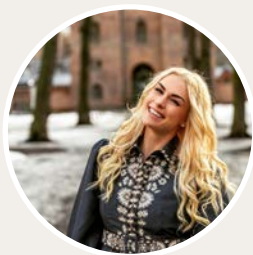


aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

## Katrine Edvardsen

**Mobil** 452 68 538

**E-post** katrine.edvardsen@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 4 500 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 113 890,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 4 613 890,-
<b>Selger:</b>	Vilde Gudlaug Valli
<b>Salgsobjekt:</b>	Fritidseiendom
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1965
<b>BRA-i/BRA Total</b>	89/100 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	1186.7 kvm
<b>Soverom:</b>	4
<b>Antall rom:</b>	5
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 112, bnr. 244
<b>Oppdragsnr.:</b>	1002260106

# Flott og solrik fritidseiendom med sjøutsikt - Stor biloppstillingsplass -

Velkommen til Ringveien 40 - En stor og flott fritidseiendom med sjøutsikt og attraktiv beliggenhet med nærhet til badeplasser. Eiendommen ligger fint til bak Neset med kort vei til flere badeplasser, båthavn, fiskemuligheter, Kiosken på Neset, Breivoll badestrand og gård. Her får du en pent opparbeidet tomt med innholdsrik fritidsbolig, anneks med to soverom, store uteplasser, hage og gode oppbevaringsløsninger.

### Høydepunkter:

- Anneks bygget i 2008 med innlagt strøm
- Totalt fire soverom
- Tilknyttet offentlig vann og avløp
- Varmepumpe
- Vedovn i stue
- Flere solrike uteplasser
- Bad fra 2017
- Kjøkkeninnredning fra 2012
- Tak fra 2018
- To utvendige boder
- Selger har benyttet boligen som primærbolig



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	24
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	62
Nabolagsprofil .....	88
Budskjema .....	96

# Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

## Ringveien 40

En stor og flott fritidseiendom med sjøutsikt og attraktiv beliggenhet med nærhet til badeplasser.

Her får du en pent opparbeidet tomt med innholdsrik fritidsbolig, anneks med to soverom, store uteplasser, hage og gode oppbevaringsløsninger.



























## Anneks

Fra terrasse er det adkomst til Anneks.

Anneks ble bygget i 2008 og har to soverom, stue, samt har innlagt strøm.

Her er det god plass til flere gjester.











# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 89 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 100 kvm

TBA: 128 kvm

### **Fritidsbolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 kvm Entré, gang, kjøkken, bad, 2 soverom og stue

BRA-e: 8 kvm Utvendig bod og redskapsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

128 kvm Terrasse

### **Anneks**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 23 kvm Stue og 2 soverom

BRA-e: 3 kvm Bod

### **Ikke målbare arealer**

Gulvareal anneks 28 kvm. Ikke måleverdig areal på 2 kvm.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1186.7 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 1 186 kvm. Tomten er pent opparbeidet med

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger i et rolig og familievennlig område på Vinterbro, i Ås kommune. Området er kjent for sitt gode bomiljø, med en fin kombinasjon av naturnære omgivelser og et bredt servicetilbud i kort avstand. Fra boligen er det kort vei til Bunnefjorden, som gir gode muligheter for bading, kajakkpadling og rekreasjon langs sjøen. I nærområdet finnes flere fine badeplasser og svaberg hvor man kan nyte sommerdager, enten man ønsker rolige omgivelser eller mer tilrettelagte strender. Blant populære utfartssteder finner man Breivoll Gård, et idyllisk friluftsområde med sandstrand, gressletter og flotte turstier. Her er det gode muligheter for piknik, bading og ulike fritidsaktiviteter for både store og små. Området er godt tilrettelagt og svært populært blant barnefamilier. For den turglade byr nærområdet på et variert nettverk av turstier og skogsområder, blant annet i retning Kroer skog og øvrige nærliggende friområder. Her kan man nyte fine turer året rundt, enten til fots, på sykkel eller på ski vinterstid, her finner du også merket kyststi helt fra Nesset til Sjødalstrand i Oppegård. Terrenget varierer fra enkle turveier til mer kupert skogstereng, noe som gir gode opplevelser for alle nivåer. Kombinasjonen av nærhet til sjøen og gode turmuligheter i skog og mark gjør dette til et attraktivt område for deg som setter pris på en aktiv livsstil i naturskjønne omgivelser.

Fra eiendommen er det kort vei til Vinterbro Senter, som byr på et variert utvalg av butikker, dagligvare, vinmonopol, apotek og serveringssteder. Like ved finner du også TusenFryd fornøylespark som er et stort pluss for både små og store. Området har gode kollektivforbindelser med bussforbindelser mot både Oslo og Ski, noe som gjør pendling enkelt. Med bil tar det kort tid til E6, som gir effektiv adkomst til Oslo sentrum og øvrige deler av regionen.

For barnefamilier er det et godt utvalg av barnehager og skoler i nærområdet, samt trygge gang- og sykkelveier. I tillegg finnes det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærliggende skogsområder, samt kort vei til sjøen og badeplasser langs Bunnefjorden.

Alt i alt er dette et attraktivt område som passer godt for både barnefamilier, pendlere og de som ønsker en rolig tilværelse med nærhet til både natur og byliv.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bygningssakkyndig**

Pål Morten Pedersen

## Type rapport

### Tilstandsrapport

#### Byggemåte

Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendig kledd med stående malt panel. Grunnmur i betong og lettklinkerblokker. Saltak i trekonstruksjon. Taket er tekket med metallplater. Taket ble tekket om i 2018 ifølge tidligere eier. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fjell og faste, komprimerte masser. Flott anneks med soveplasser og innlagt strøm.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. Faglært arbeid: Fikset klosettet som ikke satt godt nok, kom lukt. Reklamasjon.

Arbeid utført av Ås rørlegger i 2021.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- Ja.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. Ufaglært arbeid: Nye vinduer og dør i annekset. Utført i 2025.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- Ja. Ute ved nederste plating er muren litt løs, mellom rekkverket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja. Ufaglært arbeid: Bytter rekkverket rundt, ble stødigere. Utført i 2024.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Ja. Kjelleren hvor varmtvannsberederen står er det vått på gulvet innimellom

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- Ja. Det har vært noen maur på badet og hovedsoverommet på vårparten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja. Ufaglært arbeid: Maurmiddel. Fjernet et tre bak huset som kanskje har vært inngangen. Utført i 2022. 2 mus kom inn under vasken. Tettet inngangen både fra under vasken og fra nede i kjelleren. Ingenting siden da. Utført i 2026.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- Ja. Vannet frøs vinteren 2024. Bytter da varmekabel inn til huset.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja. Faglært arbeid: Byttet varmekabel og isolerte bedre. Utført av ASP VVS i 2024.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. Faglært arbeid: Husker ikke navnet på firmaet nå. Flyttet varmpumpen til annet sted i boligen. Service. Og det skal være service 17.april 2026. Utført av Erik Lindstad i 2023.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. Ufaglært arbeid: Fått flere strømuttak på kjøkkenet, badet (så det er satt opp panelovn), og lys over vasken på kjøkkenet og nede i kjelleren. Utført i 2025.

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- Ja. Området er under boligregulering, det har det vært i mange år. Det er derfor lov av hytteeierne å bo.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- Det er forventet en ugift for ny vei som alle skal spleise på. Det vil da bli mye lettere å kjøre inn på feltet.

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- Ja. Ny vei som tidligere nevnt.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- Ja. Når boligen blir boligregulert så kan det bli bruksendringer. Det sies det byggestopp har opphørt, men jeg vet ikke helt sikkert.

## **Innhold**

Fritidsbolig: Entré, gang, kjøkken, bad, 2 soverom og stue.

Anneks: Stue og 2 soverom.

Terrasse på totalt 128 kvm.

1 utvendig bod ved boligen på ca. 4 m<sup>2</sup>.

1 frittstående redskapsbod på ca. 4 m<sup>2</sup>.

## **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2:

Utvendig > Nedløp og beslag:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er mangelfull lufting bak panel på en vegg. Det er noen små råte skader nederst på utvendig panel noen steder.

