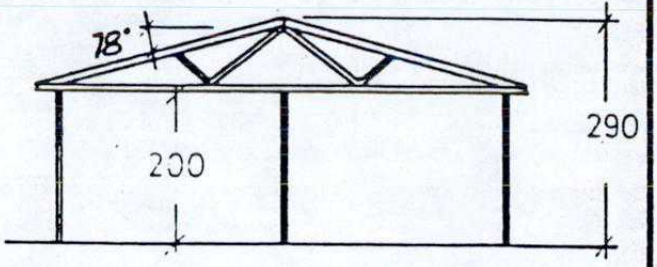












Godkjent etter fullmakt
Dato 26.6.1986
Bygnsjefen i Ås kommune

090277	SH		1:100

TREPANELGARASJE

TYPE OMEGA DOBBEL

Karlshus Bruk A.s
1640 Råde

MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Toveien 9			108 -151	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Garasje		26.6.1986	

Byggherre	Adresse	Tlf.
Gaute Lindgaard	Toveien 9 1400 SKI	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Karlshus Bruk A/S		

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
P. Helmersen c/o Karlshus Bruk A/S Boks 77 1472 Fjellhamar		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99. 13.11.1986

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

BYGGEKONTROLLEN I ÅS

Sted og dato		Stempel
Ås. 17.11.86		
Anker Opdahl bygn.kontrollør		Tove Thiis Gundersen bygn. og reg.sjef Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Trykt på selvkopierende papir

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:
Toveien 9, 1407 Vinterbro
Gnr. 108, Bnr. 151, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309251168

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Isak Juel Fagermoen

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 959 42 787

E-post: isak.fagermoen@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.