Utvendig > Dører:

- TG 2 pga: Det er en liten fuktskade og noe bruksslitasje nederst på entre døren. Det er noe bruksslitasje på terrassedøren ved stuen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

- Det er noe skjevheter i konstruksjonen. Det er malings avflassing på rekkverk noen steder. Det er noe bruksslitasje på tregulvene. Den ene porten på terrassen er ødelagt.

Innvendig > Kryp Kjeller:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er fukt/vann på gulvet i den ene krypkjelleren. Det er påvist saltutslag og fukt i vegger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er noen sprekker/riss i grunnmuren enkelte steder.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:

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

Tomteforhold > Terrengforhold:

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Ny eier må tegne eget abonnement for kabel-tv/bredbånd/internett.

### **Parkering**

Det er en stor biloppstillingsplass på tomten. Her er det plass til flere biler.

### **Diverse**

Det er forventet en ugift for ny vei som alle skal spleise på. Det vil da bli mye lettere å kjøre inn på feltet. Selger har ikke mottatt ytterligere informasjon rundt dette, men det

må påberegnes kostnad for ny vei som fordeles på nabotomtene.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Luft til luft varmepumpe.

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 500 000

### Omkostninger kjøper

4 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

113 890 (Omkostninger totalt)

130 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 613 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 630 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 633 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Kommunale avgifter**

Kr 14 300 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter for 2025 utgjorde kr 14 300,-. Kommunale avgifter faktureres og fordeles over fire terminer i året, og inkluderer vann, avløp og renovasjon. Nåværende eier ble fakturert kr 3 800 for vann og avløp for første termin i 2026. Avgifter kan variere etter eget forbruk.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Ås kommune har eiendomsskatt på bolig- og fritidseiendommer.

Eiendomsskattegrunlaget er 70% av boligverdien. Bunnfradraget er satt til 2 million kroner, og skattesatsen er 1 promille for bolig- og fritidseiendommer i 2026. Det kan påløpe kostnader for eiendomsskatt, les mer på kommunen sine hjemmesider, <https://www.as.kommune.no/artikler/2020/q4/2020-12-11-eiendomsskatt-pa-bolig-og-fritidseiendommer-i-as>.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 402 503 for år 2024

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 112, bruksnummer 244 i Ås kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3218/112/244:

19.08.2014 - Dokumentnr: 690008 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

04.09.1998 - Dokumentnr: 10280 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3218 Gnr:112 Bnr:1

04.09.1998 - Dokumentnr: 10280 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0214 Gnr:112 Bnr:1 Fnr:161

01.01.2020 - Dokumentnr: 751531 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0214 Gnr:112 Bnr:244

01.01.2024 - Dokumentnr: 57397 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3021 Gnr:112 Bnr:244

16.05.2014 - Dokumentnr: 393958 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3218 Gnr:112 Bnr:1

11.06.2021 - Dokumentnr: 700531 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:3218 Gnr:112 Bnr:114

Rettighet hefter i: Knr:3218 Gnr:112 Bnr:116

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for hytte datert 25.11.1969. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt. Det foreligger også ferdigattest for tilbygg datert 15.04.1987.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er bygget ett soverom i del av stuen. Det er bygget bad i rommet som er tegnet inn som kott.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

25.11.1969.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse ihht kommuneplan vedtatt 15.06.2022. Det foreligger reguleringsplan under arbeid som omhandler områdereguleringsplan for Tømrrernes Feriehjem og Askehaugåsen. Det foreligger forslag om omregulering av store deler av områder til boliger hvor denne eiendommen er en del av forslaget.

Deler av eiendommen er avsatt til enkeltminne i riksantikvaren.

**Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

**Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraksgrunnlag

**Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.  
Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Katrine Edvardsen  
Partner / Eiendomsmegler  
katrine.edvardsen@aktiv.no  
Tlf: 452 68 538

### **Ansvarlig megler bistås av**

Katrine Edvardsen  
Partner / Eiendomsmegler  
katrine.edvardsen@aktiv.no  
Tlf: 452 68 538

### **Oppdragstaker**

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

01.05.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

🏠 Fritidsbolig

📍 Ringveien 40 , 1407 VINTERBRO

📖 ÅS kommune

# gnr. 112, bnr. 244

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m<sup>2</sup> BRA-i: 89 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 18206-1089

Referansenummer: EV9980

Autorisert foretak: Vannmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Morten Pedersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

*Pål M. Pedersen*

Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no

908 44 088

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

En lys og pen bolig med sjøutsikt og gode solforhold beliggende i ett populært boligområde på Vinterbro. Det foreligger forslag om omregulering av store deler av områder til boliger hvor denne eiendommen er en del av forslaget.

Kort vei til Breivoll/Neset med marina og en familievennlig badeplass med sandstrand, knauser og svaberg. Vinterbro kjøpesenter med et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud ligger kun 10 min unna med bil. Flotte skog- og turområder i umiddelbar nærhet med bl.a. merket kyststi helt fra Neset til Sjødalstrand i Oppegård kommune.

Fritidsboligen er i bruk som fast helårsbolig. Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Flott anneks med soveplasser og innlagt strøm.

Store solrike uteplasser.

Elektrisk oppvarming. Luft til luft varmepumpe.

Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendig kledd med stående malt panel.

Grunnmur i betong og lettklinkerblokker.

Saltak i trekonstruksjon. Taket er tekket med metallplater. Taket ble tekket om i 2018 ifølge tidligere eier.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fjell og faste, komprimerte masser.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

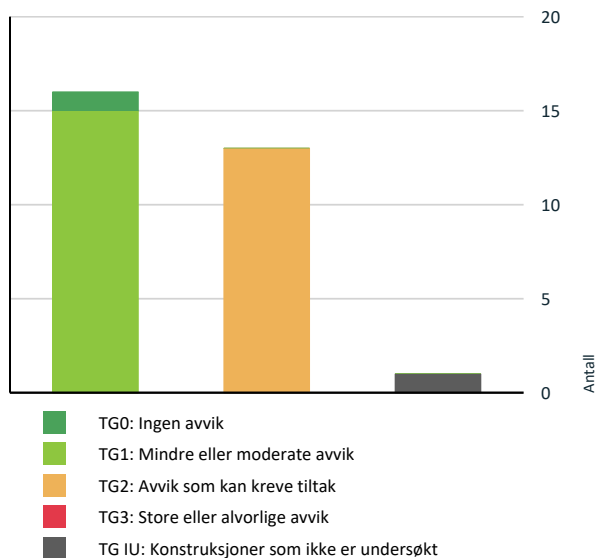
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er bygget ett soverom i del av stuen.

Det er bygget bad i rommet som er tegnet inn som kott.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Krypkjeller** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

### Byggeår

1

### Kommentar

### Anvendelse

Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Taket er tekket med metallplater.

Taket ble tekket om i 2018 ifølge tidligere eier.



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



### TG 2 Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendig kledd med stående malt panel.

Grunnmur i betong og lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er mangelfull lufting bak panel på en vegg.

Det er noen små råte skader nederst på utvendig panel noen steder.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør påregnes å skifte ut panel med råteskader på sikt. Ikke behov for umiddelbare tiltak.



## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Det er ikke tilgang til rommet over taket i boligen/loft. Loftet er ikke besiktiget.



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vindu med karmen av tre og 2- lags glass fra 2017. Ett vindu i entre fra 1984.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Entredør med glassrute.

Terrassedør med 2-lags glass fra 2017.

Terrassedør ved stuen med 2-lags glass fra 1982.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 pga: Det er en liten fuktskade og noe bruksslitasje nederst på entre døren. Det er noe bruksslitasje på terrassedøren ved stuen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes naturlig vedlikehold på sikt.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse over to nivåer, nedre nivå på cirka 43 m<sup>2</sup> og øvre nivå som er delvis overbygget på cirka 24 m<sup>2</sup>

Boligen har også to frittliggende terrasser på vestsiden på cirka 43 m<sup>2</sup> og cirka 18 m<sup>2</sup>.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe skjevheter i konstruksjonen.

Det er malings avflassing på rekkverk noen steder.

Det er noe bruksslitasje på tregulvene.

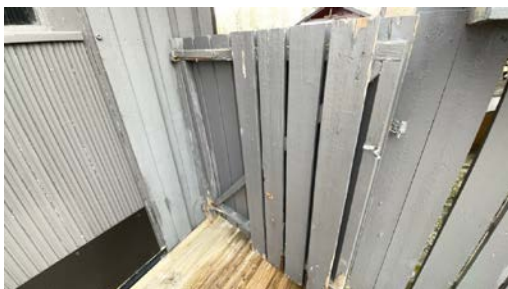
Den ene porten på terrassen er ødelagt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig vedlikehold av terrassene må påregnes på sikt.

Vedlikehold av dørene på terrassen må påregnes.



## TG 1 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er utvendige trapper i tre og betong.

Trappene er normalt godt vedlikeholdt, men naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

På gulvene er det laminat.

Vegger utført i malt panel og panelplater.

Takene er utført i malt panel og panelplater.  
Takhøyden er cirka 235 cm.

Gulv, vegger og tak er normalt godt vedlikeholdt.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Skorstein fra byggeår utført i tegelstein. Vedovn fra Nordpeis plassert i stue spisestue.

### TG 2 Kryp Kjeller

#### Beskrivelse

Det er krypkjellere under deler av boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er fukt/vann på gulvet i den ene krypkjelleren. Det er påvist saltutslag og fukt i vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Det er formpressede dører til soverommene, hvite glatte dører til bad og entré.

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet ble rehabilitert/pusset opp i 2017 ifølge tidligere eier.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Det er baderomsplater på veggene. Malt panel i taket.

Overflatene er godt vedlikeholdt.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Det er vinylbelegg på gulvet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Gulvet er flatt. Oppkanten på vinylbelegg på vegger og ved terskelen er cirka 60 mm.

## 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.
- Knirk i gulv på et våtrom kan skyldes flere ting, blant annet manglende stivhet i underliggende konstruksjoner, at konstruksjonen har skader grunnet råte/fukt eller andre typer skader. Man kan i disse tilfeller ikke utelukke at det er behov for omfattende utbedringer.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er eldre plastsluk. Vinylbelegg eg er festet til klemring på sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, toalett, dusjkabinett med glassvegger/dører. Opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyr er godt vedlikeholdt.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er en elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er ikke tilluft ved døren.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet og dusjen ligger cirka 70 cm over tilstøtende kjøkken og stue.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Det er hvit mattlakkert kjøkkeninnredning med profiler i frontene. Frittstående kjøleskap med fryser. Integrert komfyr, keramisk topp og oppvaskmaskin.

Stål vaskecum nedfelt i tre benkeplate.

Ny kjøkkeninnredning i 2012 som er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje på fronter og benkeplate enkelte steder-

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut i kanal.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Det er plastrør i boligen. Det er ikke fordelerskap, fordelene er plassert i det ene krypprommet.

Hovedstoppekranen er i det ene krypprommet.



#### 1 TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er plastavløpsrør.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i noen vinduer.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på cirka 115 l fra 2002 er plassert i det ene kryptrommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringskapet er plassert i entré med automatsikringer.

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

# Tilstandsrapport

## 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.  
**0 Det elektriske anlegget er modernisert, usikkert når.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Nytt sikringsskap +div. trefase kabel inn i hytta byttet av Hafslund 2019 og 2020.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?  
**Nei**
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 Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.**



## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fjell og faste, komprimerte masser.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Det er synlig drenering på deler av den ene siden. Boligen står på fjell og det er ikke synlig drenering rundt store deler av boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### 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.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Det er grunnmur i betong og lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noen sprekker/riss i grunnmuren enkelte steder.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å observere grunnmuren over tid for å se om sprekken utvider seg.



## TG 2 Forstøtningsmurer

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er forstøtningsmur i betong.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men sprekkenes bør observeres over tid.



## TG 2 Terrenforhold

### Beskrivelse

Det er noe fall på terrenget mot boligen på baksiden av huset.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Det er avløpsrør i plast. Vannledning i plast (PEL).

Nye utvendige vann og avløpsrør i 2015 som ble som ble tilkoblet kommunale anlegg ifølge tidligere eier.

# Tilstandsrapport



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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

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

Høyden på rekkverket på forstøtningmurer er cirka 60 cm.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøyde på støttemuren må endres for å tilfredsstille kravet.

# 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

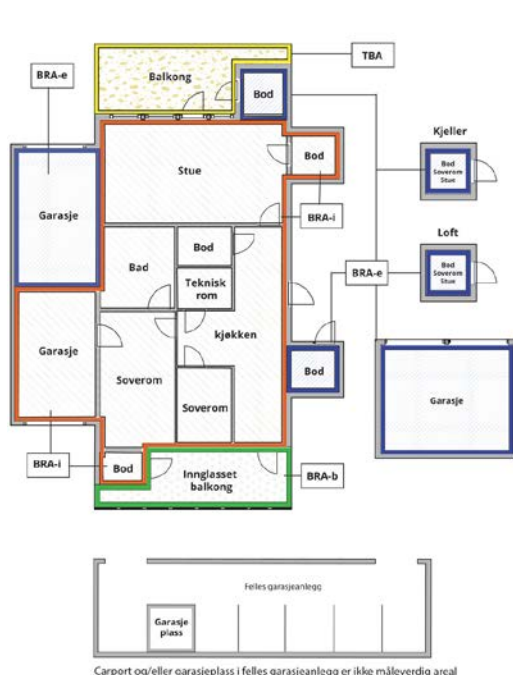
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	66	8		74	128
<b>SUM</b>	<b>66</b>	<b>8</b>			<b>128</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>74</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, stue	Bod, bod 2	

### Kommentar

1 utvendig bod ved boligen på ca. 4 m<sup>2</sup>.  
1 frittstående redskapsbod på ca. 4 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Det er bygget ett soverom i del av stuen.

Det er bygget bad i rommet som er tegnet inn som kott.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	23	3		26		2	28
<b>SUM</b>	<b>23</b>	<b>3</b>				<b>2</b>	<b>28</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>26</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, soverom, soverom 2	Bod	

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	112	244		0	1186.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Ringveien 40

### Hjemmelshaver

Valli Vilde Gudlaug

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

En lys og pen fritidsbolig beliggende i ett populært område på Vinterbro.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate med private stikkveier.

### 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 fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, hekker og terrasser.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

## Bygninger på eiendommen

### Anneks



#### Anvendelse

#### Byggeår

2008

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

#### Beskrivelse

Anneks i trekonstruksjon med utvendig malt stående panel.  
Tak i trekonstruksjon dekket med stålplater.  
Det er laminat på gulvene malte panelplater i taket og på vegger.  
Nyere vinduer og entrédør med glassrute.  
Annekset er normalt godt vedlikeholdt

Frittstående anneks på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser.  
Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Vilde Gudlaug Valli

---

## Boligen

Ringveien 40

1407 Vinterbro

3218-112/244/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Ås rørlegger?

**Beskrivelse av arbeidet:** Fikset klosettet som ikke satt godt nok, kom lukt. Reklamasjon.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye vinduer og dør i annekset.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Ute ved nederste platting er muren litt løs, mellom rekkverket

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytter rekkverket rundt, ble stødigere

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Kjelleren hvor varmtvannsberederen står er det vått på gulvet innimellom

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Det har vært noen maur på badet og hovedsoverommet på vårparten

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Maurmiddel. Fjernet et tre bak huset som kanskje har vært inngangen

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** 2 mus kom inn under vasken. Tettet inngangen både fra under vasken og fra nede i kjelleren. Ingenting siden da

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Vannet frøs vinteren 2024. Bytter da varmekabel inn til huset.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: ASP VVS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmekabel og isolerte bedre

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Erik Lindstad

Beskrivelse av arbeidet: Husker ikke navnet på firmaet nå. Flyttet varmepumpen til annet sted i boligen. Service. Og det skal være service 17.april 2026.

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**



1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Fått flere strømuttak på kjøkkenet, badet (så det er satt opp panelovn), og lys over vasken på kjøkkenet og nede i kjelleren.

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Området er under boligregulering, det har det vært i mange år. Det er derfor lov av hytteeierne å bo.

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Ja**

Det er forventet en ugift for ny vei som alle skal spleise på. Det vil da bli mye lettere å kjøre inn på feltet.

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Ny vei som tidligere nevnt.

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Når boligen blir boligregulert så kan det bli bruksendringer. Det sies det byggestopp har opphørt, men jeg vet ikke helt sikkert.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT 161	Beregnet areal	1186.7
Etablert dato	02.08.1998	Historisk oppgitt areal	1200
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 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	112/244
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	112/244
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	23.10.2019 04.11.2019	19/03007		112/1, 112/105, 112/107, 112/108, 112/110, 112/244
Endre egenskaper Annen forretningstype	19.01.2012 19.01.2012	Sentralpunkt flyttet		112/244
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Grunneiendom fra feste	26.08.1998			0214-112/1/161, 112/244
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	02.08.1998	219/95		112/1 (-1200), 112/244 (1200)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6622151.4	597689.3		Ja	1186.7	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VALLI VILDE GUDLAUG F160485*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Ringveien 40 1407 VINTERBRO	Bosatt (B)

### Kulturminne

Lokalitetsnr	247043	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Bosetning-aktivitetsområde	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	04.01.2020	Url	
Oppdatert dato	04.03.2024	Tilkn. eiendommer	112/1, 112/113, 112/115, 112/116, 112/117, 112/244

### Adresse

**Vegadresse:** Ringveien 40

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	1407 VINTERBRO	Kirk sogn	02090103 Nordby
Grunnkrets	103 Nesset - Bekk	Tettsted	
Valgkrets	3 Nordby		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149118306		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	300273374		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2008

### 1: Bygning 149118306: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

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

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.0001	01.04.2005	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Ringveien 40	H0101	112/244	0	0	0	0	

#### Etasjer

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

### 2: Bygning 300273374: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 01.01.2008

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	34,3
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.2008	19.01.2012	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	112/244	-	-	-	-	-



Ås kommune

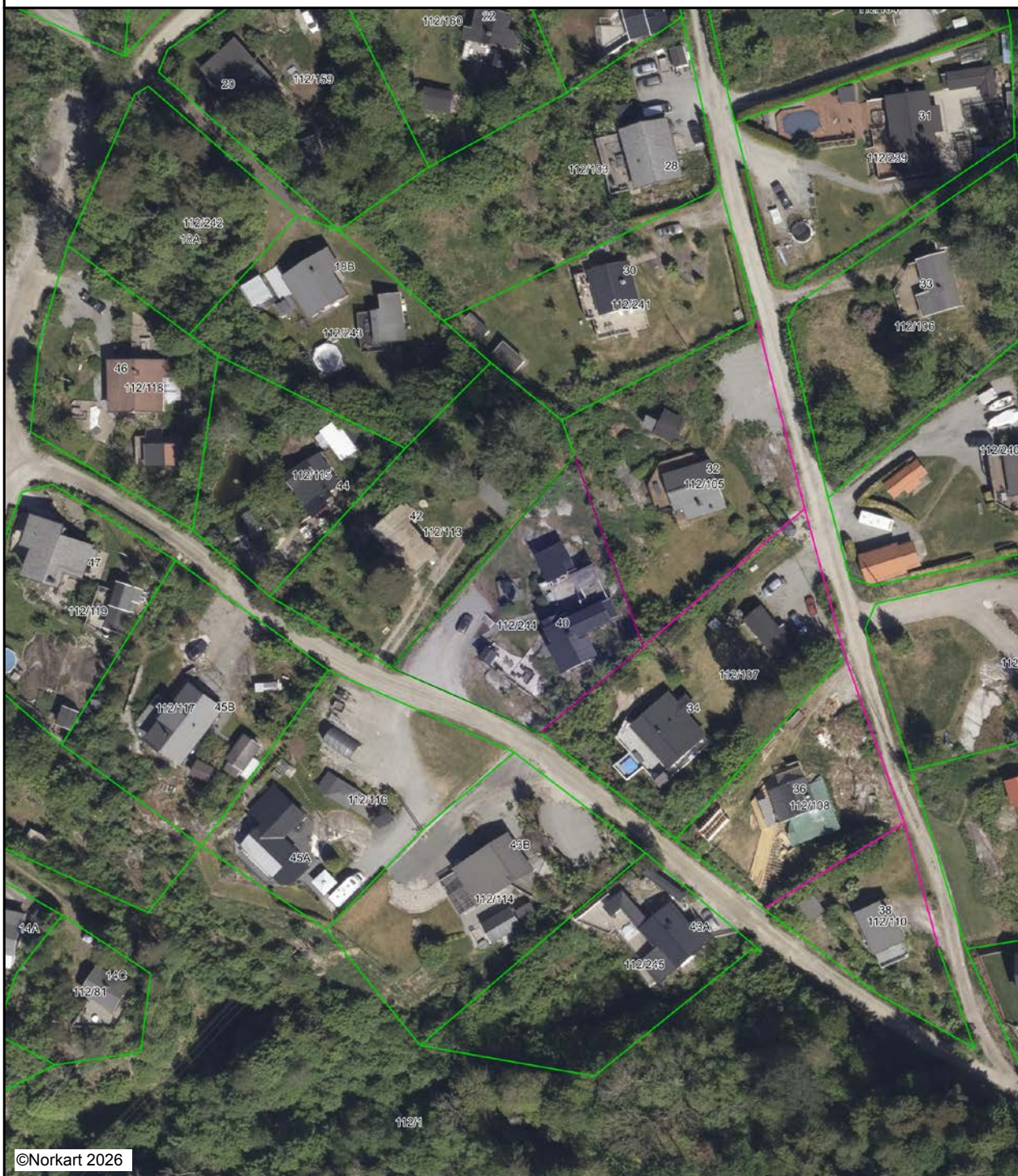
# Ortofoto

Eiendom: 112/244  
Adresse: Ringveien 40  
Dato: 18.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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.



## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ås kommune

<b>Kommunenr.</b>	3218	<b>Gårdsnr.</b>	112	<b>Bruksnr.</b>	244	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Ringveien 40, 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 under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KPL_22-34		
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2022-2034		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	15.06.2022		
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf">https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 187 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H810_1	
	<b>KPGjennomføring</b>	Krav om felles planlegging	
	<b>Delareal</b>	1 187 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Fritidsbebyggelse,Nåværende	

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KPL_22-34
-----------	-----------

<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	R-307
<b>Navn</b>	
<b>Status</b>	
<b>Plantype</b>	

<b>Id</b>	307
<b>Navn</b>	Områderegeringsplan for Tømrernes Feriehjem og Askehaugåsen
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Områderegering

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	307
<b>Navn</b>	Områderegeringsplan for Tømrernes Feriehjem og Askehaugåsen
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Områderegering

25. september 1969.

Ferdigattest.

Imøte i Ås bygningsråd den 29. juni 1965 fikk Oddvar Komperud godkjent byggeplaner for hytte på gnr. 112, bnr. 1, parsell nr. 161, Ringveien 40 i Ås.

Arbeidet ble påbegynt straks etter. Ved kontroll den 27. juli 1969 var bygget fullført.

Hytta er oppført av bindingsverk på grunnmur av Leca til fjell.

Vegger og bjelkelag er isolert med mineralull og diffusjonstett papp.

Taket er saltak med papptekking.

Areal av tomta 1200 m<sup>2</sup>

Hyttas grunnflate 40 "

Hytta er forskriftsmessig oppført i samsvar med godkjent tegning.

Ferdigattest meddeles hermed.

R. Haug  
Bygningsjef

---

Tor Stokholm  
Byggkontrollør

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festen) ev. parselInr		
"Tømmernes" hytteområde Ringvn. 40		1244 112 <i>M/M</i>		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Tilbygg	Hytte		15.11.1984	
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Oddvar Kasperud	Otto Sognsvei 27 Oslo 6			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Samme	" " " " "			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Samme	" " " " "			

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99. 15.4.1987

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:

Tilbygget til hytten er oppført og er i samsvar med godkjente planer.

Ferdigattest meddeles herved.

**BYGGEKONTROLLEN I ÅS**

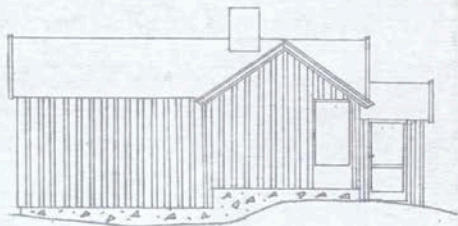
Sted og dato	<i>Ås</i>	Stempel
Anker Opdahl	22.4.87	<i>Tove Thiss Gundersen</i>
Byggingnskontrollør		Underskrift

Sendes til

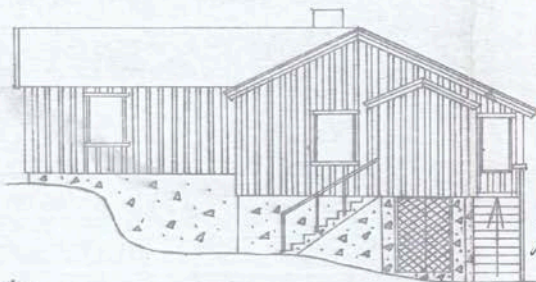
Byggherre
  Anmelder
  Ansvarshavende
  Byggeløyvemyndighet

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

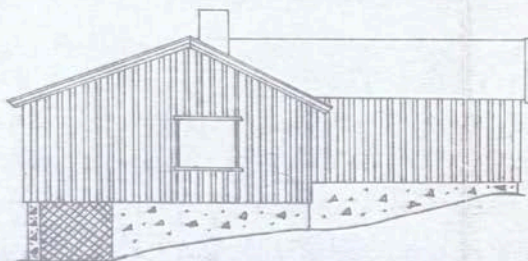
Fasade øst.



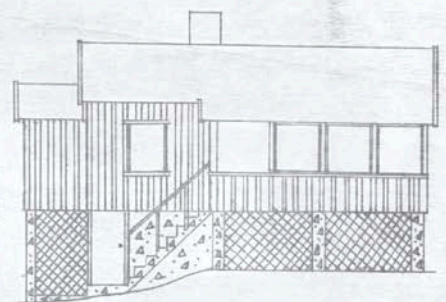
Fasade nord.



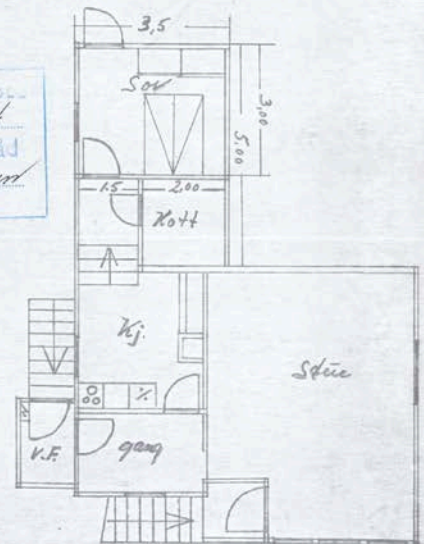
Fasade syd.



Fasade vest.

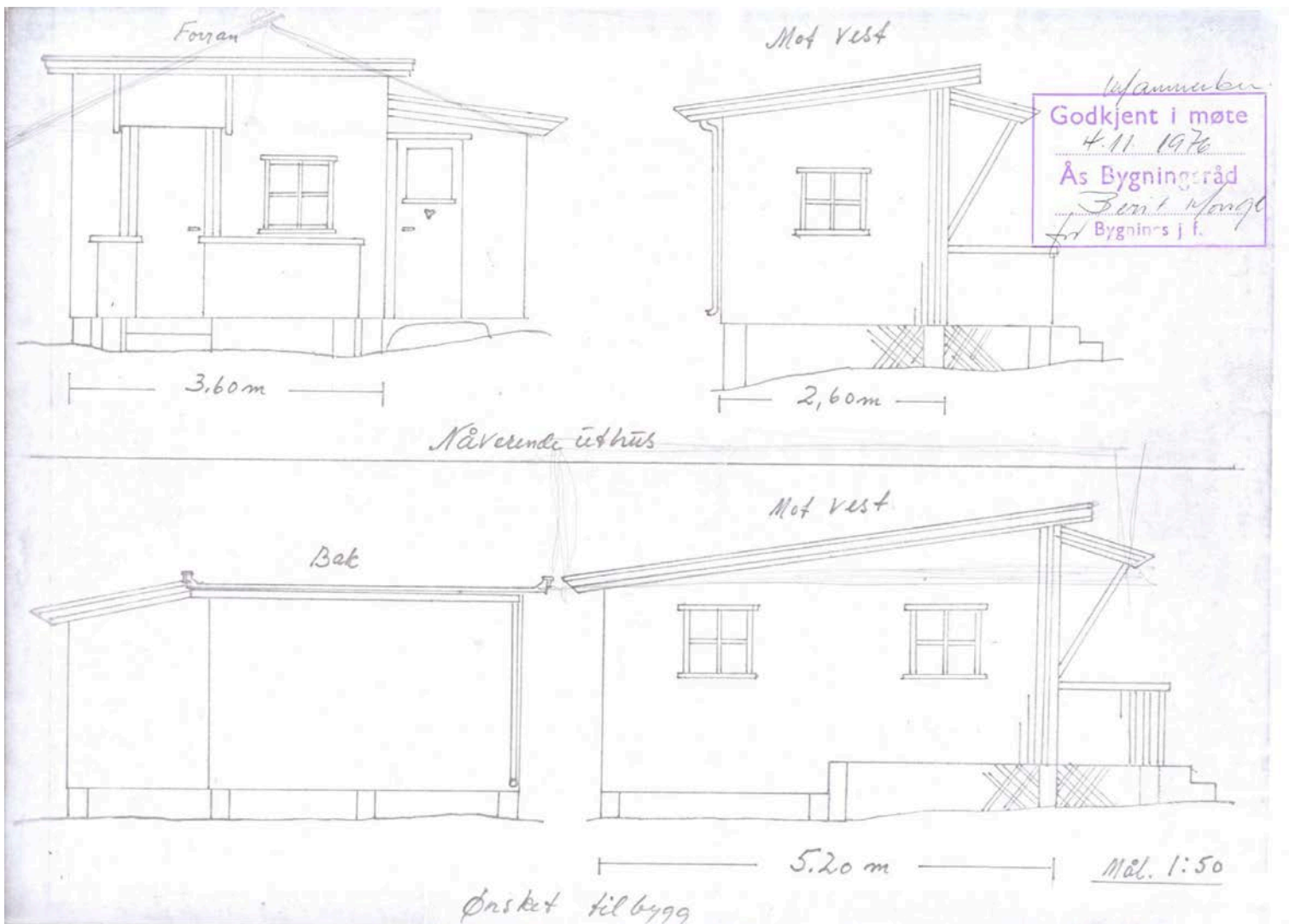


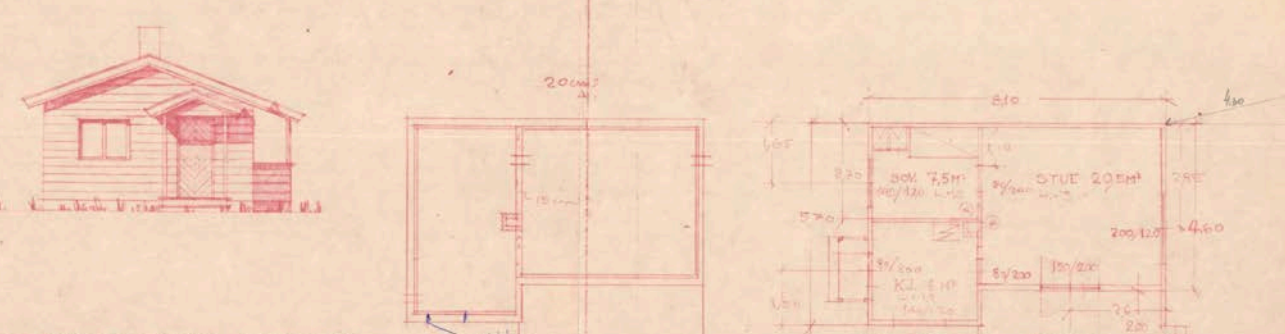
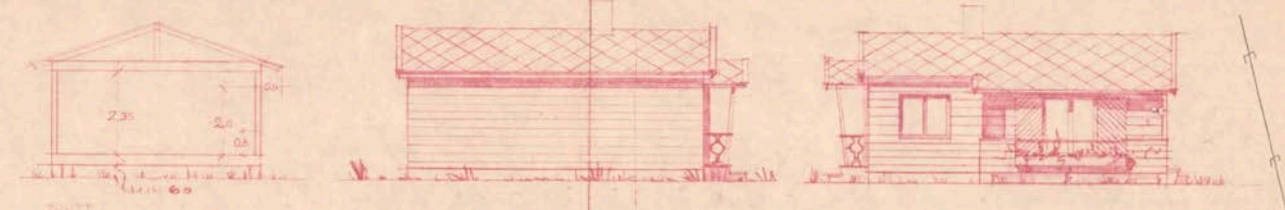
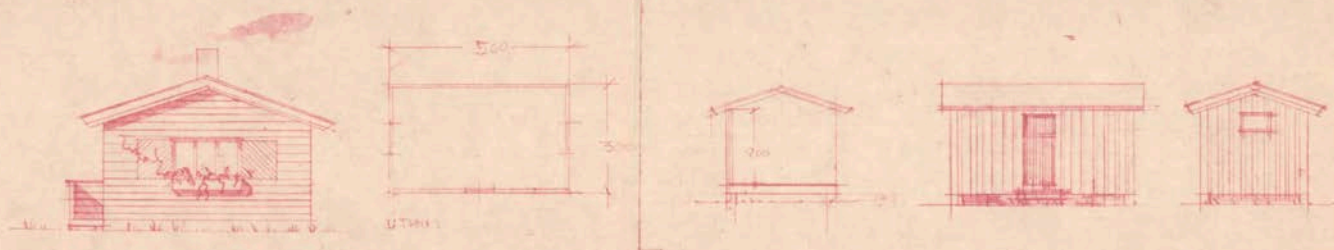
infriskrevet  
Godkjent i møt.  
15.11.1984  
Ås Bygningsråd  
for Jørgen Brunner  
Bygnings I. E.



MÅL: 1:100

Tilbygg på hytte til  
Oddvar Tomperud  
© nr. 112 Bt nr. 1.





KVITE TILBUD FOR GODVAD KOMMUNEN  
 AAS KOMM., AV GULE 1/2 DELE /  
 MRL 1100 OSLO 20. 2. 65  
 ARK. N-T.H.  
 200 1100 10.0.

FUNDAMENTPLAN

FL. 40MF

Godkjent i møte  
 17. juni 1965  
 As Bygningråd  
 Arne Røed  
 for Bygningset.

INNSENDER TIL TINGLYSING:  
Egil R. Mongstad  
F.Nr. 190647 [REDACTED]  
Adr.: Soleglad 3  
1053 Oslo

**KONTRAKT**

Doknr: 690008 Tinglyst: 19.08.2014  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**Undertegnede:**

Finn Andersen som hjemmelshaver til Adresse: Ringv 40

Gnr. 112 bnr. 244 i 0214, Ås Kommune.

har kjøpt andel i felles vann- / avløpsanlegg; FELLESANLEGGET VANN- OG KLOAKK, BÆK på eiendommen Bæk i Ås Kommune, med NOK 9845,- som eierandel og

rett til tilkøpling til KUM 1

Deleierne har varig tilgang til bruk av anlegget, i tråd med kommunale retningslinjer.

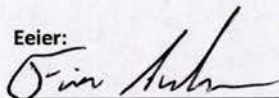
Deleierne er forpliktet til å delta, økonomisk, i vedlikehold av anlegget, i henhold til faglige krav og vedtekter for anlegget og etter regning.

Drifts og vedlikeholdsutgifter deles likt mellom sameierne.

Som deleier i fellesanlegget, har den enkelte ansvar for stikkledningen fra tilsluttet Kum. Ansvaret starter ved ved påkobling i kummen og gjelder stikkledningen hele veien inn i hytta. Her er det hytteeiers (hytteeiernes) ansvar å utbedre evt lekkasjer.

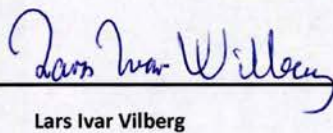
BÆK, 02. 07. 2014

Eier:



Fødselsdato og personnr. 180558 [REDACTED]

For fellesanlegget:

  
Egil Mongstad  
Lars Ivar Vilberg  
Svein Kjus

10.5.2014

BISLINE Webmapp - Kartutskrift



http://ar.julius-tilva.no/AdvancedPrintComponent/PrintForm.aspx?nr=0214&template=DEFAULT&format=A4F&legend=no&scale=2500&sect=597406.4366...

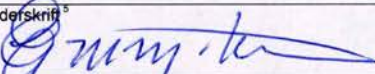
## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

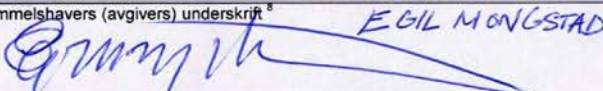
Innsenders navn (rekvirent): Egil Roald Mongstad		Plass for tinglysingsstempel	
Adresse: Soleglad 3		 Doknr: 393958 Tinglyst: 16.05.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Postnummer: 1053	Poststed: Oslo		
Fødselsnr./Org.nr. 190647	Ref.nr.		

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Stiftelsen Byggfag Grønland 12 0188 Oslo	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 974 467 968

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0214	Ås	112	1		

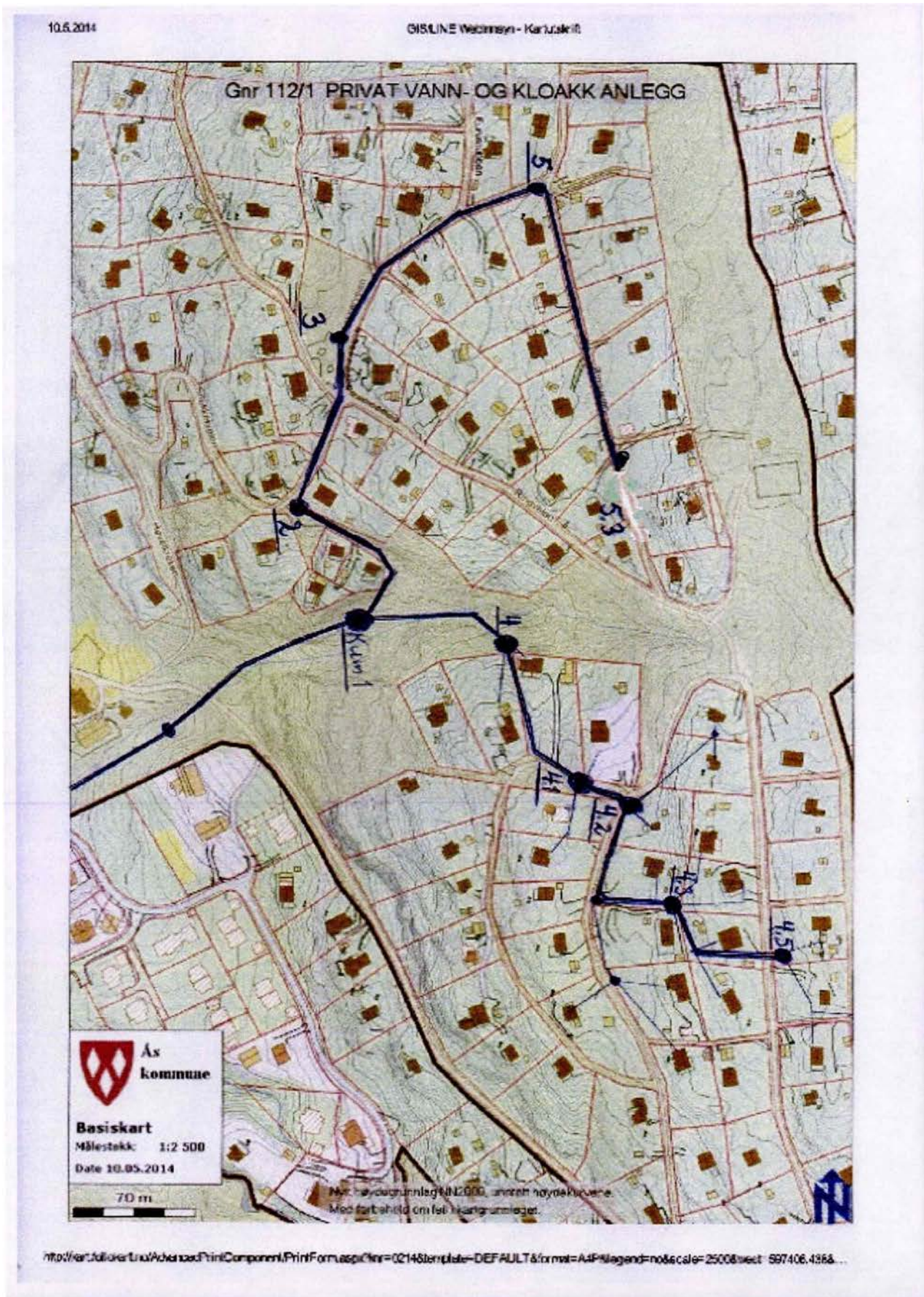
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	0214	Ås	112	82 114 m.fl. i alt 61		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 12.05.2014	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup>  EGIL MONGSTAD
--------------------	--

<b>4. Beskrivelse av rettigheten<sup>6</sup></b>	
Det er opprettet et felles vann- og kloakklag på eiendommen Bæk i Ås kommune, bestående av ca 61 hytteeiendommer med følgende bruksnummer: 82,114,116,117, 244,81,80,154,156,119,121,102,104,101,105,107,118,108,241,155,103,115,243,159,120,122,123,124, 145,125,202,201,200,203,188,162,164,185,210,209,166,206,186,187,207,205,221,219,168,212,213,169, 239,106,240,109,99,100,110,111,112. Alle eiendommene eier i fellesskap Vann- og Kloakk hovedanlegget som er anlagt hovedsakelig på Stiftelsen Byggfag sin eiendom gnr 112 bnr 1 og ellers i grenselinjer mellom hytter så langt mulig. Det påhviler felles ansvar for vedlikehold fra Kum 0 - Kum 1 - Kum 2 - Kum 3 - Kum 4 - Kum 4.1 - Kum 4.2 - Kum 4.3, Kum 4.4 samt Kum 5, Kum 5.1, Kum 5.2 og 5.3. Utgifter til drift og vedlikehold deles likt. Senere godkjente tilknytninger til hovedledning; godkjent av kloakklaget(eier) og Ås Kommune gis rett til å benytte hovedledningen. Det gis fri adgang til nødvendig vedlikehold og reparasjonsarbeider. I slike tilfeller forplikter eier av ledningen, vann- og kloakklaget eller privat eier, å sette eiendommen i tilsvarende stand som før gravearbeidene ble påbegynt. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Dersom det oppstår en tvist vedrørende denne overenskomsten, avgjøres dette ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av tingretten og dette skjønn skal være endelig.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
<b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)<sup>7</sup></b>	
Alle, idag 61 eiendommer, undertegner KONTRAKT med Vann- og kloakklaget, Bæk som forplikter samtlige til ansvar, ved lekkasjer og feil på egen stikkledning fra påkopling i Kum på Hovedanlegget og hele veien inn i hytta. Alle deleiere er forpliktet til å delta, økonomisk, i vedlikehold og drift av anlegget, i henhold til faglige krav og vedtekter for anlegget og etter regning.	
<b>6. Underskrifter</b>	
Sted og dato 12.05.2014	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>  EGIL MONGSTAD

**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysning av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysning reguleres av tinglysningsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysning.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysning. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysningsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysningsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysning § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



**Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>**

Opplysninger om rekviert (innsender) <sup>2</sup>	Plass for tinglysingstempel
Navn: Gyda Rørdal Adresse: Skytten 16 Postnr: 1348                      Poststed: Rykkinn Fødselsnr./Org.nr.: 220466 [REDACTED] Referansenr:	 Doknr: 700531    Tinglyst: 11.06.2021 STATENS KARTVERK

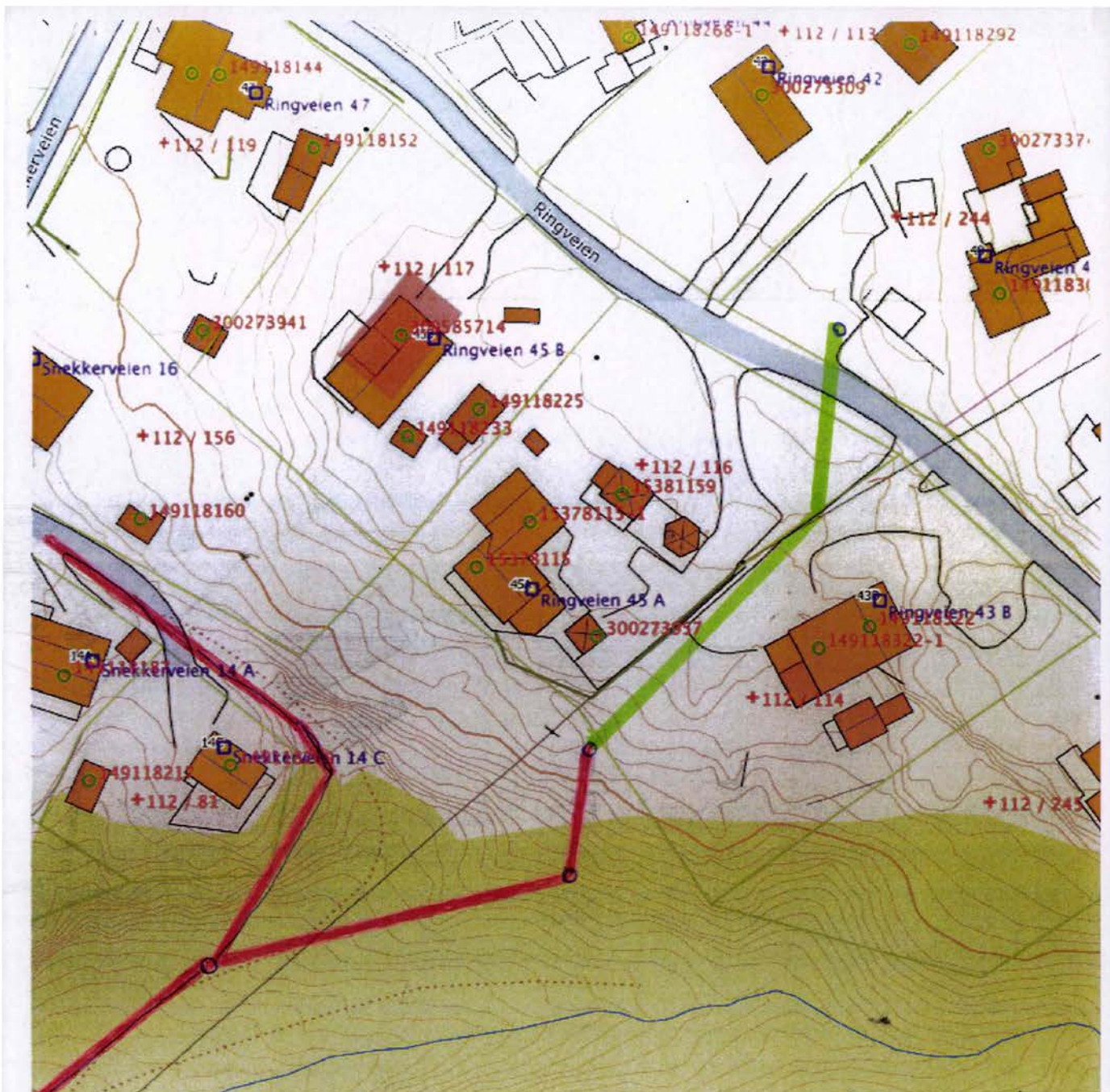
<b>1. Hjemmelshaver (avgiver)</b>					
Navn Gyda Rørdal			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 220466 [REDACTED]		
Johnny Antonsen			271170 [REDACTED]		
<b>2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup></b>					
Kommunenr 3021	Kommunenavn Ås	Gnr 112 112	Bnr 114 116	Fnr	Snr
<b>3. Rettighetshaver – kryss av alternativ</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). <sup>4</sup> Fyll ut pkt. 4. eller					
<input type="checkbox"/> Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse). Fyll ut pkt. 5.					
<b>4. Rettighetshaver - eiendom</b>					
Kommunenr 3021	Kommunenavn Ås	Gnr 112 112	Bnr 244 113	Fnr	Snr
<b>5. Rettighetshaver – person</b>					
Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 1/6+21	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>5</sup> Gyda Rørdal Johnny Antonsen
----------------	---

6. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>	
<p>G.nr. 112 bnr 114, Gyda Rørdal og G.nr 112 bnr 116, Johnny Anthonsen gir rett til nedgraving av privat vann- og kloakkledning fra felles inntak over eiendommen og fram til eiendommen G.nr 112 bnr 244 og G.nr 112 bnr 113 som vist med grønn og blå strek på kartkissen.</p> <p>Eier av Gnr 112 bnr 114 og Gnr 112 bnr 116 forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige. Likeså gis det fri adgang til nødvendig vedlikehold og reparasjonsarbeider.</p> <p>Ved graving på eiendommene i slik forbindelse forplikter eier av gnr 112 bnr 244 og eier av gnr 112 bnr 113 å sette i stand eiendommene i tilsvarende tilstand som før gravearbeidene ble påbegynt. Arbeidet utføres i samråd med grunneierne.</p> <p>Dersom det oppstår en tvist vedrørende denne overenskomsten, avgjøres dette ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av tingretten og dette skjønn skal være endelig.</p>	
<p>Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)</p>	
7. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>	
<p>Som deleier i fellesanlegget, har den enkelte ansvar for privat stikkledning fra kummen. Ansvaret starter ved ved påkobling i kummen og gjelder stikkledningen hele veien inn i hytta. Her er det hytteeiers (hytteeiernes) ansvar å utbedre evt lekkasjer.</p>	
8. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>
1/6-21	Gyda Rørdal Johnny Anthonsen

## Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplare og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



— Hovedledning vann og kloakk  
— Privat vann og kloakk ledning

Hjemmelsinnehavers underskrift

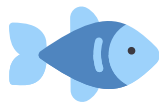
Sted/dato	Underskrift
1/6-21	Gyda Rørdal Jonnes Antonsen

# Nabolagsprofil

Ringveien 40

## Avstand til sjø

342 m



## Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	54 min	🚗
🚆 Opegård stasjon Linje L2, L2x	12 min	🚗 8.9 km
🚆 Greverud stasjon Linje L2	14 min	🚗 10 km
🚆 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min	🚗 27.9 km
🚆 Nettet Linje 500N, 505, 570	8 min	🚶 0.8 km

## Avstand til byer

Ski	16 min	🚗
Oslo	30 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Extra Nettet	11 min	🚶
🚗 Breivoll - Ås kommune	13 min	🚶

## Havner i området

- Knardal brygge
- Kjærnes brygge
- Nebba brygge



## Aktiviteter

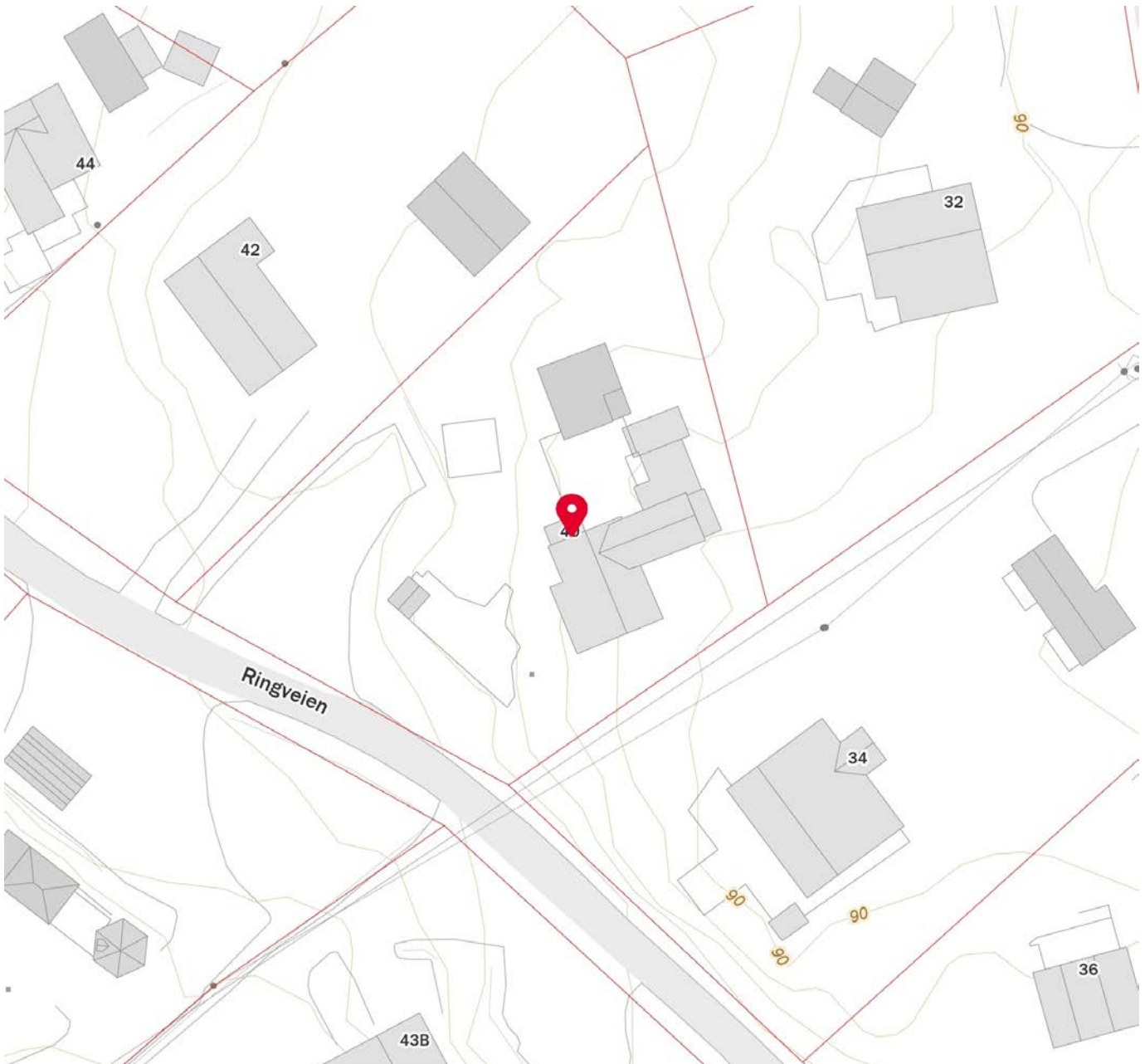
Stall Aschehoug	16 min	🚶
Breivoll badeplass	17 min	🚶
Kjærnes badeplass	7 min	🚗
TusenFryd	9 min	🚗
Gjersjøen Golfklubb	11 min	🚗
Brevik badeplass	11 min	🚗
Arboretet Nordskogen	12 min	🚗

## Sport

⚽ Nordby idrettsplass Fotball	26 min	🚶 1.6 km
⚽ Nordby skole Aktivitetshall	30 min	🚶 1.9 km
🏂 SportSenter1 Vinterbro Senter	6 min	🚗
🏂 PDL Center Ski	13 min	🚗

## Dagligvare

Coop Extra Nettet PostNord, søndagsåpent	11 min	🚶 0.9 km
Rema 1000 Vinterbro	6 min	🚗



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



## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Ringveien 40  
1407 VINTERBRO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Katrine Edvardsen**Telefon:** 452 68 538  
**E-post:** katrine.edvardsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre