

# aktiv.

Boplassveien 9, 1407 VINTERBRO

**BO I NATURSKJØNNE OMGIVELSER  
PÅ VINTERBRO**



Partner / Eiendomsmegler

**Monica Frøseth**

**Mobil** 480 35 999

**E-post** monica.froseth@aktiv.no

**Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 213 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 9 175 100

**Selger:** Vibeke Pettersen

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Byggeår:** 2002  
**BRA-i/BRA Total** 237/276 kvm  
**Tomtstr.:** 1131.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 109, bnr. 142  
**Oppdragsnr.:** 1002250031

## VELKOMMEN TIL BOPLOSSVEIEN 9

Drømmer du om å bo i en enebolig i landlige omgivelser, men allikevel med nærhet til Oslo sentrum? Flytte til et nabolag hvor barna kan vokse opp i trygge omgivelser, med gåavstand til både skole og barnehage?

Den innholdsrike og fine eneboligen vi nå selger ligger innerst i en blindvei, og med idyllisk utsikt til Pollevannet. Her er det rikelig med boltreplass for små og store, både inne og ute. Flere solrike terrasser og et svømmebasseng i forkant av boligen. En sokkeletasje med separat inngang gir deg også mange muligheter.

Høydepunkter:

- Stue og kjellerstue, 2 kjøkken, 2 bad og v.rom
- 4 soverom
- Dobbeltgarasje
- Svømmebasseng og flere solrike uteplasser
- Boligen har behov for noe modernisering
- Gangavstand til Vinterbro senter, skole og buss



## Innhold

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Velkommen .....            | 2   |
| Om eiendommen .....        | 64  |
| Egenerklæring .....        | 121 |
| Energiattest .....         | 126 |
| Nabolagsprofil .....       | 132 |
| Forbrukerinformasjon ..... | 170 |
| Budskjema .....            | 171 |



Trenger du en timeout fra det hektiske hverdagslivet i byen? Lengter du etter å tilbringe mer tid i naturnære omgivelser. Da er denne boligen midt i blinken for deg!

Her bor du i et rolig og barnevennlig nabolag med nærhet til både barnehager, skoler og butikker.

Boligen ble oppført i 2002. Dobbeltgarasjen ble bygget i 2007 og har gode lagringsmuligheter på hems. Elbillader i garasje med ny kurs ble installert i 2019.

Svært gode parkeringsmuligheter både i dobbeltgarasje og på gårdsplassen.





Eneboligen har en flott, opparbeidet tomt med solrike uteområder og svømmebasseng i forkant av boligen.



Velkommen inn!



Det er praktiske fliser på gulvet og knagger for ytterklær langs den ene veggen. I tillegg er det garderobeskap i en nisje for ytterligere oppbevaring.

Den åpne og luftige planløsningen lar rikelig med naturlig lys slippe inn fra flere himmelretninger.



Eneboligen går over to plan, og har et svært åpent og hyggelig inngangsparti.



Det store og flotte stuerommet vil nok begeistre deg.



Det er god plass til en stor sofagruppe hvor hele familien kan samles.

Alle overflater er lyse og de mørke parkettflisene fra italienske Berti gir rommet et tøft særpreg.

Her kan du nyte en naturskjønn utsikt som endrer seg i takt med årstidene. Det er noe ganske annet enn utsikt til en parkeringsplass, eller en boligblokk:-)







Det er vannbåren varme i gulvene.



Fra stuen er det utgang til en vestvendt og solrik terrasse på ca. 24m<sup>2</sup> hvorav ca. 10m<sup>2</sup> er overbygget.

Det er enkelt å finne roen her med de grønne og frodige næromgivelsene.

Rundt stuehjørnet og nærmest kjøkkenet er det også en hyggelig uteplass. Et perfekt sted å nyte frokosten på sommerstid.





Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen.

Med sin gode størrelse, blir kjøkkenet et naturlig samlingspunkt for familien. Peisovnen skaper ekstra god stemning på vinterstid.

Kjøkkenet har et herskabelig uttrykk med heltre sortmalte, profilerte fronter. Innredningen er fra merket Sacel. Det er rikelig med skap og benkeplass. Den store gasskomfyren med 6 bluss vil nok husets kokk sette pris på.





I disse omgivelsene er det hyggelig å  
invitere gjester på middagsbesøk.



Soverom I - Dette er boligens hovedsoverom med direkte utgang til terrasse.  
Her er det god plass til en dobbeltseng, og rikelig med oppbevaringsplass i en stor garderobeløsning.



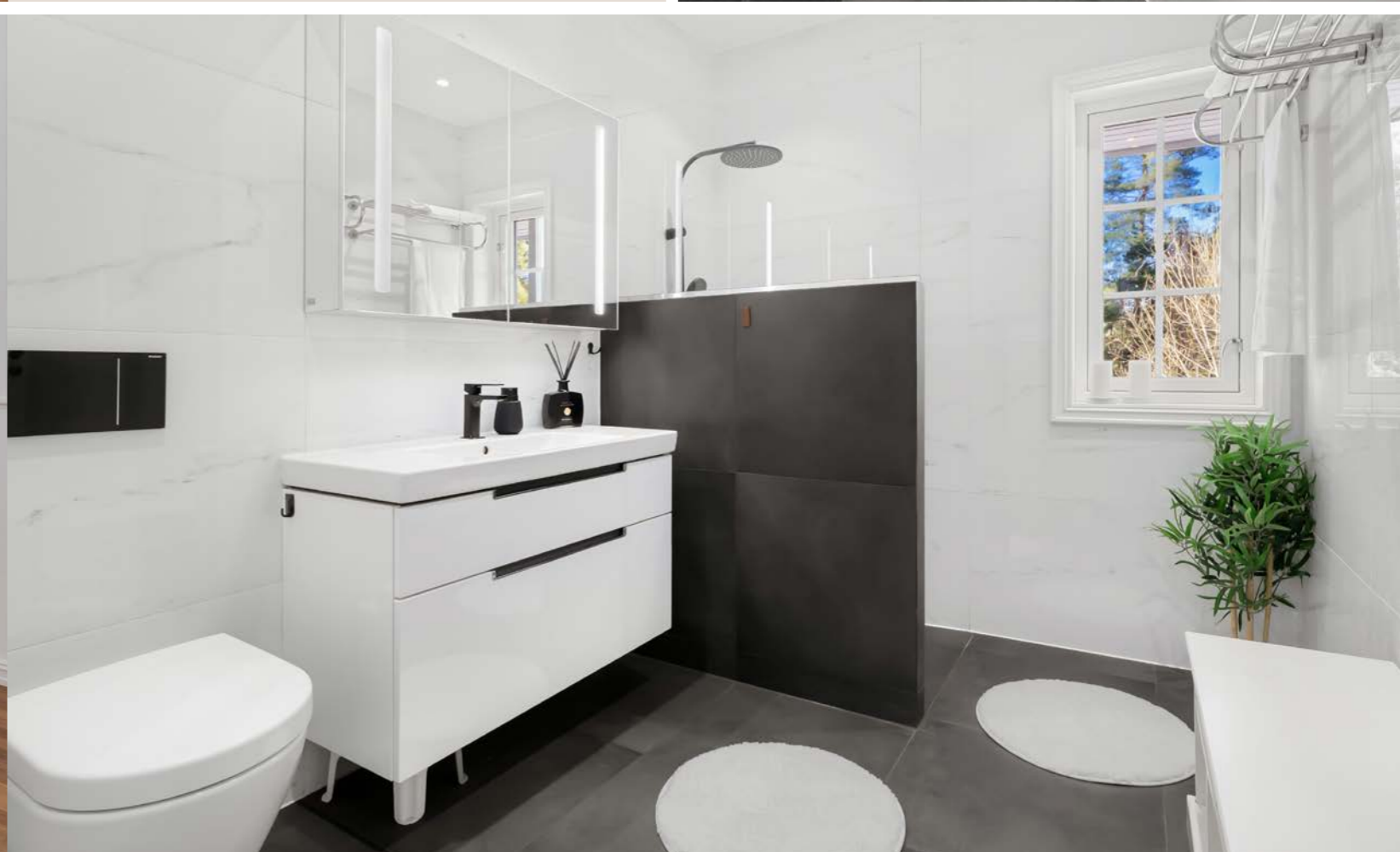
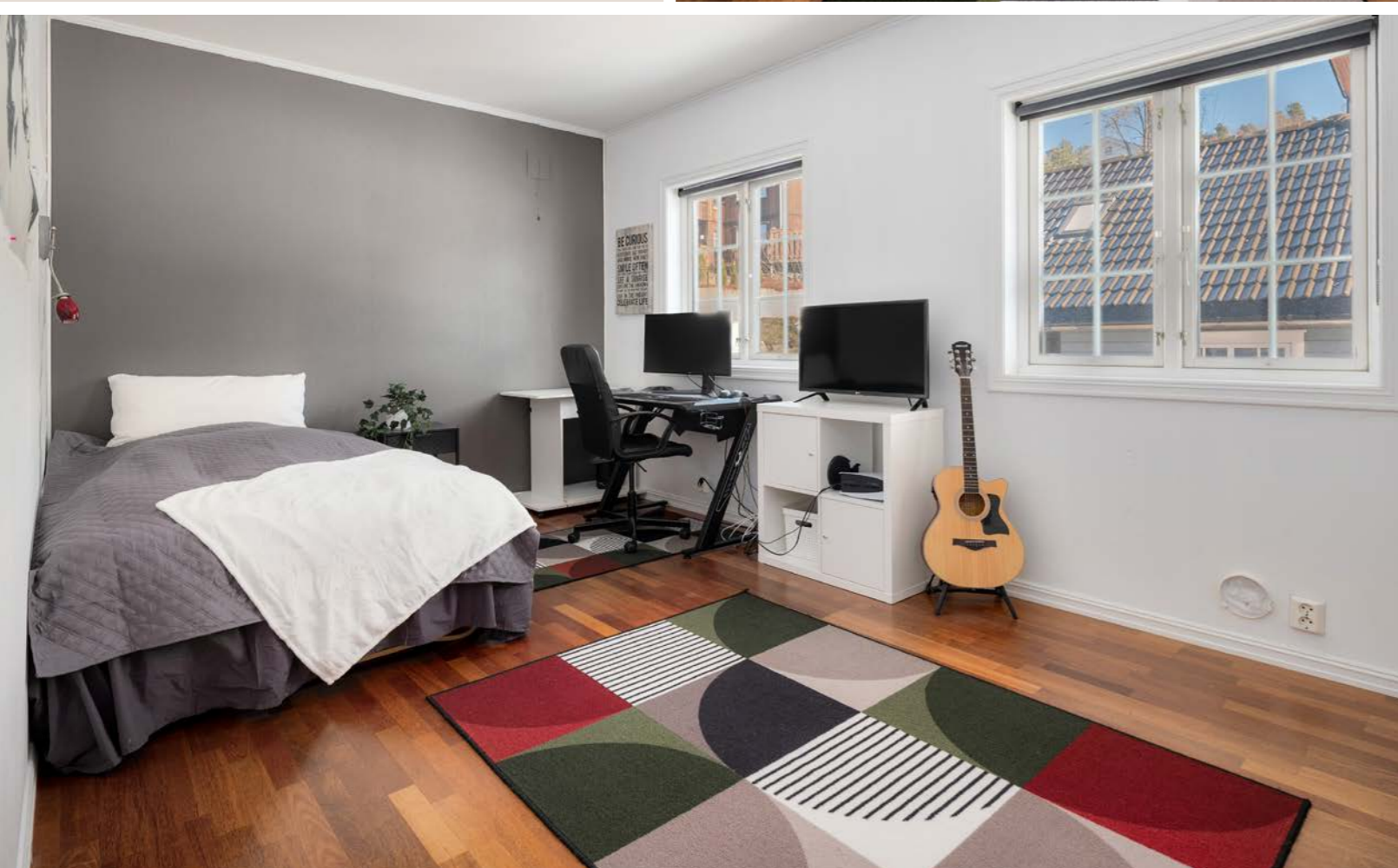
Boligens andre soverom er også av en god størrelse med plass til stor seng, kontorpult og øvrig soverommøblement.

Klesoppbevaring i garderobe, og plass til å sette inn flere skap om det trengs.



Det store og lekre baderommet i hovedetasjen ligger lett tilgjengelig fra begge soverom. Badet ble renoveret i 2018 av Bad og Flis Concept Store AS med sine underleverandører.

Flislagte overflater med veggfliser i marmor, og sorte detaljer for et stillrent preg. Det er varme i gulvet.





Fra entreen i første etasje, tar man seg enkelt ned til underetasjen.

Her ligger boligens tredje soverom. Rommet var tidligere benyttet som et musikkstudio, og ble i den forbindelse ekstra lysisolert.







Rommets størrelse gir flere  
bruksmuligheter. Ekstra TV-stue,  
gjesterom eller treningsrom?



I motsatt ende av underetasjen er det innredet et rom som av nåværende eier blir benyttet som hjemmekontor.

Videre inn ligger vaskerommet og teknisk rom.

Det er god plass til vaskemaskin og tørkerommel. Utslagsvask og god arbeidsplass for bretteing av klær, samt oppbevaring.







Deler av sokkeletasjen er i dag fysisk adskilt med vegg fra hoveddelen, og er dermed en separat del av boligen med egen inngang. Den separate boenheten er ikke søkt om og byggemeldt til Ås kommune.

Til orientering er det ikke søknadspliktig om man leier ut del av egen boenhet hvor rom er godkjent for varig opphold, og når den delen som leies ut ikke er fysisk adskilt f.eks med dør mellom hovedetasje og sokkeletasje, eller trapp. Dvs å tilbake stille planløsningen til den opprinnelige byggemeldte planløsningen. Evt. sette inn en dør i gangen mellom boligens hoveddel og den i dag separate delen.

Selgar har pr. i dag leid ut den separate delen for kr. 9.500,- pr mnd.  
Leietaker flytter ut 1.april.



En mellomgang leder inn til denne delens baderom. Rommet har en god størrelse med god lagringsplass i baderomsinnredningen. Det er varme i gulv.



Innfellbare dusjdører for optimal plassutnyttelse.



Romslig soverom med store vinduer.



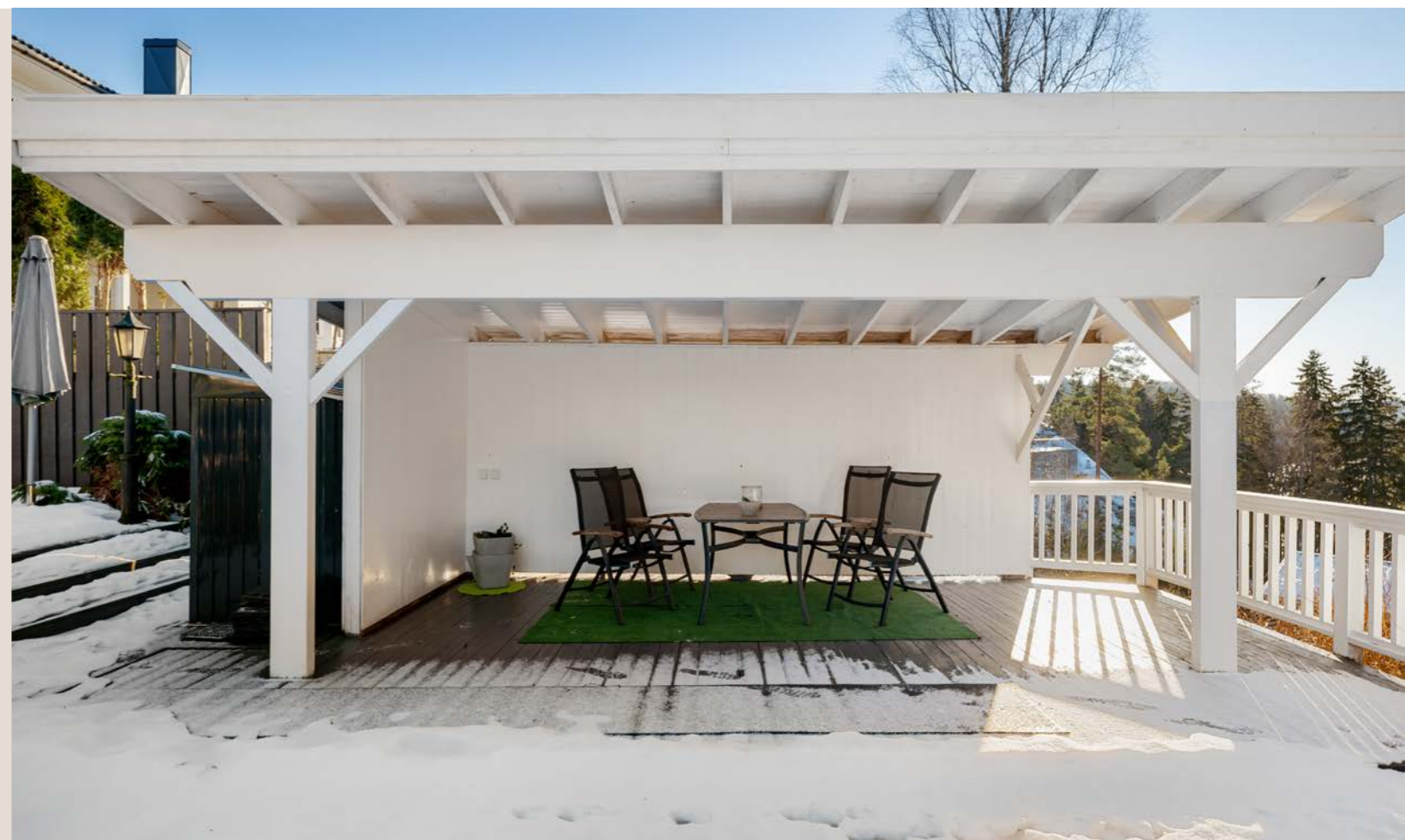
Tujahekken skaper fin skjerming til sokkeletasjen.



Ved inngangen til sokkeletasjen er det en hyggelig overbygget uteplass.

Tidligere eier søkte og fikk godkjent bygging av et svømmebasseng i hagen i 2008.

I tilknytning til bassenget ble det også bygget et hyggelig oppholdssted med overbygg.





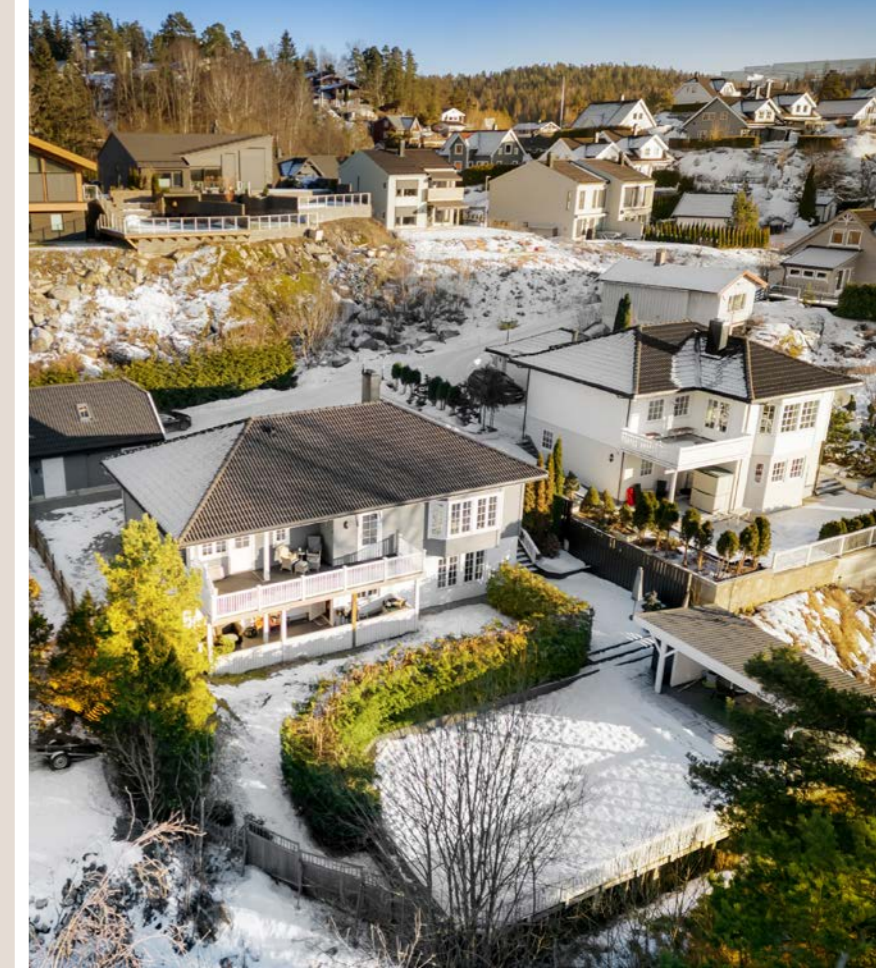


Bassenget er på ca. 5 x 10m iflg. originale byggetegninger med stor opparbeidet plattning omkring. Nåværende eier har ikke benyttet bassenget og har derfor begrenset kunnskap om tilstanden.

(Sommerbilder fra da eier kjøpte boligen i 2015 t.v.)

Sitat selger:

"Etter å ha bodd her i snart 10 år er det først og fremst helseutfordringer som gjør at vi nå skal flytte. Husets beliggenhet, innerst i blindvei, flotte naboer, samt nærhet til "alt" har vært med på å gjøre trivselen her stor."





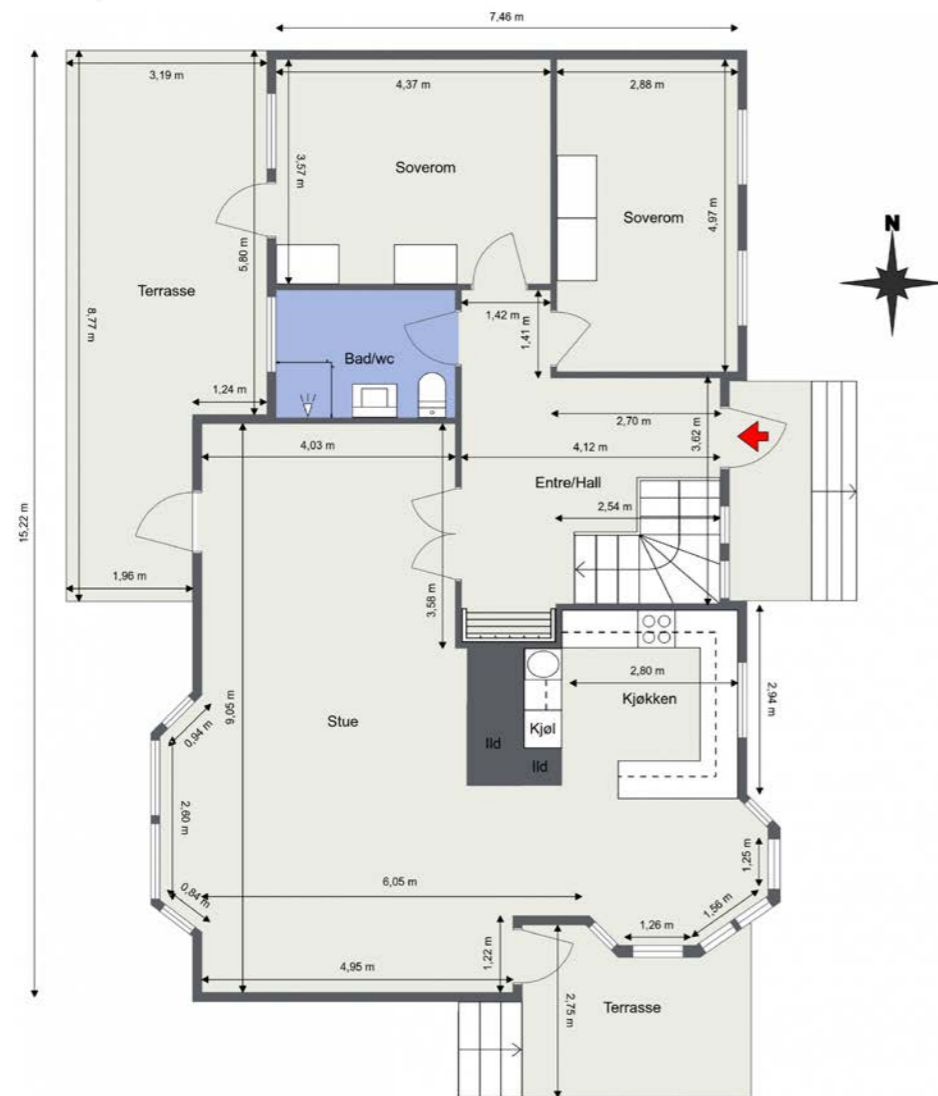
Idyllisk utsikt og gangavstand til Pollevannet med både brygge og badeplass.



Boligen har behov for noen utbedringer og moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard.

Boplassveien 9

1. Etasje

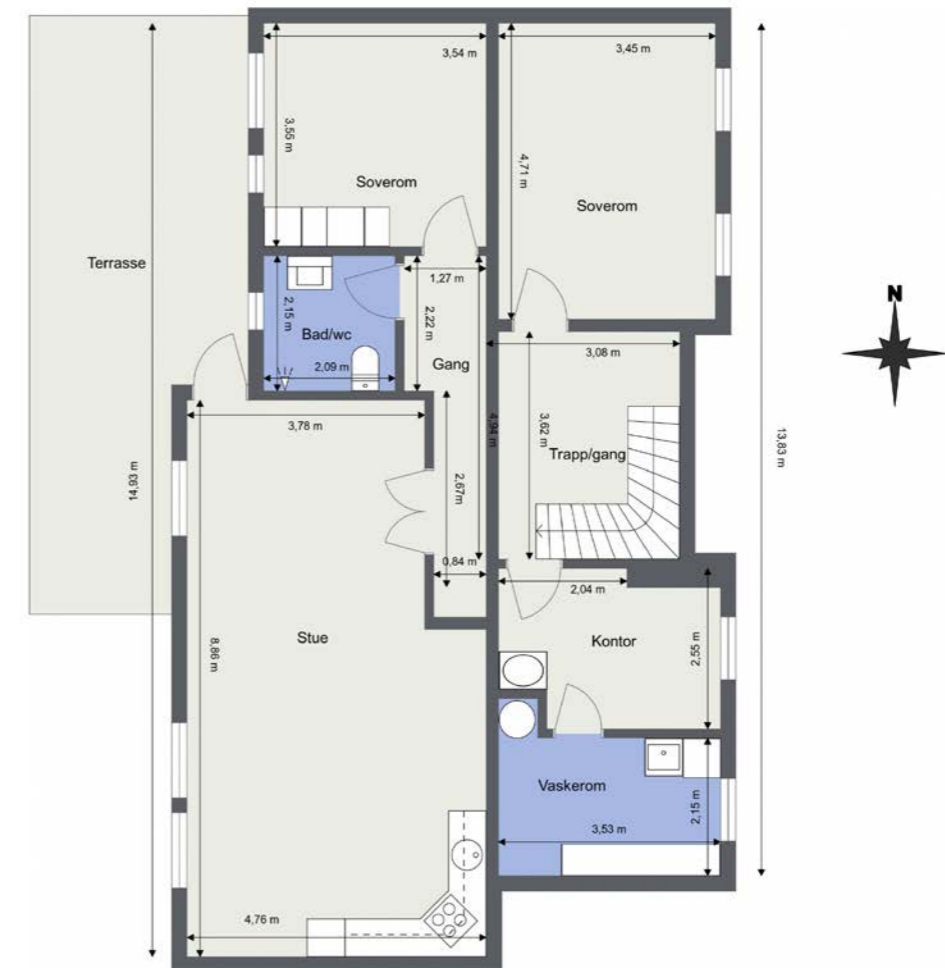


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Boplassveien 9

Underetasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# NÆROMRÅDET



Vinterbro senter ligger få minutter unna med 80 butikker, 8 spisesteder og 1350 gratis parkeringsplasser. Fornøyelsesparken Tusenfryd er også like ved. Her har man som medlem av Sjøskogen Vel gode rabatter på billetter.



Søndagsåpne Coop Extra ligger en liten kjøretur i retning Nesset.

Med enkel tilgang til ferske reker og skalldyr på havna på Nesset er lørdagsmiddagen reddet!

Desserten nytes på kiosken ved siden av som er viden kjent for sin fantastisk gode softis!






Marinaen ligger også her.



Breivoll friområde ligger rett ved med fine badestrender, fiskeplasser, svaberg og turområder.



**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**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 237 m<sup>2</sup>

BRA - e: 39 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 276 m<sup>2</sup>

TBA: 61 m<sup>2</sup>

### ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje:

BRA-i:

71 m<sup>2</sup> Underetasje (hoveddel)

43 m<sup>2</sup> Underetasje (separat del)

BRA-i:

123 m<sup>2</sup> 1. etasje (hoveddel)

TBA fordelt på etasje

Underetasje

24 m<sup>2</sup>

1. etasje

37 m<sup>2</sup>

### GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 m<sup>2</sup> Garasje.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar til måling av garasje:

1. etg. Takhøyde ble målt til bjelker ca. 2,19m.

Høyde målt ved port ca. 2,07m.

Hems. Takhøyde ble målt til ca. 1,87m. Gulvareal ble

målt til ca. 28m<sup>2</sup>. Merk at areal på hems er ikke et

målbart areal grunnet takhøyde under 1,90m.

Arealene er i tillegg til ny areal standard som er

gjeldende fra 01.01.2024 oppgitt iht. gammel areal

standard da dette er et krav iht. avhendingsloven.

### Tomtetype

Festet

Hjemmel til tomt: Lars Juul

Hjemmel til festerett : Vibeke Pettersen

Samtykke til overdragelse av festerett kreves fra grunneier Lars Juul.

### Tomtestørrelse

1131.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en skrånende mot vest.

Eiendommen er godt opparbeidet med plenarealer, beplantninger og asfaltert gårds plass (2021).

### Årlig festeavgift

Kr 1000,- iflg. info fra bortfester Lars Juul.

Faktureres etterskuddsvis hvert år. Vanligvis i februar.

### Festetid

Opprinnelig festekontrakt fra 1958 ble oppdatert med nye vilkår 2/3-2001. .

### Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10. år i følge konsumprisindeksen KPI.

Fstekontrakt datert 15.04.1958.

Festetid 50 år.

Festetid utløper 15.04.2058

### Velkommen til Vinterbro - et godt sted å bo for både unge og gamle!

Boplassveien 9 er et meget hyggelig og barnevennlig boområde på Vinterbro, kun 25 min kjøring fra Oslo, og 10 min kjøring fra regionsenteret Ski. Nærheten til bl.a Oslo har gjort dette tettstedet meget attraktivt de senere år for bl.a barnefamilier som ønsker å etablere seg i grønne omgivelser litt utenfor storbyen.

Nabolaget er trygt og godt, og akkurat passe stort til at man kjenner mange av naboene. Her har man følelsen av og bo landlig, men med enkel tilgang til det meste du trenger i det daglige!

I gangavstand fra boligen finner du Vinterbro Senter med et stort utvalg av forretninger (ca. 85 stk) innen de fleste bransjer. Her kan du enkelt utføre både de dagligdagse innkjøpene og samtidig ta en treningsøkt ved Sportssenter 1 som også ligger her.

Rett ved finner du også flere barnehager, barne- og ungdomsskole på Nordby ungdomsskole, barneskole på Sjøskogen og idrettsplass. Svømmehall ligger kun 2 km unna.

For barn i alle aldre er det også verdt å merke seg at en av Nordens største fornøylesparker Tusenfryd er innenfor sykkelavstand.

Med bil fra Vinterbro er det ca 16 min til Ås, 24 min til Drøbak og 60 min til Oslo lufthavn. Den enkle adkomsten fra både E18 og ny E6 som møtes ved Vinterbro, gjør beliggenheten spesielt attraktiv for deg som pendler. Det er fint å kunne drømme seg bort fra byen, når det ikke er så langt tilbake til den:-)

10-12 min. gange til bussholdeplass med god

kommunikasjon til Oslo, Drøbak og Ski. Bussen tar 28 min. til Oslo med avganger hvert 15. min. i rushtiden og hvert 30. min. ellers.

Ski er nærmeste regionsenter. I Ski sentrum finner man flere offentlige kontorer, Ski Storsenter og en rekke butikker og servicetilbud. Dette gjør Ski til et attraktivt handelsområde. Kinosenter og en rekke restauranter og kafèer er også med på å skape et flott bymiljø.

For de friluftinteresserte er det gode turområder i nærmiljøet. Ønsker man å kjøle seg ned på en varm sommerdag er det kun få minutters gange til bade plass og brygge ved Pollevannet, og en kort kjøretur til marinaen og Breivold med flott bade plass.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Sjøskogen foreldrelagsbarnehage 0.8 km

Vinterbro barnehage (1-5 år) 1.4 km

Orrestien barnehage (1-5 år) 1.9 km

Skoler:

Sjøskogen skole (1-7 kl.) 0.9 km

Nordbytun ungdomsskole (8-10 kl.) 4.3 km

Ski videregående skole 8.8 km

Drømtorp videregående skole 9.7 km

### Skolekrets

Boligen sogner til Sjøskogen skole.

### Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass for:

Buss fra Sjøskogen (Linje 500N, 505, 520, 523, 524, 570) 0.9 km

Tog fra Ski stasjon ca. 10 min kjøring unna med hurtigtog til Oslo

### Bygningssakkyndig

Erik Slæperud

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med trepanel fra byggeåret. Takkonstruksjon er av type valmtak.

Yttertaket er tekket med betongtakstein med undertak av sutak el., sløyfer og lekter. Takteking fra byggeåret.

Takrenner, nedløp og beslag er av type plastbelagt stål fra byggeåret.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Renoverert bad i første etasjen.

Arbeid utført av: Bad og flis.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja.

Beskrivelse: Se vedlegg fra boligmappa.

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

Ja.

Beskrivelse: Glass på peis i stua ble knust når den var i bruk så den peisen kan IKKE benyttes til fyring. Uansett kan ikke både peis på kjøkken og peis i stua brukes på samme tid da de deler pipeløp.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Se i boligmappa samt dokumenter fra arbeid som skal gjøres av "Din ventilasjon" på sentralventilasjonen 21. februar 2025.

Arbeid utført av: Elektroide m. Flere.

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

Ja.

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

Ja.

Beskrivelse: Se i boligmappa. Vedlegg forrige punkt.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Beskrivelse: Montert Defa i garasjen Av Elektroldè

As i 2021.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Nytt rekkverk på veranda i 2021.

Arbeid utført av: Werner Terrassegutta.

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

eiendommen?

Ja.

Beskrivelse: Bl.a. Festekontrakt fra 23/4 1958. + 25/4-1958+2/3-2001. 1 servitutt fra 21/11-2000 vedr vann/kloakkledning.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja.

Beskrivelse: Radonsertifikat utstedt av Norsk Radonrådgivning.

21.1. Radonmåling.

År: 2015.

Verdi: Under faregrensen.

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

Ja.

Beskrivelse: Se pkt under andre påbud eller krav.

Tilleggs kommentar:

I dag leier jeg ut en fysisk separat del av boligens underetasje (ca 65 kvm) for kr 9500,- pr. md. I henhold til opprinnelige byggetegninger er rommene som leies ut godkjente som rom for varig opphold, men den separate boenheten er ikke søkt om og byggemeldt til Ås kommune.

Det er ikke søknadspliktig dersom en leier ut en del av egen boenhet hvor det ikke er fysisk adskilt f.eks dør mellom hovedetasje og sokkeletasje eller trapp. Rom som leies ut må være godkjente rom for varig opphold.

Noen rullegardiner er litt «trege», samt rullegardin i underetasjen kan ikke tas opp. Div el-anlegg/

kontakter ved «bassenget» har ikke vært i bruk av eier, og det er derfor vanskelig å beskrive tilstanden her. Div kontakter inne kan være litt «løse». Lys over peis i stua virker ikke/ikke tilkoblet. En del riper/småskader i parkett forekommer. Noen klesskapsdører kan være litt vanskelig å lukke. Isbitmaskinen kan «fuske» innimellom.

### Innhold

Boligen går over to plan og inneholder:

1. ETASJE (HOVEDDEL)

Entré/hall m/trapp, stue/kjøkken/spisestue, bad, soverom, soverom 2.

UNDERETASJE (HOVEDDEL)

Trapperom/gang, vaskerom/teknisk rom, hobbyrom/soverom, gang/kontor.

UNDERETASJE (SEPARAT DEL)

Stue/kjøkken/entré, gang, bad/vaskerom, soverom.

### 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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Utvendig > Veggkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe ytre vedlikeholdsbehov ble observert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt vedlikehold må påregnes.

Ved normalt vedlikehold menes vasking av

ytterkledningen årlig.

Årlige lokale utbedringer av overflatebehandlinger

som maling el. siden overflatebehandling slites

ujevnt på en bolig.

Antatt normal overflatebehandlingsintervall for hele

kledningen er 5-10 år. Dette varier med type maling

og klimapåkjenninger av boligen.

- Utvendig > Dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Noe trekk fra ytterdøren. iht. eier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tettelister må gjennomgås.

- Utvendig > Terrassedør.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Vridere er noe slitne og er stedvis modne for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

- Andre tiltak:

Jevnlig vedlikehold av dørene anbefales for å forlenge terrassedørens alder.

- Utvendig > Utvendige trapper.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig trapper med vedlikeholdsbehov.

Noe vedlikeholdsbehov av rekkverk i trapp ved

adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Utvendig > Levegger og gjerde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe skjevheter og vedlikeholdsbehov av gjerder og

levegger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Innvendig > Overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvise gulvlister som er løse og ikke montert i

stue 1. etg.

Noe gjenstående arbeider rundt søyle i tak ved trapp

hovedel u. etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mindre arbeider som må ferdigstilles.

På generelt grunnlag må det alltid påregnes noe

overflatebehandlinger og oppgraderinger ved et

event. salg.

- Innvendig > Pipe og ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Merk at ildsted i stue ikke er i bruk av eier.

Angående ildsted i stua og på kjøkken må disse

ildstedene brukes separat.

Glass på peis i stua i 1. etasje er sprukket/knust.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Peisen i stua må utbedres/gjøres forsvarlig før

event. bruk.

- Innvendig > Rom Under Terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist

fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg mot øst u.

etg. Det ble målt en vektprosent på 20,5% i trevirket i

dette området. Fuktmålingene (vektprosent mellom

18 og 21%) viser at treverket er noe fuktig. Merk at

det er fuktsperre i konstruksjonen er noe som

frarådes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Noe høyde fuktverdier ble målt i den utforede

veggen. Merk at det er fuktsperre i veggen.

- Innvendig > Innvendige trapper.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapper er noe slitt og med moderniseringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe vedlikehold og moderinsjeringsbehov av

innvendig trapp.

- Våtrom > Underetasje (hoveddel) > Vaskerom/  
teknisk rom > Overflater vegger og himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater med overflatebehandlingsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Våtrom > Underetasje (hoveddel) > Vaskerom/  
teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for

når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Våtrom > Underetasje (hoveddel) > Vaskerom/  
teknisk rom > Sanitærutstyr og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler en dør på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør på innredning må event. etableres.

- Våtrom > 1. etasje (hoveddel) > Bad > Overflater  
vegger og himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.),

løsningen eller byggematerialet er uegnet

Noe svertesopp i silikonfuger i dusj. Merk at

svetesopp er ingen skadelig soppart kun til sjeanse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Andre tiltak:

Det må event. etableres nye fuger i dusj.

- Våtrom > 1. etasje (hoveddel) > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Andre tiltak:

Ingen synlig drepsåpning for synliggjøring av event. lekkasje fra sistene.

- Våtrom > Underetasje (separat del) > Bad/ vaskerom > Overflater vegger og himling.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for endring da det er dusjdører som beskytter vindu.

- Våtrom > Underetasje (separat del) > Bad/ vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at man ikke kunne kontrollere om det var oppkant av membran ved terskel grunnet at dette ligger skjult bak lister.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Usikkert om det er membran oppkant bak list.

- Våtrom > Underetasje (separat del) > Bad/ vaskerom > Sanitærutstyr og innredning.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Lokal utbedring må utføres.

- Kjøkken > Underetasje (separat del) > Stue/ kjøkken/entré > Avtrekk.

• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenventilator har passert mer en 50% av sin brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøkkenventilator med kort gjenværende brukstid og utskifting må forventes.

- Kjøkken > 1. etasje (hoveddel) > Stue/kjøkken/ spsiestue > Overflater og innredning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Dør mangler på kjøkkenskap under utslagsvask.

Det er ikke etablert endetetting på rør i rør system under utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må event. etableres dør under utslagvask.

Det anbefales å etablere endetetting med tetningshylse i enden av rør i rør system under utslagvask på kjøkken.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

• Andre tiltak:

Ved utskifting av varmtvannsbeholder bør det etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

- Tomteforhold > Drenering.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble målt noe forhøyde verdier i utforet vegg under terreng. Se mer rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mtp. resultat av fuktmåling i utforet vegg i u. etg. anbefales det jevnlig kontroll av boligens drencsystem.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Noe vedlikeholdsbehov av boligens grunnmur ble observert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Stedvis utvendig vedlikehold av grunnmuren må forventes.

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist råteskader i overbygget del av frittliggende terrasse. Fall på takflate er lite og takplater er ikke egnet som tekking.

Terrasse ved adkomst til separat del i u. etg. moden for vedlikehold/oppgradering.

Rekkverk på terrasse ved adkomst og terrasse mot syd er modent for utskifting.

Noe råte i dekkbord søyle terrasse 1. etg. mot vest.

Rekkverkshøyder er stedvis for lave i forhold til byggeårets karv på 90 cm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

• Andre tiltak:

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.

Ved utbedringer anbefales det å endre rekkverkshøyde til dagens krav til høyde på 1m.

Generelt vedlikehold og stedvise utskiftninger må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkken > Underetasje (separat del) > Stue/

kjøkken/entre > Overflater og innredning.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Fuktskader observert på bunnplate under utslagvask.

Det er ikke etablert endetetting på rør i rør system under utslagvask.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bemerkes kjøkkenets alder/slitasje og det kan forventes utskiftning.

Det anbefales å etablere endetetting med tetningshylse i enden av rør i rør system under utslagvask på kjøkken.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:

- Utvendig > Frittliggende basseng.

- Utvendig > Andre utvendige forhold.

- Innvendig > Fast inventar.

- Innvendig > Annet fast inventar.

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

#### **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.

Medfølger ikke:

- lysekroner på kjøkken

- vaskemaskin og tørketrommel hoveddel

- vaskemaskin separat del

#### **Hvitevarer**

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

Følger med:

- diverse bokhyller

#### **Parkering**

Biloppstillingsplasser i egen dobbeltgarasje, samt godt med biloppstillingsplasser på egen eiendom. Gårdsplass asfaltert i 2021 iht. fremlagt dokumentasjon.

Elbillader montert i 2019.

#### **Radonmåling**

Det er utført radontest av boligen iht. fremlagt dokumentasjon. Statens strålevern anbefaler at radonnivået i boligen din er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når årsmiddel radonkonsentrasjon i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m<sup>3</sup>. Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grense- verdien på 200 Bq/m<sup>3</sup>. For boliger som leies ut er tiltaksgrensen på 100 Bq/m<sup>3</sup> og grenseverdien på 200Bq/m<sup>3</sup> et forskrifts krav. (strålevernforskriften § 6 femte ledd).

#### **Diverse**

Medlemskap i Sjøskogen Vel kr. 450,- (frivillig)

Avtale vedr. snøbrøyting kr. 13.439,- pr år.

Bygningsforsikring hos Gjensidige inkl. garasje og innbo iht. fremlagt dokumentasjon har vært kr. 11.766,-

## Energi

### **Oppvarming**

Vannbåren gulvvarme, samt luft/luft-varmepumpe i stue fra 2021.

Det er gulvvarme i alle rom iht. eier.

Ildsted ifm. stue (ikke i bruk av eier) samt peis for vedfyring ifm. kjøkkenet.

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Grønn

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 8 950 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 15 267

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Fakturert beløp i 2024:

Avløp kr. 5194,-

Feiing kr. 999,-

Renovasjon kr. 4279,-

Vann kr. 4795,20,-

Totalt kommunale avgifter kr. 15 267,20,- (utenom eiendomsskatt)

### **Eiendomsskatt**

Kr 5 480,-

### **Eiendomsskatt år**

Beregnet for 2025 iflg. Ås kommune.

### **Formuesverdi primær**

Kr 2 314 703

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 9 258 812

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Tilbud 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 109, bruksnummer 142 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:

3218/109/142:

23.04.1958 - Dokumentnr: 201301 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 100

FORBUD MOT VISSE FORMER FOR

NÆRINGSVIRKSOMHET

BESTEMMELSE OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Bestemmelser om forlengelse

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3218 Gnr:109 Bnr:68 F

Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1958 - Dokumentnr: 201332 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 100

FORBUD MOT VISSE FORMER FOR

NÆRINGSVIRKSOMHET

BESTEMMELSE OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Bestemmelser om forlengelse

BBY

Overført fra: Knr:3218 Gnr:109 Bnr:68 F

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Nye vilkår - feste

Festetid: 50 år

Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.1958 - Dokumentnr: 201301 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 100

FORBUD MOT VISSE FORMER FOR

NÆRINGSVIRKSOMHET

BESTEMMELSE OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Bestemmelser om forlengelse

Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1958 - Dokumentnr: 201332 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 100

FORBUD MOT VISSE FORMER FOR

NÆRINGSVIRKSOMHET

BESTEMMELSE OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Bestemmelser om forlengelse

BBY

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Nye vilkår - feste

Festetid: 50 år

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2000 - Dokumentnr: 15562 - Best. om vann/

kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3218 Gnr:109 Bnr:68

Rettighetshaver: Knr:3218 Gnr:109 Bnr:141

21.11.2000 - Dokumentnr: 15561 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3218 Gnr:109 Bnr:68

01.01.2020 - Dokumentnr: 1550131 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0214 Gnr:109 Bnr:142

01.01.2024 - Dokumentnr: 52990 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3021 Gnr:109 Bnr:142

21.11.2000 - Dokumentnr: 15562 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3218 Gnr:109 Bnr:68

21.11.2000 - Dokumentnr: 15562 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3218 Gnr:109 Bnr:141

21.11.2000 - Dokumentnr: 15562 - Best. om vann/ kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3218 Gnr:109 Bnr:68

21.11.2000 - Dokumentnr: 15562 - Best. om vann/ kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3218 Gnr:109 Bnr:141

### Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:

- Boplassveien 9 - Enebolig - Ferdigattest - Datert 03.09.2015

Godkjent bygging av garasje - Tegninger stemplet godkjent av Ås kommune datert 16.10.07

Godkjent bygging av basseng - Tegninger stemplet godkjent av Ås kommune datert 06.08.08

Bygningstegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men planløsningen og noen rom avviker fra denne. Den separate delen i u. etg. med egen adkomst er ikke søkt om og godkjent som egen boenhet av Ås Kommune.

Det er ikke søknadspliktig dersom man leier ut del av egen boenhet hvor rom er godkjent for varig opphold, og hvor del ikke er fysisk adskilt f.eks dør mellom hovedetasje og sokkeletasje, eller trapp. Dvs tilbakestilling til en planløsning tilnærmet lik boligens opprinnelige planløsning fra 2001. Fjerne vegg mellom hoveddel og separat del evt. sette inn dør i denne vegg.

Sjekk denne nettsiden for utfyllende info:

<https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/bygge-bolig/byggeregler/tekniske-krav-til-utleiedel-i-egen-bolig>

### Vei, vann og avløp

Privat asfaltert adkomstvei. Felles ansvar for brøyting og vedlikehold av felles privat adkomst vei.

Kommunalt vann. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til

påkoblingspunkt. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning.

Kommunalt avløp. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (reguleringsplan PBL 2008).

#### **Adgang til utleie**

Eiendommen kan fritt leies ut.

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i 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. 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. 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.

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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

8 950 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger  
223 750 (Dokumentavgift)  
260 (Pantattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

225 100 (Omkostninger totalt)  
241 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
243 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

9 175 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
9 191 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
9 193 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 225 100

#### **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.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset

oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2800,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Monica Frøseth  
Partner / Eiendomsmegler  
[monica.froseth@aktiv.no](mailto:monica.froseth@aktiv.no)

Tlf: 480 35 999

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23  
0190 OSLO  
Tlf: 230 80 700

#### **Salgsoppgavedato**

26.02.2025



# Tilstandsrapport

Enebolig  
Boplassveien 9, 1407 VINTERBRO  
Ås kommune  
gnr. 109, bnr. 142



Sum areal alle bygg: BRA: 276 m<sup>2</sup> BRA-i: 237 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.01.2025 Rapportdato: 27.02.2025 Oppdragsnr.: 18553-1390 Referansenummer: DK1838  
Autorisert foretak: Takstmannen AS Sertifisert Takstingeniør: Erik Slæperud Vår ref: Vibeke Pettersen



**!** Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstmannen AS

Takstmannen AS har drevet med taksering siden 2002. Våre takstingeniører besitter bred kompetanse og lang erfaring innenfor bransjen.

Det er et krav at alle er sertifisert i Norsk Takst for å sikre kvalitet i vårt arbeid til våre oppdragsgivere. Takstmannen AS utfører vurderinger i hele Follo, Oslo, Akershus og Østfold.

Daglig utfører vi taksttjenester som verditakster, tilstandsrapporter, reklamasjon/skaderapporter, næringsbygninger/lokaler, lånetakster, tomtetakster, vedlikeholdsrapporter (se Vedlikeholdsforvaltning.no), leievurderinger, prosjektledelse, overtakelsesbefaringer, søknader til kommune, byggelånsoppfølging og konsulent/rådgivningstjenester. Videre påtar vi oss kontrollmålinger av arealer, samt tilbyr opptegning av planskisser 2D og 3D.

Takstmannen AS er i tillegg sentral godkjent i tiltaksklasse 1 og utfører uavhengig kontroller på våtrom og lufttetthet.

Se øvrig informasjon om Takstmannen AS på vår nettside [www.takstm.no](http://www.takstm.no)

### Rapportansvarlig

Erik Slæperud  
Uavhengig Takstingeniør  
erik@takstm.no  
932 18 553



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### 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 funksjonsvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2-plan med underetasje og 1. etasje, del av u. etasje er innredet som en separat del og var utleid på takseringstidspunktet. Kaldtloft. Utgang fra stue til vestvendt terrasse samt utgang fra kjøkken til terrasse mot syd. Utgang fra separat del i u. etg. til vestvendt terrasse. Terrasseplattning over ulike nivåer hvorav den nederste planet hvor del er overbygget. Tilhørende frittliggende dobbel garasje.

Konklusjon; Bygningen ble oppført i 2002 og garasje oppført i 2007. Eiendommen har vært i hjemmelshavers eie siden 2015. Eiendommen har en fin beliggenhet i området innerst i en blindvei med gode sol og lysforhold. Boligen er gjennomgående og med standard hovedsaklig fra byggeåret. Eier har nylig påkostet nytt ventilasjonsanlegg på kjøkken og på boligens våtrom. Boligen fremstår med noe utbedringer og oppgradering/moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard må påregnes mtp. alder og som en naturlig del av en bygnings aldringsprosess.

Bygninger som er av eldre dato kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske punkter som drengsystem, membraner i våtrom, utvendig vann- og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og tak. Ved event. salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at eldre bygninger er bygget iht. andre krav og byggeskikker enn de som gjelder i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet, kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved en visuell befaring.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

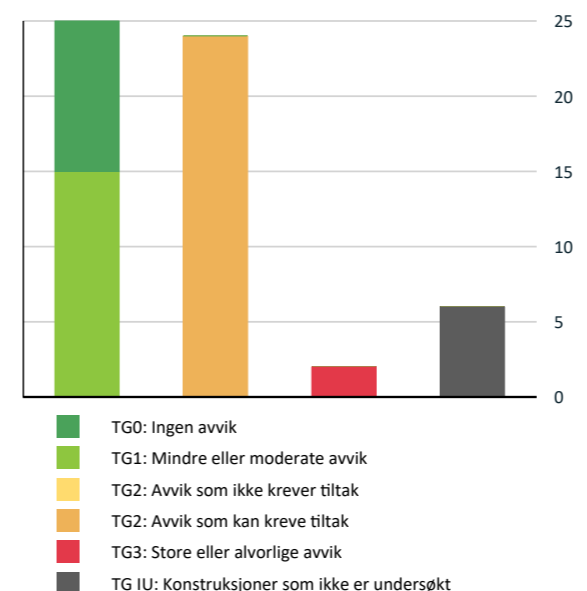
### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er noe avvik på innvendig planløsning. Den separate delen i u. etg. med egen adkomst er ikke godkjent som egen boenhet av Ås Kommune.

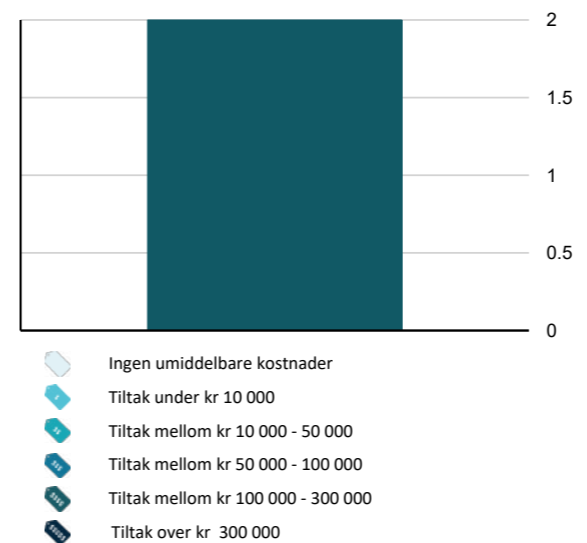
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv. Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil eldre indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besikket og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad.

Det forutsettes at gjenstander som veier mer enn 25 kg og gjenstander som er for store og uhåndterbare ikke blir flyttet på befaringsdag. iht. vurderingsmodell/anbefalinger fra arbeidstilsynet. Disse gjenstandene skal i utgangspunktet være flyttet av eier i forkant av befaringen. Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar. Det er kun lovligheten av boligens bruk som er kontrollert opp i mot byggemeldte godkjente tegninger. Lovligheten av frittliggende tilleggsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av takstmann. Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering. Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd. Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og gjeldende forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan f.eks. være manglende tilrettelegging til befaring, tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av Bygningsinspektøren. Eksempel på dette er membranløsninger, der vi ikke kan plukke av fliser for å sjekke at det er membran bak. Der det er viderefremidlet opplysninger fra eier, utførende håndverker eller andre kontrollører er dette ikke videre undersøkt, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Videre foretas ikke befaring av tak, vanskelig tilgjengelige områder eller krypkjeller der dette er i konflikt med Bygningsinspektørens HMS rutiner. Bygningenes lovlighet er ikke kontrollert utover opplyste dokumenter mottatt fra eier eller via megler. Bilder som er lagt ved rapporten er et utvalg fra befaringsdag og det kan være større eller mindre omfang som det ikke er vedlagt bilder av. Det er begrenset hvor mange bilder som kan legges ved og bilder er derav skjønsmessig vurdert.

### Oppsummering av avvik

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje (separat del) > Stue/kjøkken/entre > Overflater og innredning [Gå til side](#)

#### ! TG 11 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Frittliggende basseng [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Fast inventar [Gå til side](#)

! Innvendig > Annet fast inventar [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [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](#)

! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Levegger og gjerde [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje (hoveddel) > Vaskerom/teknisk rom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje (hoveddel) > Vaskerom/teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje (hoveddel) > Vaskerom/teknisk rom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje (hoveddel) > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje (hoveddel) > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje (separat del) > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje (separat del) > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje (separat del) > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje (separat del) > Stue/kjøkken/entre > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje (hoveddel) > Stue/kjøkken/spsiestue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



Byggeår  
2002

Anvendelse  
Boligformål.

Standard  
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar  
Iht. eiendomsverdi.no

### UTVENDIG

#### ! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med betongtakstein med undertak av sutak el., sløyfer og lekter. Takteking fra byggeåret. «Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

#### ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av type plastbelagt stål fra byggeåret.

Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Ingen store unormale avvik ble observert foruten normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet. Erfaringsmessig kan det ikke utelukkes dårlige skjøter og lekkasjer fra takrenner etc.

Huseier skal sikre taket for snørås slik at mennesker og dyr ikke blir skadet. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Sintef byggforsk anbefaling er at det skal være snøfangere på alle tak med en takvinkel på 27 grader og mer. Er pipen 1,2 meter eller høyere på pipens korteste side skal det monteres pipeplattform/feieplata.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

## Tilstandsrapport



### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med trepanel fra byggeåret. Ytterkledningen ble sist utvendig overflatebehandlet sist i 2014. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Befaringen baserer seg på stikkprøver og utføres normalt sett fra bakkeplan.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe ytre vedlikeholdsbehov ble observert.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt vedlikehold må påregnes.

Ved normalt vedlikehold menes vasking av ytterkledningen årlig.

Årlige lokale utbedringer av overflatebehandling som maling el. siden overflatebehandling slites ujevnt på en bolig.

Antatt normal overflatebehandlingsintervall for hele kledningen er 5-10 år. Dette varierer med type maling og klimapåkjenninger av boligen.



Noe ytre vedlikeholdsbehov.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er av type valmtak. Råloft/kaldtloft luftet via raftet. Adkomst til kaldtloft fra soverom mot øst.

Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l. Det tas forbehold om takverkets fullstendige tilstand grunnet begrenset tilgang for inspeksjon.

Dampspærren mot kaldtloftet var ikke tilgjengelig for befaring siden den ligger inni konstruksjonen og/eller under isolasjonen. Utett dampspærre kan føre til varmetap, kondensering og mulige skader. Ytterligere undersøkelser må utføres for å avklare om dampspærren opprettholder sin tiltenkte funksjon.

### TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass + 1-lags glass fra byggeåret. Sprosser.

Vindu med isolerglass på bad 1. etg. fra 2018.

Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

## Tilstandsrapport

### TG 2 Dører

Ytterdør i lakket tre i profilert utførelse med glassfelt fra byggeåret. Kodelås. Døren er malt på utsiden. Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Noe trekk fra ytterdøren. iht. eier.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tettelister må gjennomgås.



Gjennomgang av tettelister anbefales grunnet trekk.

### TG 2 Terrassedør

Terrassedører med isolerglass fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Vridere er noe slitne og er stedvis modne for utskifting.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

- Andre tiltak:

Jevnlig vedlikehold av dørene anbefales for å forlenge terrassedørens alder.

### TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue i 1. etasje til vestvendt treterrasse på ca. 24m<sup>2</sup> hvorav ca. 10m<sup>2</sup> er overbygget. Rekkverk i tre høyde ca. 90cm. Rekkverk terrasse 1. etg. fra 2021 pvc rekkverk.

Utgang fra kjøkken i 1. etasje til sydvendt treterrasse på ca. 8m<sup>2</sup>. Rekkverk i tre høyde 87cm.

Overbygget terrasse ved adkomst på ca. 5m<sup>2</sup>. Rekkverk i tre høyde ca. 80cm.

Terrasse ved adkomst til separat del i u. etasje til overbygget terrasseplattning (ikke tett) på ca. 24m<sup>2</sup>. Rekkverk i tre.

Frittliggende terrasseplattning mot vest på ca. 125m<sup>2</sup> hvorav ca. 18m<sup>2</sup> er overbygget. Overbygget del er oppført i tre. Rekkverk i tre høyde ca. 90cm.

Overbygg er oppført i tre med tak tekket med takplater. Merk at det er svømmebasseng under terrasse som ikke er videre vurdert av undertegnede.

Terrasseplattning på ca. 28m<sup>2</sup> over 2 nivåer mot syd. Rekkverk i tre.

Terrasser fra byggeåret og tidligere eier tid.

Merk at deler av terrasser var snødekt befaringsdag og er ikke videre vurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

## Tilstandsrapport

Det er påvist råteskader i overbygget del av frittliggende terrasse. Fall på takflate er lite og takplater er ikke egnet som tekking. Terrasse ved adkomst til separat del i u. etg. moden for vedlikehold/oppgradering. Rekkverk på terrasse ved adkomst og terrasse mot syd er modent for utskifting. Noe råde i dekkbord søyle terrasse 1. etg. mot vest. Rekkverkshøyder er stedvis for lave i forhold til byggeårets karv på 90 cm.

### Konsekvens/tiltak

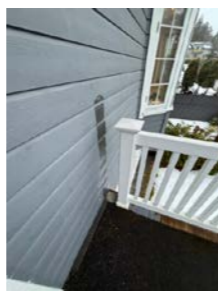
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Ved utbedringer anbefales det å endre rekkverkshøyde til dagens krav til høyde på 1m. Generelt vedlikehold og stedvise utskiftninger må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råteskade i rekkverk mot syd samt lavt rekkverk.



Lavt rekkverk og med for stor åpning inn mot yttervegg.



Terrasse med vedlikeholdsbehov. Merk at overbygg er ikke tett.



Råteskade i undertak overbygget del av terrasse.

### TG 2 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp ved adkomst.  
Utvendig tretrapp fra terrasse syd.  
Utvendig tretrapp ved adkomst terrasse separat del i u. etg.  
Utvendige tretrapper som ivaretar nivåforskjeller i terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig trapper med vedlikeholdsbehov.  
Noe vedlikeholdsbehov av rekkverk i trapp ved adkomst.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## Tilstandsrapport



Trapp ved adkomst. Vedlikeholdsbehov av rekkverk.



Snødekte trapper er ikke vurdert.



Vedlikeholdsbehov av trapp ved adkomst til separat del i o u. etg.

### TG R1 Frittliggende basseng

Utvendig basseng (9,75 X 4,88m) ca. 1.38 m dybde. Iht. fremlagt tegning.  
Svømmebasseng ble etablert i 2008 iht. godkjente tegninger.  
Svømmebassenget er ikke i bruk og eier har lagt terrassegulv over.  
Basseng er ikke videre vurdert og TG ikke satt.

### TG R1 Andre utvendige forhold

Bygningen er fundamentert med grunnmur i betong og støpt betong dekke til grunn. Yttervegger er oppført i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med trepanel. Takkonstruksjon er av type valmtak teknet med betongtakstein. Adkomst til boligen overbygget med trapp.  
TG vurderes ikke for dette elementet da dette er ment som en byggebeskrivelse. TG er vurdert for hvert enkelte element.

### TG 2 Leegger og gjerde

Det er gjerde og leegger mot nord samt levegg mot syd.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe skjevheter og vedlikeholdsbehov av gjerder og leegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## Tilstandsrapport



Levegg mot nord.



Gjerde mot nord



Levegg mot syd.

### INNVEDIG

#### TG 2 Overflater

Innvendige gulv er hovedsakelig overflatebehandlet med fliser, parkett.  
Innvendige vegger er hovedsakelig overflatebehandlet med tapet, malte flater, struktur maling.  
Innvendige tak er hovedsakelig overflatebehandlet med malte flater.  
Overflater hovedsakelig fra byggeår.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvise gulvlister som er løse og ikke montert i stue 1. etg.  
Noe gjenstående arbeider rundt søyle i tak ved trapp hovedel u. etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mindre arbeider som må ferdigstilles.

På generelt grunnlag må det alltid påregnes noe overflatebehandlinger og oppgraderinger ved et event. salg.

## Tilstandsrapport



Noe gjenstående arbeider rundt søyle ved trapp hovedel u. etg.



Noen løse lister ved reol stue 1. etg.



Gjenstående listearbeider i tak på kjøkken.



Riss i fliser ved hovedytterdør.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i tre mellom etasjene og støpt betong dekke mot grunn.

Nivellering av gulvoverflater ble utført i hovedrom som eksempelvis stue. Mindre skjevheter/helningsavvik i en brukt bolig er å anse som normalt og må forventes.

#### TG 0 Radon

Det er utført radontest av boligen iht. fremlagt dokumentasjon. Statens strålevern anbefaler at radonnivået i boligen din er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når årsmiddel radonkonsentrasjon i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m<sup>3</sup>. Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grenseverdien på 200 Bq/m<sup>3</sup>. For boliger som leies ut er tiltaksgrensen på 100 Bq/m<sup>3</sup> og grenseverdien på 200 Bq/m<sup>3</sup> et forskrifts krav. (strålevernforskriften § 6 femte ledd).

#### TG 2 Pipe og ildsted

Ildsted av type peis med innsats plassert i stue og på kjøkken 1. etg. fra byggeåret. 2 løps Lecapipe med sotluke plassert i underetasje. Merk at ildsted i stue ikke er i bruk av eier.

Ildsted av type peis med innsats plassert kjøkken fra byggeåret.

Piper og ildsteder er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Evt. inspeksjon av brann-/feierevesen anbefales. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feierevesen. Det ble ikke opplyst om feil, pålegg eller mangler ved ildsted, fungerer som tiltenkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Merk at ildsted i stue ikke er i bruk av eier.

Angående ildsted i stua og på kjøkken må disse ildstedene brukes separat.

Glass på peis i stua i 1. etasje er sprukket/knust.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Peisen i stua må utbedres/gjøres forsvarlig før event. bruk.

## Tilstandsrapport



Merk at ildsted i stue ikke er i bruk av eier.



Peis på kjøkken 1. etg.



Sotluke plassert i u. etg.

### TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er underetasje med innredede rom med utforede trevegger under terreng.

Grunnmur under terreng er innredet med utforede vegger av organiske materialer. Denne løsningen avhenger av 100% fungerende drencsystem. Det bemerkes begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses innredet rom under terreng som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll og det kan følgelig ikke garanteres mot skader skjult i konstruksjonen.

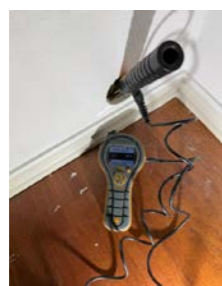
#### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg mot øst u. etg. Det ble målt en vektprosent på 20,5% i trevirket i dette området. Fuktmålingene (vektprosent mellom 18 og 21%) viser at treverket er noe fuktig. Merk at det er fuktsperre i konstruksjonen er noe som frarådes.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Noe høyde fuktverdier ble målt i den utforede veggen. Merk at det er fuktsperre i veggen.



### TG 2 Innvendige trapper

## Tilstandsrapport

Innvendig åpen tretrapp fra byggeåret.

Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Dagens forskriftskrav som gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trappen. Trapper med rette løp internt i en boenhet skal ha bredde på trappeløpet på minimum 0,80 m og fri høyde på minimum 2,0 m. Kravene til minimum bredde og fri høyde i trapp er satt ut fra hensynet til sikker bruk og forventet transport av møbler, utstyr og lignende.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapper er noe slitt og med moderniseringsbehov.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe vedlikehold og moderiseringsbehov av innvendig trapp.



### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i profilert utførelse fra byggeåret.



Mindre sårskade på innvendig dørkarm 1. etg.

### TG IJ Fast inventar

Stedvise garderobeskap som medfølger boligen.

Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

### TG IJ Annet fast inventar

- Vikenfiber.
- Utestikk.
- Utelys. Usikkert om lys og stikk overbygget del av terrasse nedre del mot vest ved basseng fungerer iht. eier. Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Persiener.
- Stedvise rullgardiner.
- Diverse belysning.
- Flexit sentralstøvsuger. Ikke i bruk iht. eier.



# Tilstandsrapport

Utstyret er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar/utstyr.

## VÅTROM

### UNDERETASJE (HOVEDDEL) > VASKEROM/TEKNISK ROM

#### Generell

Vaskerom er utstyrt med benkeinnredning, utslagsvask med ett-greps bl. batteri og opplegg for vaskemaskin.  
Vaskerom fra byggeåret.

### UNDERETASJE (HOVEDDEL) > VASKEROM/TEKNISK ROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Malte flater på vegger og i tak.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater med overflatebehandlingsbehov.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Vegger og tak med overflatebehandlingsbehov.

### UNDERETASJE (HOVEDDEL) > VASKEROM/TEKNISK ROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 28mm topp overflate gulv ved døråpning til topp hovedsluk.  
Det forutsettes at våtrommet er bygget iht. Tek. 1997.

### UNDERETASJE (HOVEDDEL) > VASKEROM/TEKNISK ROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Oppl. om membran er derfor basert på eiers oppl. og event. fremlagt bildedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10 - 30 år.

##### Vurdering av avvik:

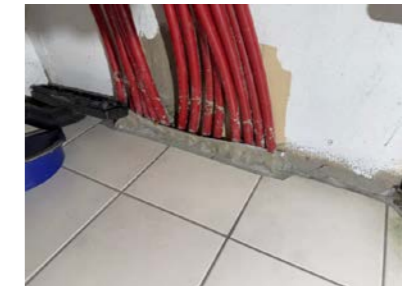
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

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



Synlig membranbånd langs vegg.

### UNDERETASJE (HOVEDDEL) > VASKEROM/TEKNISK ROM

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom er utstyrt med benkeinnredning, utslagsvask med ett-greps bl. batteri og opplegg for vaskemaskin.  
Vaskerom fra byggeåret.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler en dør på innredning.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør på innredning må event. etableres.



Mangler en dør på innredning.

### UNDERETASJE (HOVEDDEL) > VASKEROM/TEKNISK ROM

#### TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom.

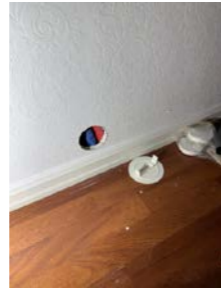
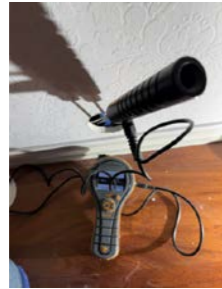
Antatt normal brukstid for ventilasjonsaggregat og el. mekanisk avtrekksvifte 10 - 20 år.

### UNDERETASJE (HOVEDDEL) > VASKEROM/TEKNISK ROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg i tilstøtende gang/kontor mot våtsone (dusj). Fukt ble ikke påvist i dette området i dette området. Merknad. Ved hulltaking var undertegnede uheldig og kom bort i varerørene (ikke vannrør) som går til bl. batteri til utslagsvask. Dette ble fortløpende utbedret av Drøbak Rørleggerservice AS og dokumentasjon på dette ligger i boligmappa.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE (HOVEDDEL) > BAD

### Generell

Bad i 1. etasje hoveddel er utstyrt med baderomsinnredning med servant og ett-greps bl. batteri, overskap med speil, lys, dusjhjørne med flislagt vegg med glass på toppen og vegghengt toalett.

Bad fra 2018 utført av Bad og Flis Concept Store AS med sine underleverandører. Dokumentasjon via Boligmappaen er fremvist.



## 1. ETASJE (HOVEDDEL) > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malte flater i tak. Downlights.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

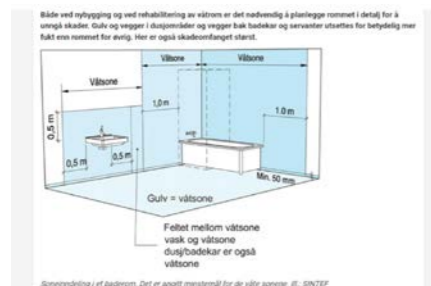
Noe svetesopp i silikonfuger i dusj. Merk at svetesopp er ingen skadelig soppart kun til sjeanse.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Andre tiltak:

Det må event. etableres nye fuger i dusj.



## 1. ETASJE (HOVEDDEL) > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 15mm topp overflate gulv ved døråpning til topp flis ved dusjnedsenk. Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og topp flis ved hjørnesluk i dusj ble målt til ca. 45mm.

Det forutsettes at våtrommet er bygget iht. Tek. 2017.

## 1. ETASJE (HOVEDDEL) > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Dokumentasjon i boligmappa.

Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Oppl. om membran er derfor basert på eiers oppl. og event. fremlagt bildedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10-30 år.



## 1. ETASJE (HOVEDDEL) > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad i 1. etasje hoveddel er utstyrt med baderomsinnredning med servant og ett-greps bl. batteri, overskap med speil, lys, dusjhjørne med flislagt vegg med glass på toppen og vegghengt toalett.

Sanitærutstyr og innredning fra 2018.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Andre tiltak:



Ingen synlig dreneråpning for synliggjøring av event. lekkasje fra sisterner.

## 1. ETASJE (HOVEDDEL) > BAD

### TG 0 Ventilasjon

## Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk fra våtrom.

Antatt normal brukstid for ventilasjonsaggregat og el. mekanisk avtrekksvifte 10 - 20 år.

### 1. ETASJE (HOVEDDEL) > BAD

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg i tilstøtende stue (reol) mot våtsone (dusj). Fukt ble ikke påvist i dette området.



### UNDERETASJE (SEPARAT DEL) > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad i u. etasje i separat del, er utstyrt med baderomsinnredning med ovenpåliggende servant og ett-greps bl. batteri, speil, lys, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.  
Bad fra byggeåret.



### UNDERETASJE (SEPARAT DEL) > BAD/VASKEROM

#### Overflater vegger og himling

Malte flater i tak og fliser på vegg.

#### Vurdering av avvik:

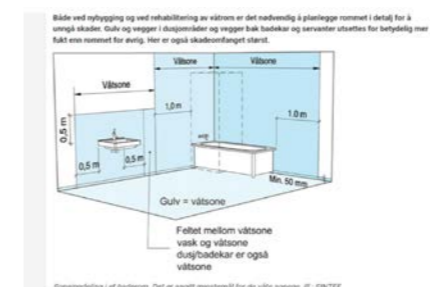
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for endring da det er dusjdører som beskytter vindu.

## Tilstandsrapport



Hull etter oppheng. Anbefales tettet med silicon.

### UNDERETASJE (SEPARAT DEL) > BAD/VASKEROM

#### Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Gulv på utsiden av dusj er flatt gulv. lokal helling i dusj. Det er målt ca. 27mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp flise ved slukrist. Det forutsettes at våtrommet er bygget iht. Tek. 1997.

### UNDERETASJE (SEPARAT DEL) > BAD/VASKEROM

#### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran (også event. om det faktisk er benyttet) er uoversiktlig, og det kan følgelig ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer. Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Oppl. om membran er derfor basert på eiers oppl. og event. fremlagt bildedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10 - 30 år.

#### Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at man ikke kunne kontrollere om det var oppkant av membran ved terskel grunnet at dette ligger skjult bak lister.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.



Usikkert om det er membran oppkant bak list.



### UNDERETASJE (SEPARAT DEL) > BAD/VASKEROM

#### Sanitærutstyr og innredning

Bad i u. etasje i separat del, er utstyrt med baderomsinnredning med ovenpåliggende servant og ett-greps bl. batteri, speil, lys, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.  
Sanitærutstyr og innredning fra byggeåret.

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist skader på innredning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Lokal utbedring må utføres.



Svelling på fronter observert.



Slitasje på skrog.



Ingen synlig dreinsåpning under vegghegt toalett.

### UNDERETASJE (SEPARAT DEL) > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom.

Antatt normal brukstid for ventilasjonsaggregat og el. mekanisk avtrekksvifte 10 - 20 år.

### UNDERETASJE (SEPARAT DEL) > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg i tilstøtende stue mot våtsone (dusj). Fukt ble ikke påvist i dette området.

## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

#### UNDERETASJE (SEPARAT DEL) > STUE/KJØKKEN/ENTRE

#### TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet i separat del er utstyrt med malt kjøkkeninnredning, laminat benkeplate, fliser over benk, utslagsvask med ett-greps blandebatteri, kjøkkenventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Integreerte hvitevarer som komfyr og platetopp. Lys under overskap. Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Generelt: Boliger som er oppført etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vannnett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Det bemerkes variabel levetid på hvitevarer og TG vurderes ikke for hvitevarer.

### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrade (utover normal slitasjegrade ut ifra alder).

Fuktskader observert på bunnplate under utslagsvask.

Det er ikke etablert endetetting på rør i rør system under utslagsvask.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bemerkes kjøkkenets alder/slitasje og det kan forventes utskifting.

Det anbefales å etablere endetetting med tetningshylse i enden av rør i rør system under utslagsvask på kjøkkenet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## Tilstandsrapport



Eldre komfyr og platetopp.



Endetetting av rør i rør anbefales.

### UNDERETASJE (SEPARAT DEL) > STUE/KJØKKEN/ENTRE

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenventilator har passert mer en 50% av sin brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenventilator med kort gjenværende brukstid og utskifting må forventes.



Eldre kjøkkenventilator.

### 1. ETASJE (HOVEDDEL) > STUE/KJØKKEN/SPSIESTUE

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i hoveddel er utstyrt med malt profilert kjøkkeninnredning, malt betong benkeplate, malte fliser over benk, utslagsvask med ett-greps blandebeholder og kjøkkenventilator. Lys under overskap. Stedvis overskapfronter med glass. Kjøkkeninnredning fra byggeåret modernisert i eiers tid.

Gassskap på utsiden av boligen som går til gasskomfyr.

## Tilstandsrapport

Del av komfyr til venstre er defekt. Komfyr medfølger boligen iht. eier.

Generelt: Boliger som er oppført etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Det bemerkes variabel levetid på hvitevarer og TG vurderes ikke for hvitevarer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør mangler på kjøkkenskap under utslagsvask.

Det er ikke etablert endetetting på rør i rør system under utslagsvask.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må event. etableres dør under utslagvask.

Det anbefales å etablere endetetting med tetningshylse i enden av rør i rør system under utslagvask på kjøkken.



Dør mangler.



Endetetting av rør i rør system under utslagsvask anbefales.



Gasskap på utsiden av kjøkken.

### 1. ETASJE (HOVEDDEL) > STUE/KJØKKEN/SPSIESTUE

#### TG 0 Avtrekk

Kjøkkenventilator med utlufting på yttertak fra 2025. Styrer avtrekk på våtrom. Installert av Din Ventilasjon AS.

## Tilstandsrapport



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Vannrør er av type fra kobber.

Stoppekran og vannmåler plassert i vaskerom u. etg.

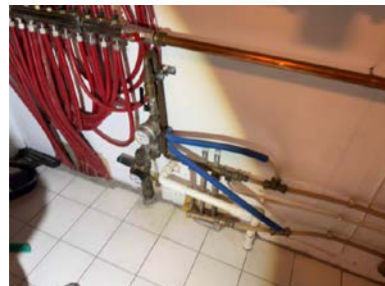
Merk at det ikke er etablert fordelerskap for rør i rør system da dette ikke var vanlig i 2002.

Vannrør i boligen er hovedsakelig fra byggeåret.

Generelt: Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vannrett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Forventet brukstid for plastrør er 25-50 år. Rørnettet i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. det er utført enkelte funksjonstesting av bl. batterier og vanntrykk i kran. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

TG vurderes utifra normal forventet brukstid.



Stoppekran og manuell vannmåler.

#### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er av type plast.

Stakeluke ble ikke lokalisert og lufting over yttertak observert på kaldtloft.

Avløpsrør i boligen er hovedsakelig fra byggeåret.

Forventet brukstid for plastrør er 25-50 år. Rørnettet i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

#### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med stedvise klaffeventiler i yttervegg. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luft sirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luft sirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til innneklima og energieffektivitet.

#### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utekran plassert utenfor kjøkken.

## Tilstandsrapport

Utstyret er ikke funksjonstestet.



#### TG 1 Varmesentral

Luft/luft-varmepumpe plassert i stue fra 2021.

Forventet brukstid for varmepumpe er 12-15 år. Varmepumpe er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

TG vurderes utifra normal forventet brukstid.



#### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av type Høiax plassert på vaskerom fra byggeåret. Dobbelmantlet bereder som forsyner boligen med varmtvann for vannbåren varme og varmtvann i spring.

Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere berederens eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukerfrekvens, vannkvalitet, vedlikehold og kvalitet vil være avgjørende for brukstid. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

**Vurdering av avvik:**

- 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.

## Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Andre tiltak:

Ved utskifting av varmtvannsbeholder bør det etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

### TG 1J Andre installasjoner

Vedfyring og elektrisk oppvarming med vannbåren gulvarme samt varmepumpe. Gulvvarme i alle rom iht. eier. Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG vurderes ikke for gulvvarme.

### TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme fra byggeåret. Fordelerskap er plassert. Eier oppl. om jevnlig service på boligens vannbåren varme system utført av Drøbak Rørleggerservice AS.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1J 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap plassert i vaskerom, utstyrt med automatsikringer, måler og innholdsfortegnelse. Innmat sikringsskap fra byggeåret, 2018 og noe vedikehold i 2016/2021. El-anlegg i boligen er hovedsakelig fra byggeåret og 2018 (bad). Gjennomgang og utbedring av downlights på kjøkken og stue iht. eier. Elbillader i garasje med ny kurs ble installert i 2019.

El-installasjoner i nyere tid er utført av Elektroide AS og Ingeniør Ivar Pettersen AS og Lysglimt AS. Energiattest fremvist datert 29.01.2025 gitt karakter grønn D.  
- Eier opplyser om at noen kontakter ved bassenget har ikke vært i bruk.  
- Eier opplyser om at det er div. stikkontakter i boligen som kan være løse. Utbedring anbefales.  
- Lys over peis i stua er ikke tilkoblet/funker ikke. Utbedring anbefales.

#### Generell kommentar

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG er ikke vurdert for el-anlegg.

## Tilstandsrapport



| Kursfortegnelse |                  | 230V IT            |    | ELEKTRO IDE AS   |     |          |    |
|-----------------|------------------|--------------------|----|------------------|-----|----------|----|
|                 |                  |                    |    | Tlf: 64 93 63 60 |     |          |    |
| 16              | Lys SIKK         | Ljusstyringsanlegg | 10 | C                | 1,5 | A Skjult | 30 |
| 17              | Brannvarsling og | Ljusstyringsanlegg | 10 | C                | 1,5 | A Skjult | 30 |
| 18              | Brannvarsling og | Ljusstyringsanlegg | 10 | C                | 1,5 | A Skjult | 30 |
| 19              | Brannvarsling og | Ljusstyringsanlegg | 10 | C                | 1,5 | A Skjult | 30 |
| 20              | Brannvarsling og | Ljusstyringsanlegg | 10 | C                | 1,5 | A Skjult | 30 |
| 21              | Brannvarsling og | Ljusstyringsanlegg | 10 | C                | 1,5 | A Skjult | 30 |
| 22              | Brannvarsling og | Ljusstyringsanlegg | 10 | C                | 1,5 | A Skjult | 30 |
| 23              | Brannvarsling og | Ljusstyringsanlegg | 10 | C                | 1,5 | A Skjult | 30 |
| 24              | Brannvarsling og | Ljusstyringsanlegg | 10 | C                | 1,5 | A Skjult | 30 |
| 25              | Brannvarsling og | Ljusstyringsanlegg | 10 | C                | 1,5 | A Skjult | 30 |
| 26              | Brannvarsling og | Ljusstyringsanlegg | 10 | C                | 1,5 | A Skjult | 30 |

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

- Brann og tyverialarm S24.
- Brannslukningsapparat.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Ukjent byggegrunn. Det ble på befaringen ikke fremlagt dokumentasjon for byggegrunnen. Siden man ikke visuelt kan kontrollere byggegrunnen blir dette bare beskrevet om dette er fremlagt. Ytterligere undersøkelser hos kommunen anbefales. Erfaringsmessig i dette området blir bygninger fundamentert med betongsåle/støpt betongdekke til sprengsteinsfylling/fjell og antatt fast byggegrunn. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrenset informasjon og byggegrunn må sees som ukjent byggegrunn. Det skal ikke settes Tilstandsgrad (TG) på Byggegrunn.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

## Tilstandsrapport

Drenssystemet rundt bygningen er fra byggeåret.

Eier la ned kum for overvann ifbm. utvendig asfaltering av gårdsplass. Arbeider ble utført av Nye vei og anlegg AS august 2021.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Det bemerkes på generelt grunnlag at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble målt noe forhøyde verdier i utforet vegg under terreng. Se mer rom under terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mtp. resultat av fuktmåling i utforet vegg i u. etg. anbefales det jevnlig kontroll av boligens drenssystem.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren på bygningen er av type grunnmur i støpt betong fra byggeåret.

Begrenset inspeksjonsmulighet. Totalt sett betraktes grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon og fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe vedlikeholdsbehov av boligens grunnmur ble observert.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stedvis utvendig vedlikehold av grunnmuren må forventes.



Noe flass ble observert mot syd.

## TG 0 Terrengforhold

Terreng hellende hovedsakelig mot vest.

Generell anbefaling for utvendig terreng: Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra ringmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra bygningens grunnmur.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunalt vann. Privat stikkledning fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.

Kommunalt avløp. Privat stikkledning fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.

Det bemerkes at bunnledninger og deres plasseringer av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning. TG vurderes ut ifra normal forventet brukstid.

Alle eiendommer tilknyttet kommunal vannledning skal ha en utvendig stengeventil. Ukjent plassering av utvendig stoppekran. Kan være i kum ved garasje iht. eier. Ikke kontrollert da kum ligger under snø befaringsdag.

## Bygninger på eiendommen

### Frittliggende garasje



#### Anvendelse

Biloppstillingsplass og lagringsmuligheter på hems.

#### Byggeår

2007

#### Kommentar

Iht. hjemmelshaver.

#### Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med ringmur i betong/Leca og støpt betongsåle til fjell/sprengsteinsfylling og antatt fast grunn. Yttervegger er oppført i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med trepanel. Takkonstruksjon av type halvvalm tekking med undertak av type Brettex tekking betongtakstein. Automatisk leddheisport med fjernkontroll. Innlagt strøm, el-skap med automatsikringer. Elbillader montert i 2019. Plassbygget tretrapp mellom 1. etg. og lagringshems. Velux takvindu på hems.

Det ble observert råteskader på vindskier mot syd. Utskiftninger må forventes. Toppbord med vedlikeholdsbehov.

Det anbefales å etablere toppbordbeslag for å beskytte/forlenge toppbord og vindskiers brukstid.

Merk at Brettex underlagsplater har falt ned et par steder og utbedring anbefales.

Merk at ringmuren som er av Leca er ikke pusset.

Noe vannansamlinger må forventes på betong dekke.

Merk at trappen ikke er tilstrekkelig sikret med rekkverk i toppen av trappen på hems.

TG blir ikke satt på tilleggsbygninger om det ikke er spesifisert og bestilt i ordrebekreftelsen. Dette blir bare gjort på hovedbygningen i rapporten. Bygningen er kun enkelt beskrevet og det er ikke foretatt undersøkelser. Det er ikke gitt TG til bygningen, og det er ikke foretatt en tilstandsvurdering.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

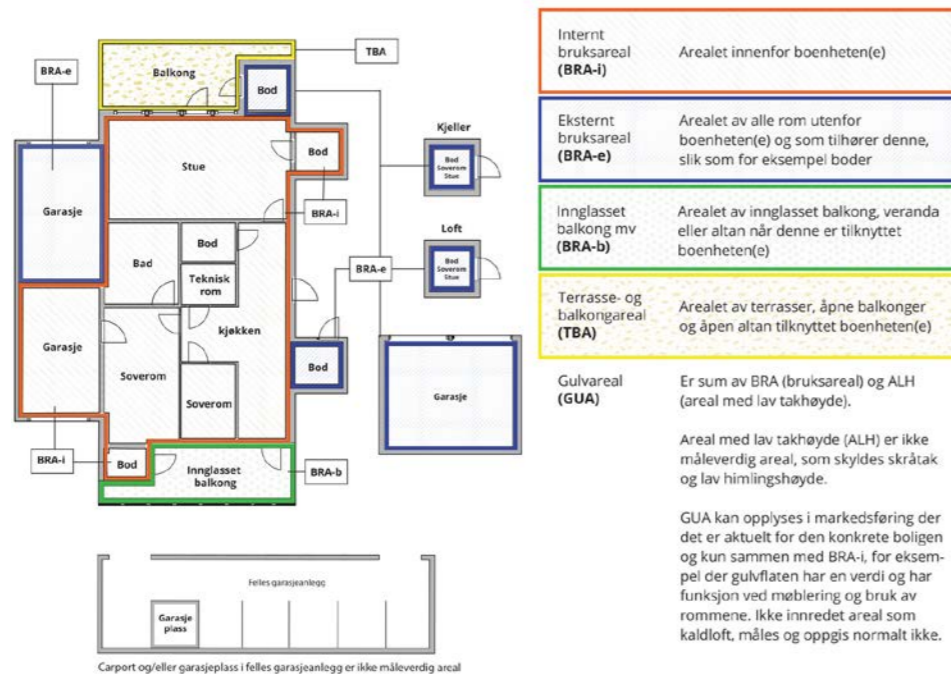
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



**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 bod

**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 kaldtloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje                    | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            |           |
|---------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------|
|                           | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM       |
| Underetasje (separat del) | 71                            |                             |                            | 71        |
| Underetasje (hoveddel)    | 43                            |                             |                            | 43        |
| 1. etasje (hoveddel)      | 123                           |                             |                            | 123       |
| Kaldtloft                 |                               |                             |                            |           |
| <b>SUM</b>                | <b>237</b>                    |                             |                            |           |
| <b>SUM BRA</b>            | <b>237</b>                    |                             |                            | <b>61</b> |

### Romfordeling

| Etasje                    | Internt bruksareal (BRA-i)                                          | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje (separat del) | Stue/kjøkken/entre, Gang, Bad/vaskerom, Soverom                     |                             |                            |
| Underetasje (hoveddel)    | Trapperom/gang, Vaskerom/teknisk rom, Hobbyrom/soverom, Gang/kontor |                             |                            |
| 1. etasje (hoveddel)      | Entré/hall m/trapp, Stue/kjøkken/spisestue, Bad, Soverom, Soverom 2 |                             |                            |
| Kaldtloft                 |                                                                     |                             |                            |

## Kommentar

Takhøyde i underetasje (separat del) ble målt til ca. 2,32m.  
Takhøyde i underetasje (hoveddel) ble målt til ca. 2,33-2,38m.  
Takhøyde i 1. etasje ble målt til ca. 2,58m  
Adkomst til kaldtloft via innvendig takluke med nedfellbar stige ifra soverom. Ikke målbar areal.

Arealene er i tillegg til ny areal standard som er gjeldende fra 01.01.2024 oppgitt iht. gammel areal standard. Areal oppgitt på åpent areal (TBA) som i dette tilfelle er terrasse mot vest og syd samt overbygget terrasse ved adkomst mot øst som er oppgitt i ca. areal.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940. Det er bruken av rommet ved befaring, som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P-rom og S-rom.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

**Kommentar:** Det er noe avvik på innvendig planløsning. Den separate delen i u. etg. med egen adkomst er ikke godkjent som egen boenhet av Ås Kommune.

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

**Kommentar:** Utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år er omtalt inni rapporten, det anbefales og sette seg godt inni rapporten. Les mer på bygningsselementer.

#### Krav for rom til varig opphold

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

**Kommentar:** Bygningsstatus: Enebolig m/ ferdigattest.  
Eiendom etablert: 27.09.2000. Sist omsatt: 22.10.2015.  
Oppl. iht. eiendomsverdi.no.

### Frittliggende garasje

#### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            |     | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM |                                 |                             |                 |
| 1. etasje      |                               | 39                          |                            | 39  |                                 |                             | 39              |
| Hems           |                               |                             |                            |     |                                 | 28                          | 28              |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>39</b>                   |                            |     |                                 | <b>28</b>                   | <b>67</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>39</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

1. etg. Takhøyde ble målt til bjelker ca. 2,19m. Høyde målt ved port ca. 2,07m.  
Hems. Takhøyde ble målt til ca. 1,87m. Gulvareal ble målt til ca. 28m<sup>2</sup>. Merk at areal på hems er ikke et målbart areal grunnet takhøyde under 1,90m.

Arealene er i tillegg til ny areal standard som er gjeldende fra 01.01.2024 oppgitt iht. gammel areal standard da dette er et krav iht. avhendingsloven.

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                       | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------------------|------------|------------|
| Enebolig              | 237        | 0          |
| Frittliggende garasje | 0          | 39         |

#### Kommentar

Enebolig

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940. Det er bruken av rommet ved befarings, som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P-rom og S-rom.

Frittliggende garasje

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 29.1.2025 | Erik Slæperud    | Takstingeniør |
|           | Vibeke Pettersen | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                 | Eieforhold |
|---------|------|------|------|------|-----------------------|-----------------------|------------|
| 3218 ÅS | 109  | 142  |      | 0    | 1131.7 m <sup>2</sup> | Iht. eiendomsverdi.no | Festet     |

#### Adresse

Boplassveien 9

#### Hjemmelshaver

Fester Vibeke Pettersen  
Grunneier Lars Juul

#### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i et etablert boområde på Sjøskogen Nøstvedt på Vinterbro i Ås kommune. Eiendommen/boligen er beliggende vestvendt med normalt gode sol og lysforhold og med utsikt utover Pollevannet. Umiddelbar nærhet til tur og rekreasjonsområder med Pollevannet som har brygge, badeplass samt fiskemuligheter vinter og sommer iht. eier oppl. Kort vei til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon og Vinterbro senter med div. butikker, kafeer og servicetilbud. Nærhet til Tusenfryd fornøylespark, badeplass og strand på Nesset/Bunnefjorden og Ski sentrum med div. servicetilbud og Follobanen.

### Adkomstvei

Privat asfaltert adkomstvei. Felles ansvar for brøyting og vedlikehold av felles privat adkomst vei.

### Tilknytning vann

Kommunalt vann. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning.

### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning.

### Regulering

Regulert område avsatt til Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse. Plannavn: Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse. ID: 328. Pr. 25.10.2023. Iht. Origo planinnsyn.

Det anbefales å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og plan for nærmere opplysninger om reguleringsbegrensningene m.v.

### Om tomten

Eiendommen er på 1132 m<sup>2</sup> og er skrånende mot vest. Eiendommen er godt opparbeidet med plenarealer, beplantninger og asfaltert gårdsplass (2021). Biloppstillingsplasser i egen garasje samt godt med biloppstillingsplasser på egen eiendom. Gårdsplass asfaltert i 2021 iht. fremlagt dokumentasjon.

### Tinglyste/andre forhold

- Del av u. etg. er utleid per dd. for kr. 9 500,- pr. /mnd. inkl. strøm, internett og kommunale avgifter. 2 mnd. gjensidig oppsigelse av leiekontrakten. Oppl. iht. eier. Er den separate delen av boligen ikke godkjent som egen boenhet av Ås Kommune.

## Skattetakst og formuesverdi

| Skattetakst  | År   | Kommentar                                                                                                                                      |
|--------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5 480 600    | 2025 | Skattetakst iht. eier. Eiendomsskatt for 2025 på kr. 5480,-. Skattetakst er en politisk bestemt takst som grunnlag for kommunal eiendomsskatt. |
| Formuesverdi | År   | Kommentar                                                                                                                                      |
| 2 314 703    | 2023 | Formuesverdi som primærbolig iht. eier.                                                                                                        |

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   | Kommentar                   |
|-----------|------|-----------------------------|
| 6 100 000 | 2015 | Oppl. iht. eiendomsverdi.no |

## Forsikring

| Selskap                                                                | Avtalenr | Type      | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|----------------|--------------|
| Gjensidige                                                             | 86540845 | Fullverdi | 8 572 430      | 11 766       |
| Kommentar                                                              |          |           |                |              |
| Bygningsforsikring inkl. garasje og innbo iht. fremlagt dokumentasjon. |          |           |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                                                 | Dato       | Kommentar                                                   | Status    | Sider | Vedlagt |
|-------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------|-----------|-------|---------|
| Origo Planinnsyn                                            | 28.01.2025 | Eiendomsinfo på nett                                        | Innhentet |       | Nei     |
| Eiers oppl.                                                 |            |                                                             | Ingen     |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no                                            | 28.01.2025 | Eiendomsinfo på nett                                        | Innhentet |       | Nei     |
| Samsvarserklæring div. el-arbeider                          | 25.06.2010 | Ing. Ivar Pettersen AS via Boligmappa                       | Fremvist  |       | Nei     |
| Samsvarserklæring sjekk av spotter og utelys                | 12.10.2016 | Elektro Idé AS via Boligmappa                               | Fremvist  |       | Nei     |
| Samsvarserklæring feilsøking og isoterm frostsikring        | 02.01.2018 | Elektro Idé AS via Boligmappa                               | Fremvist  |       | Nei     |
| Samsvarserklæring montering av lamper og stikk på soverom   | 01.03.2018 | Elektro Idé AS via Boligmappa                               | Fremvist  |       | Nei     |
| Samsvarserklæring el-arbeid bad                             | 23.10.2018 | Lyspunktet AS via Bad og flis entreprenør as via Boligmappa | Fremvist  |       | Nei     |
| Tilbud og FDV bad                                           | 29.06.2018 | Bad og flis entreprenør as via Boligmappa                   | Fremvist  |       | Nei     |
| Risiko og sluttkontroll, samsvarserklæring el-arbeid utelys | 26.02.2021 | Elektro Idé AS via Boligmappa                               | Fremvist  |       | Nei     |
| Mailkorrespondanse Ås kommune ang innsetting av vindu       |            |                                                             | Fremvist  |       | Nei     |
| Sjekkliste Takstmannen AS                                   | 14.01.2025 |                                                             | Fremvist  |       | Nei     |
| Godkjente tegninger enebolig                                | 11.04.2002 | Ås kommune                                                  | Fremvist  |       | Nei     |
| Godkjente tegninger basseng                                 | 06.08.2008 | Ås kommune                                                  | Fremvist  |       | Nei     |
| Ferdigattest ny bolig                                       | 03.09.2015 | Ås kommune                                                  | Fremvist  |       | Nei     |
| Godkjente tegninger garasje                                 | 16.10.2007 | Ås kommune                                                  | Fremvist  |       | Nei     |
| Radonsertifikat Norsk Radonrådgivning AS                    | 01.01.2015 | Udatert kun årstall 2015 på dok.                            | Fremvist  |       | Nei     |

|                                |            |            |          |     |
|--------------------------------|------------|------------|----------|-----|
| Energiattest                   | 29.01.2025 | Enova      | Fremvist | Nei |
| Faktura festeavgift            | 30.01.2025 |            | Fremvist | Nei |
| Utfylt egenerklæring           | 25.02.2025 |            | Fremvist | Nei |
| Skatteseddel eiendomskatt 2025 |            | Ås kommune | Fremvist | Nei |

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

## Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DK1838>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |            |
|---------------------------------------------------------------------|------------|
| Meglerfirma                                                         |            |
| Aktiv EM Grønland/Bjørvika                                          |            |
| Oppdragsnr.                                                         |            |
| 1002250031                                                          |            |
| Selger 1 navn                                                       |            |
| Vibeke Pettersen                                                    |            |
| Gateadresse                                                         |            |
| Boplassveien 9                                                      |            |
| Poststed                                                            | Postnr     |
| VINTERBRO                                                           | 1407       |
| Er det dødsbo?                                                      |            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |            |
| Avdødes navn                                                        |            |
|                                                                     |            |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |            |
| Hjemmelshavers navn                                                 |            |
|                                                                     |            |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |            |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |            |
| Når kjøpte du boligen?                                              |            |
| År                                                                  | 2015       |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |            |
| Antall år                                                           | 9          |
| Antall måneder                                                      | 5          |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |            |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |            |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |            |
| Forsikringsselskap                                                  | Gjensidige |
| Polise/avtalenr.                                                    | 86540845   |

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: VP

Document reference: 1002250031

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[samsvarserklæring.pdf](#) [teknisk-godkjenning-2402g-mapegum-wps.pdf](#) [sluttkontroll.pdf](#) [Multipex.pdf](#) [muro.pdf](#)

[ORDRE\\_204220\\_petersen\\_utstyr.pdf](#) [Brukerveiledning..docx](#) [Møbel og porselen vedlikehold..pdf](#)

[ORDRE\\_204205\\_beskrivelse\\_pettersen.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[3NELFO\\_Samsvarserklæring\\_Inst\\_Sign\\_IM.pdf](#) [2NELFO\\_Rapport\\_fra\\_risiko\\_og\\_slutt\\_IM.pdf](#)

[1Sluttkontr.\\_Samsvarserkl.\\_forenklet.pdf](#) [O21279\\_23674\\_Risikovurdering R1.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse

21.1 Radonmåling

Ar

Verdi

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Document reference: 1002250031

Document reference: 1002250031

## Tilleggskommentar

I dag leier jeg ut en fysisk separat del av boligens underetasje (ca 65 kvm) for kr 9500,- pr. md. I henhold til opprinnelige byggetegninger er rommene som leies ut godkjente som rom for varig opphold, men den separate boenheten er ikke søkt om og byggemeldt til Ås kommune. Det er ikke søknadspliktig dersom en leier ut en del av egen boenhet hvor det ikke er fysisk adskilt f.eks dør mellom hovedetasje og sokkeletasje eller trapp. Rom som leies ut må være godkjente rom for varig opphold. Noen rullegardiner er litt «trege», samt rullegardin i underetasjen kan ikke tas opp. Div el-anlegg/kontakter ved «bassenget» har ikke vært i bruk av eier, og det er derfor vanskelig å beskrive tilstanden her. Div kontakter inne kan være litt «løse». Lys over peis i stua virker ikke/ikke tilkoblet. En del riper/småskader i parkett forekommer. Noen klesskapsdører kan være litt vanskelig å lukke. Isbitmaskinen kan «fuske» innimellom.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Vibeke Pettersen | fa7e5294b4491f6db3b3da2<br>b3afe95e8a85635a9 | 25.02.2025<br>12:47:51 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

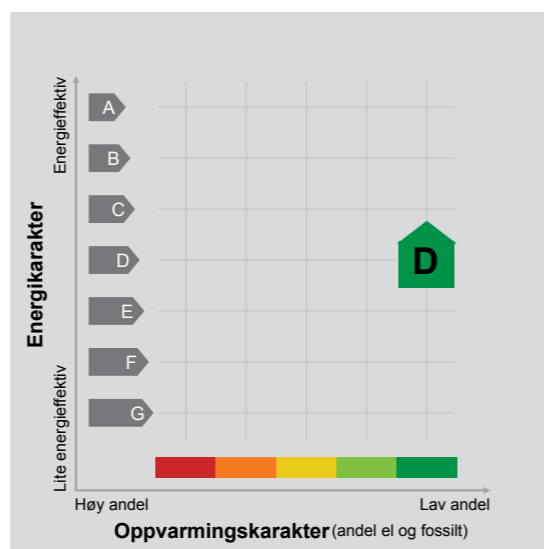
Document reference: 1002250031

Document reference: 1002250031

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

## ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Boplassveien 9          |
| Postnummer        | 1407                    |
| Sted              | VINTERBRO               |
| Kommunenavn       | Ås                      |
| Gårdsnummer       | 109                     |
| Bruksnummer       | 142                     |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Byggningsnummer   | 21893021                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-72899 |
| Dato              | 29.01.2025              |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

### Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montering tetningslister

- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus   |
| <b>Bygningstype:</b>            | Enebolig |
| <b>Byggeår</b>                  | 2002     |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre      |
| <b>BRA:</b>                     | 238      |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 2        |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei      |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei      |

### Teknisk installasjon

|                    |                                 |
|--------------------|---------------------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Fjernvarme<br>Varmepumpe<br>Ved |
| <b>Ventilasjon</b> | Periodisk avtrekk               |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

På [www.enova.no/energimerking](https://www.enova.no/energimerking) er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 3: Montering tetningslister

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

# Nabolagsprofil

Boplassveien 9 - Nabolaget Sjøskogen/Fålesloråsen - vurdert av 90 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                     |        |         |
|-------------------------------------|--------|---------|
| Sjøskogen                           | 12 min | 0.9 km  |
| Linje 500N, 505, 520, 523, 524, 570 |        |         |
| Greverud stasjon                    | 11 min | 7.2 km  |
| Linje L2                            |        |         |
| Oslo S                              | 25 min | 25.9 km |
| Totalt 24 ulike linjer              |        |         |
| Oslo Gardermoen                     | 52 min |         |

## Skoler

|                                  |        |        |
|----------------------------------|--------|--------|
| Sjøskogen skole (1-7 kl.)        | 11 min | 0.9 km |
| 227 elever, 14 klasser           |        |        |
| Nordbytn ungdomsskole (8-10 kl.) | 8 min  | 4.3 km |
| 338 elever, 18 klasser           |        |        |
| Ski videregående skole           | 13 min | 8.8 km |
| 640 elever, 25 klasser           |        |        |
| Drømtorp videregående skole      | 13 min | 9.7 km |
| 440 elever, 36 klasser           |        |        |

## Ladepunkt for el-bil

|                |        |
|----------------|--------|
| Alti Vinterbro | 11 min |
| Vinterbo       | 12 min |

«Bra shoppingtilbud»

Sitat fra en lokalkjent

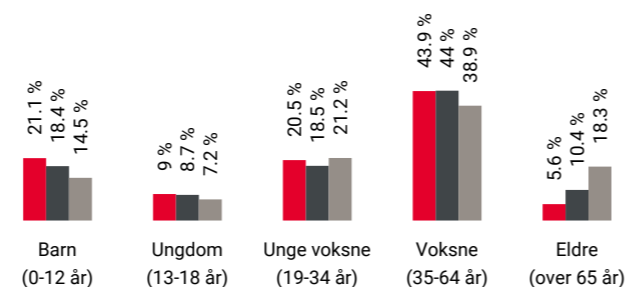


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 86/100

Naboskapet  
Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



| Område                 | Personer  | Husholdninger |
|------------------------|-----------|---------------|
| Sjøskogen/Fålesloråsen | 2 212     | 823           |
| Togrenda               | 5 173     | 1 992         |
| Norge                  | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                            |        |        |
|--------------------------------------------|--------|--------|
| Sjøskogen foreldrelagsbarnehage Da (1-...) | 11 min | 0.8 km |
| 58 barn                                    |        |        |
| Vinterbro barnehage (1-5 år)               | 18 min | 1.4 km |
| 87 barn                                    |        |        |
| Orrestien barnehage (1-5 år)               | 25 min | 1.9 km |
| 53 barn                                    |        |        |

## Dagligvare

|                     |        |      |
|---------------------|--------|------|
| Rema 1000 Vinterbro | 13 min |      |
| Coop Obs Vinterbro  | 13 min |      |
| Post i butikk       |        | 1 km |

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 96/100

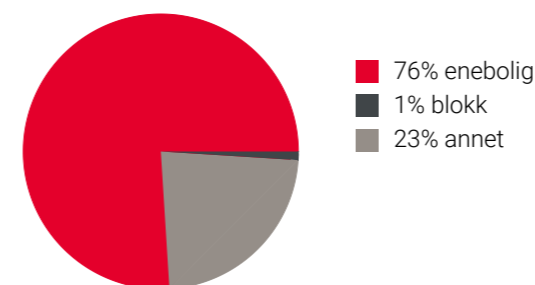
Støynivået  
Lite støynivå 92/100

Gateparkering  
Lett 91/100

## Sport

|                                 |        |        |
|---------------------------------|--------|--------|
| Sjøskogen skole                 | 11 min | 0.9 km |
| Aktivitetshall, ballspill       |        |        |
| Falkeveien fellesareal balløkke | 17 min | 1.3 km |
| Ballspill                       |        |        |
| SportSenter1 Vinterbro Senter   | 10 min |        |
| PDL Center Ski                  | 9 min  |        |

## Boligmasse



«Her er det stille og rolig. Fint for barn og deres familie. Kort vei til støyende Oslo og fredelige Drøbak.»

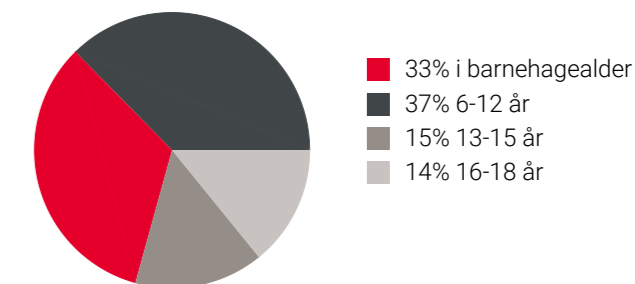
Sitat fra en lokalkjent



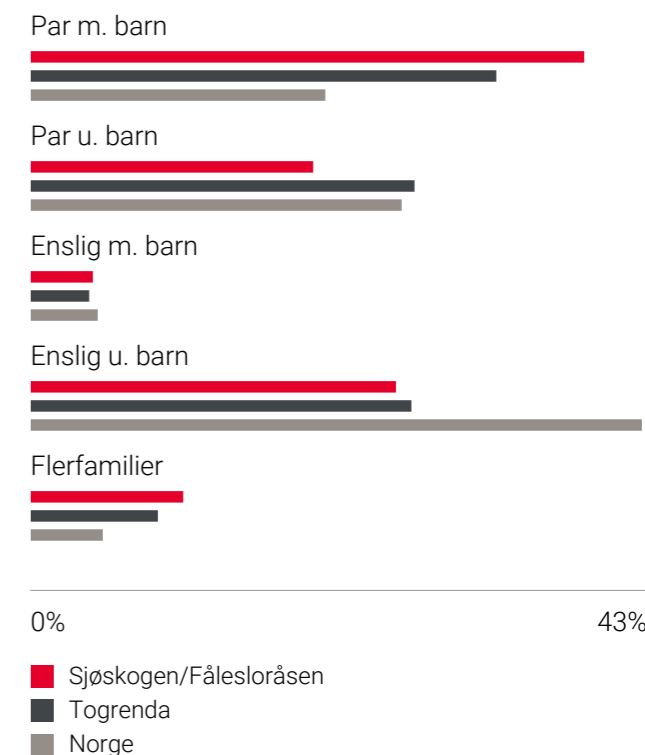
## Varer/Tjenester

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Vinterbro Senter   | 13 min |
| Apotek 1 Vinterbro | 13 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

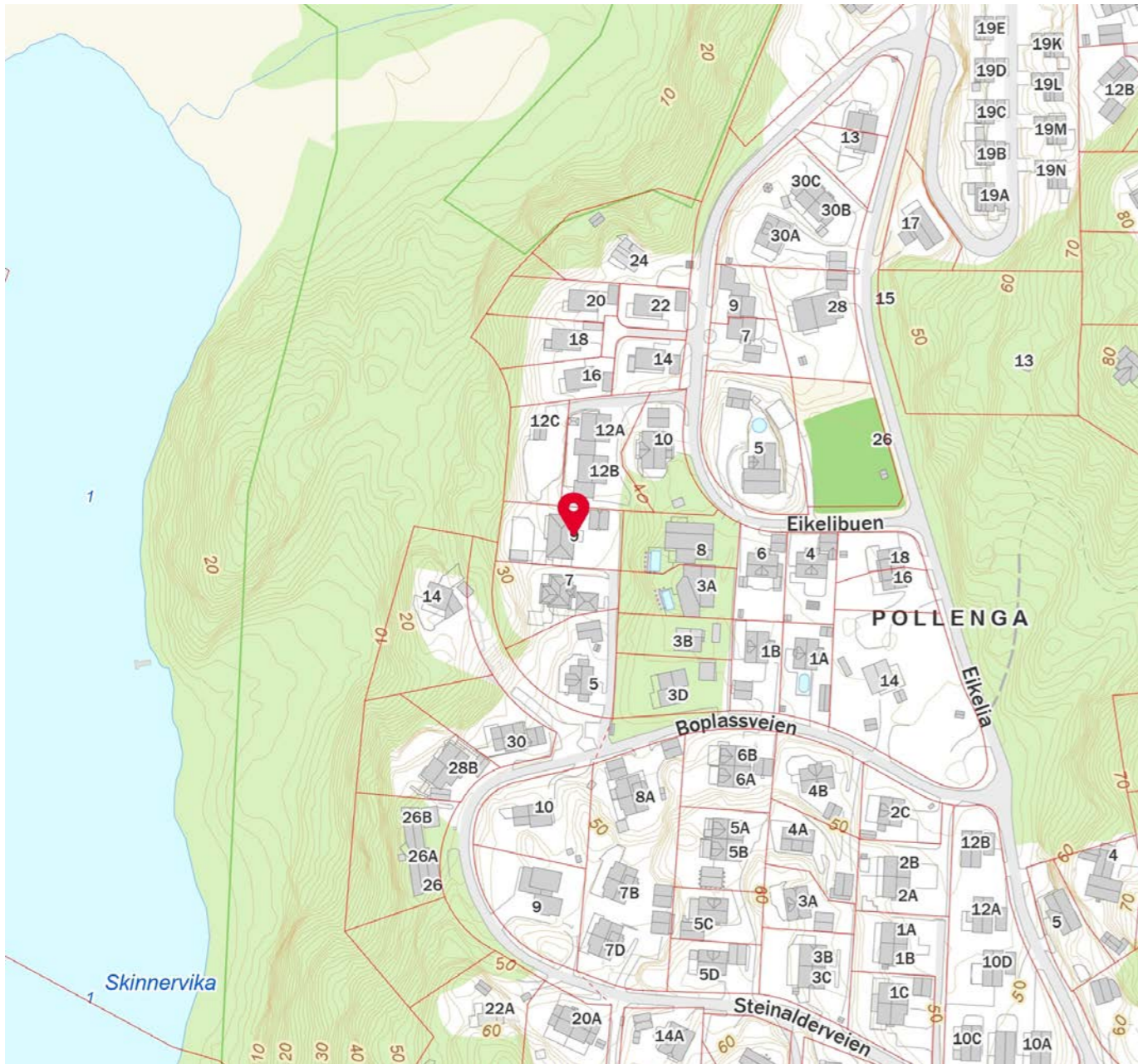
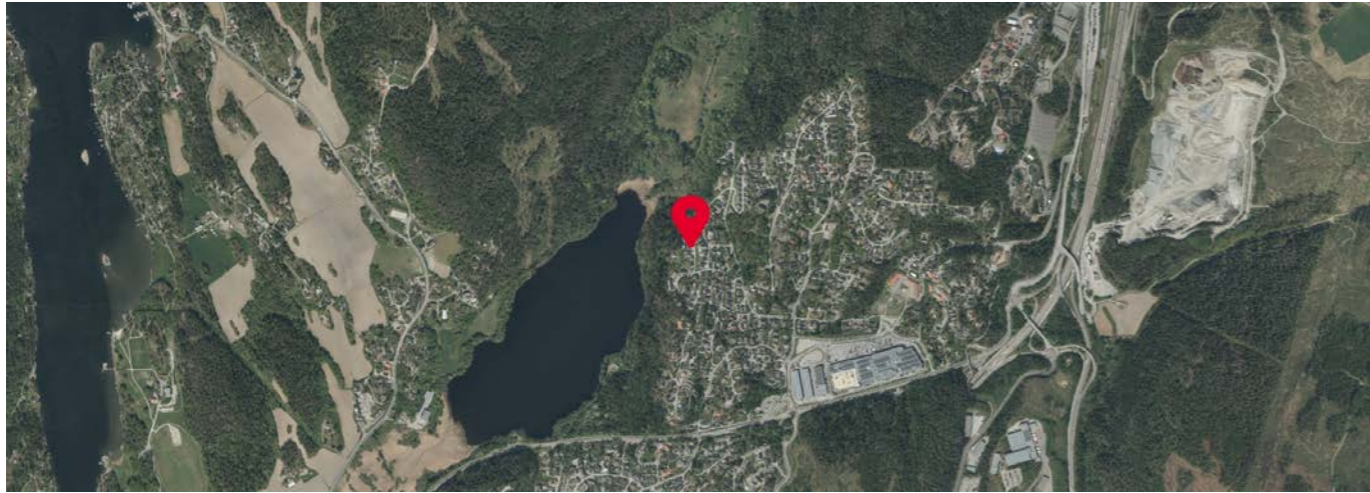


## Familiesammensetning

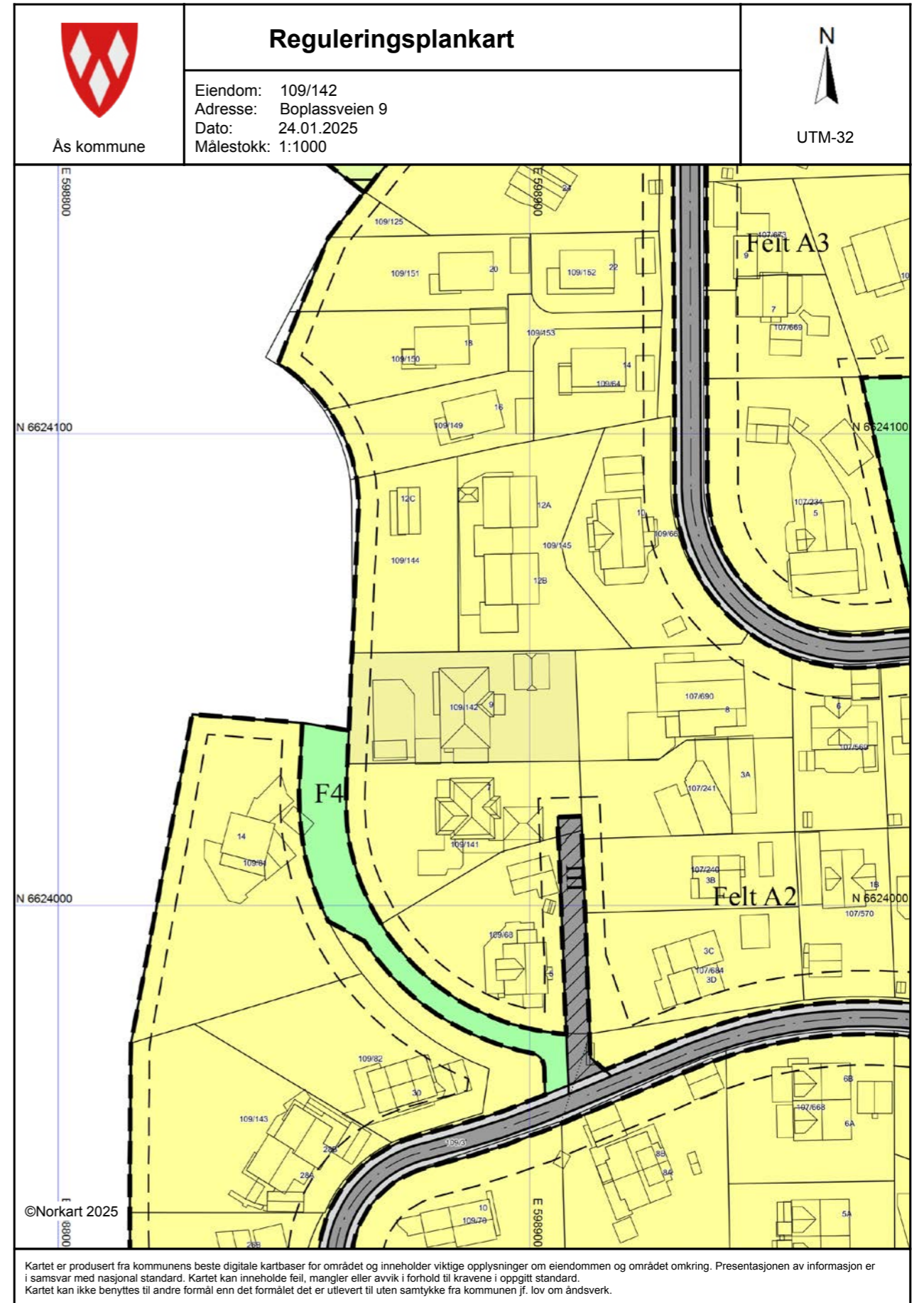


## Sivilstand

|               | Nabolaget | Norge |
|---------------|-----------|-------|
| Gift          | 32%       | 33%   |
| Ikke gift     | 59%       | 54%   |
| Separert      | 8%        | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%        | 4%    |



**FINN** 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 2025



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

### Tegnforklaring

- Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985**
- Kjøreveg
  - Annen veggrunn
  - Park
  - Naturvernområde (på land)
  - Felles avkjørsel
- Reguleringsplan PBL 2008**
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008**
- Planens begrensning
  - Formålsgrænse
  - Byggegrense
  - Regulert senterlinje
  - Påskrift feltnavn

Topp grunnmur 0,5 m over topp på kommunal stakelum. F-2

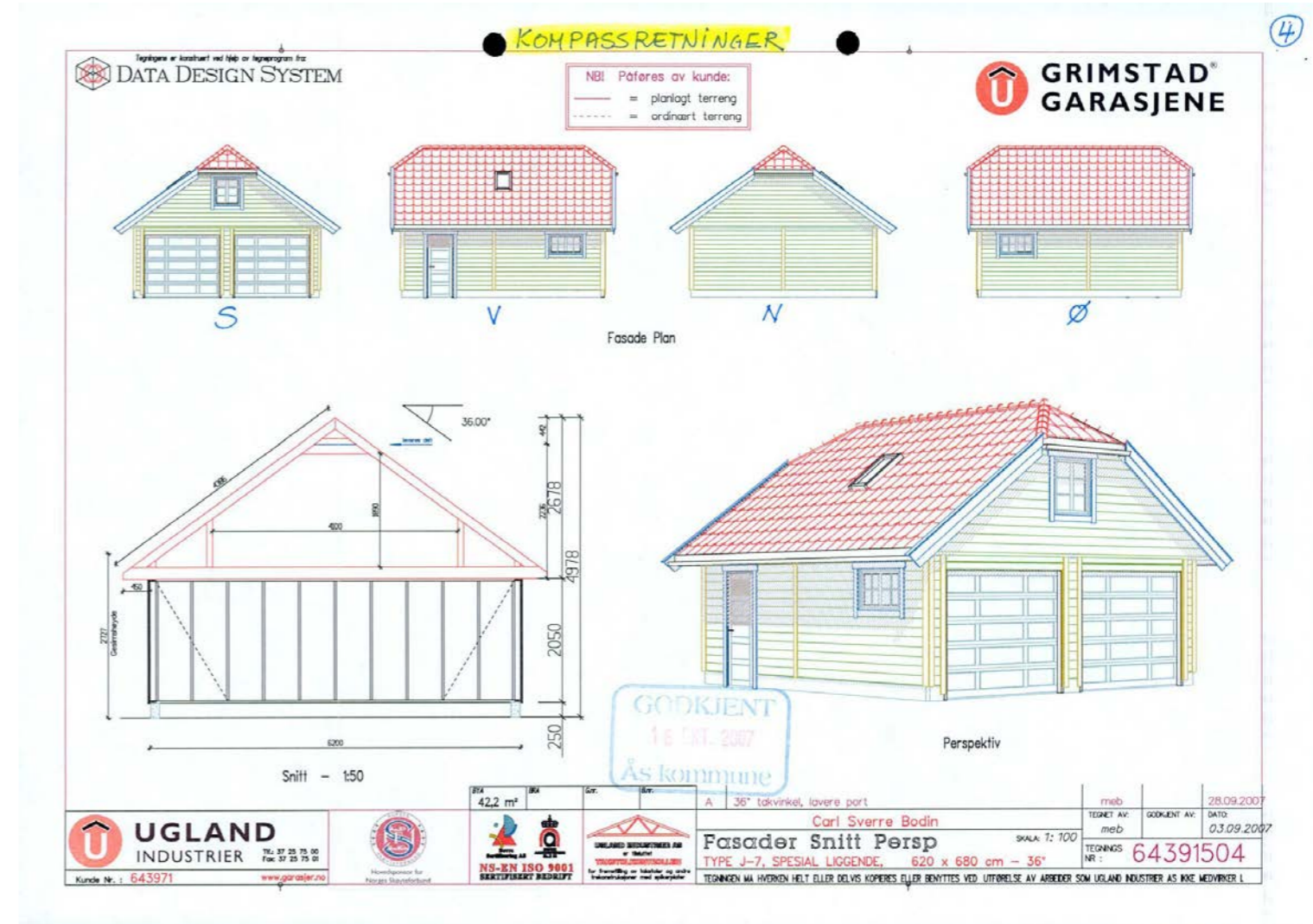
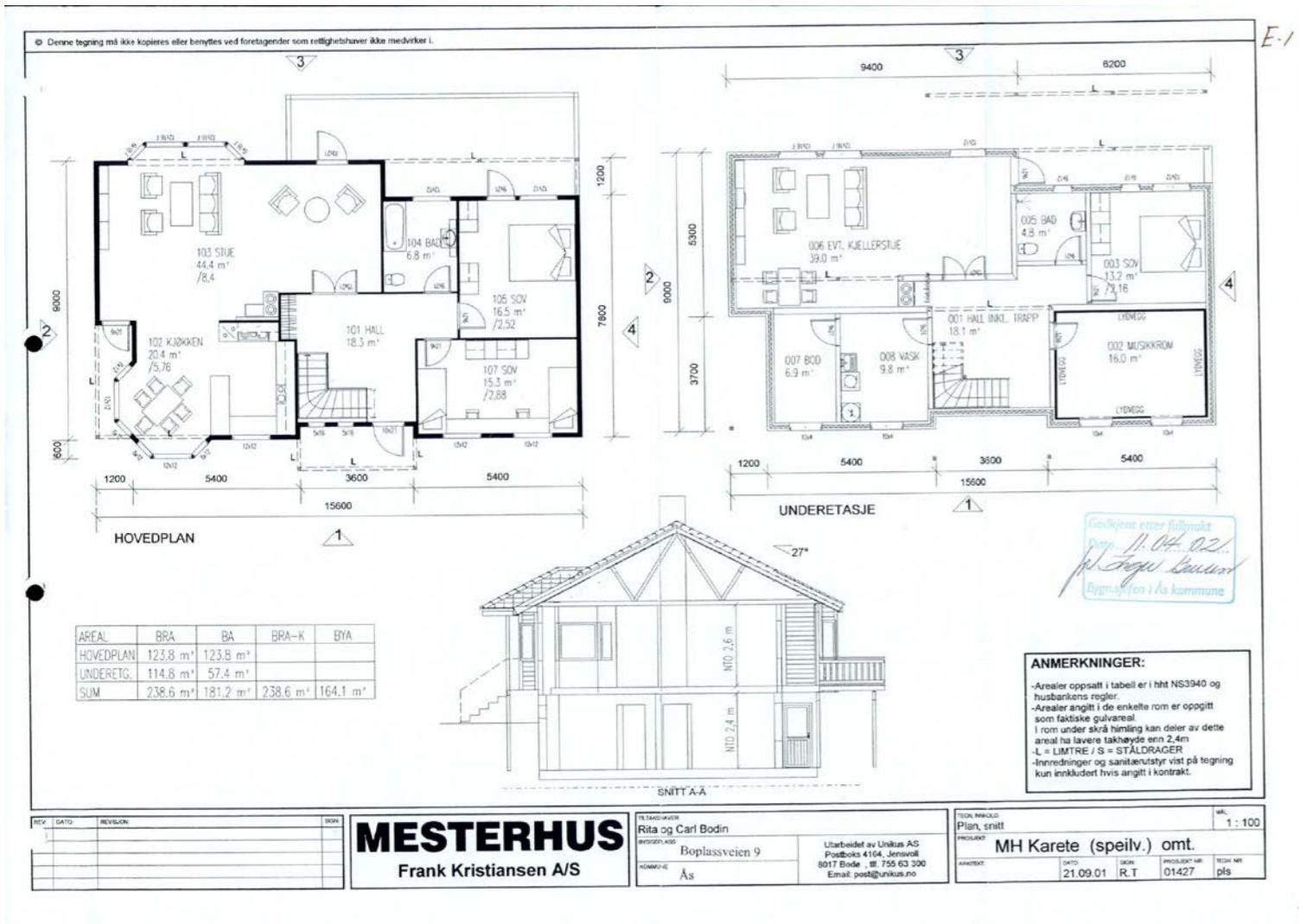
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvoker i.

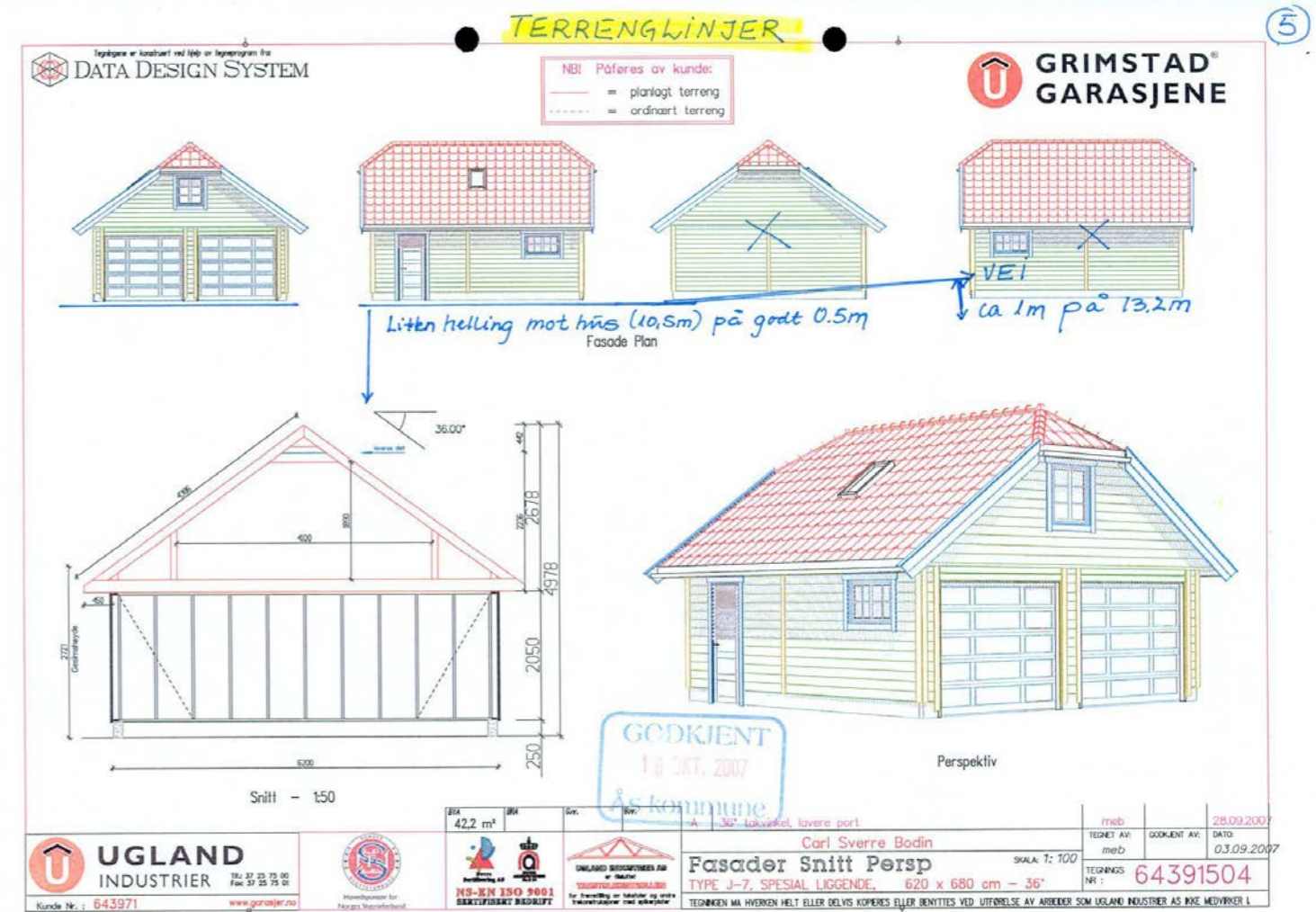
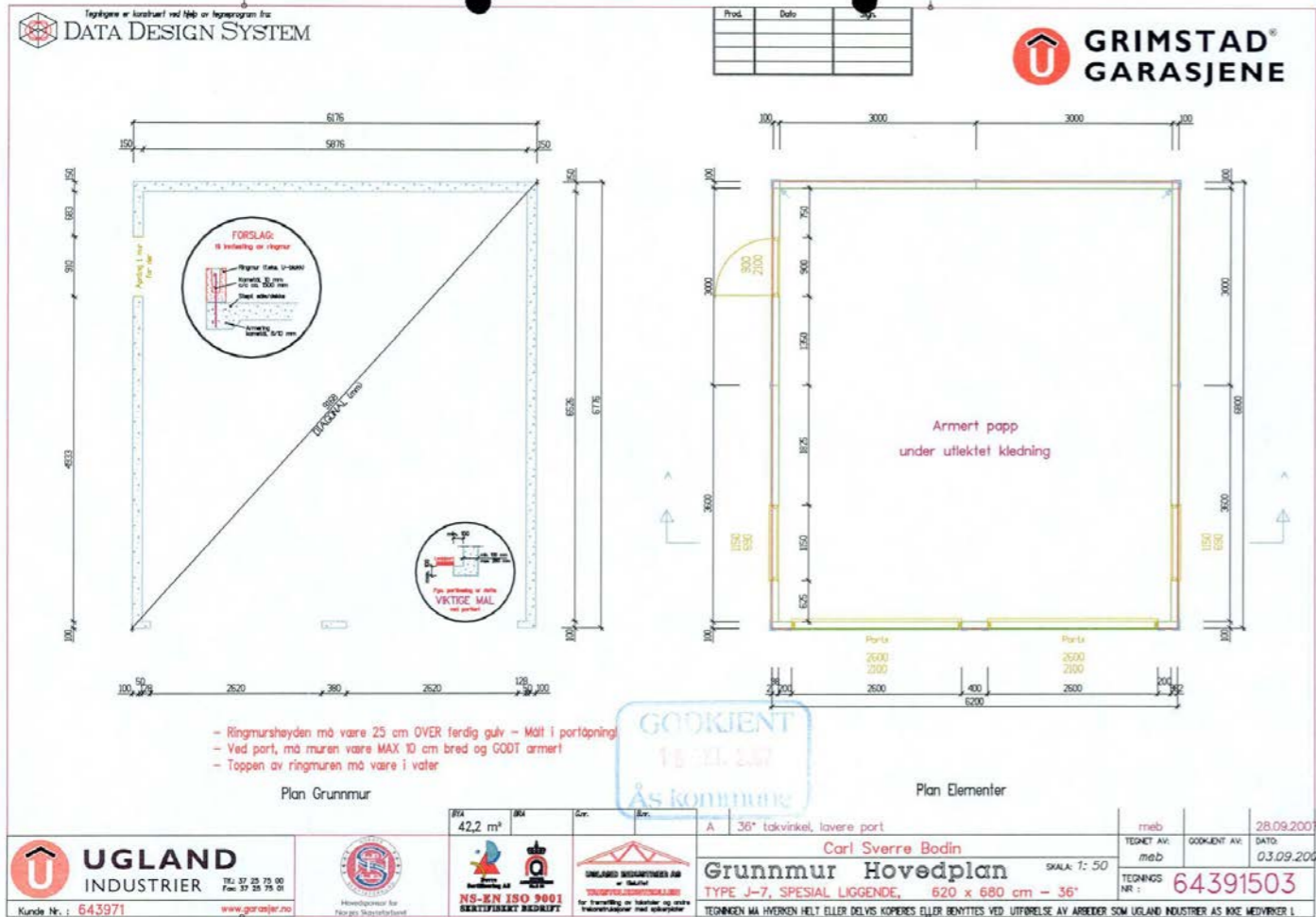
FASADE SYD FASADE ØST

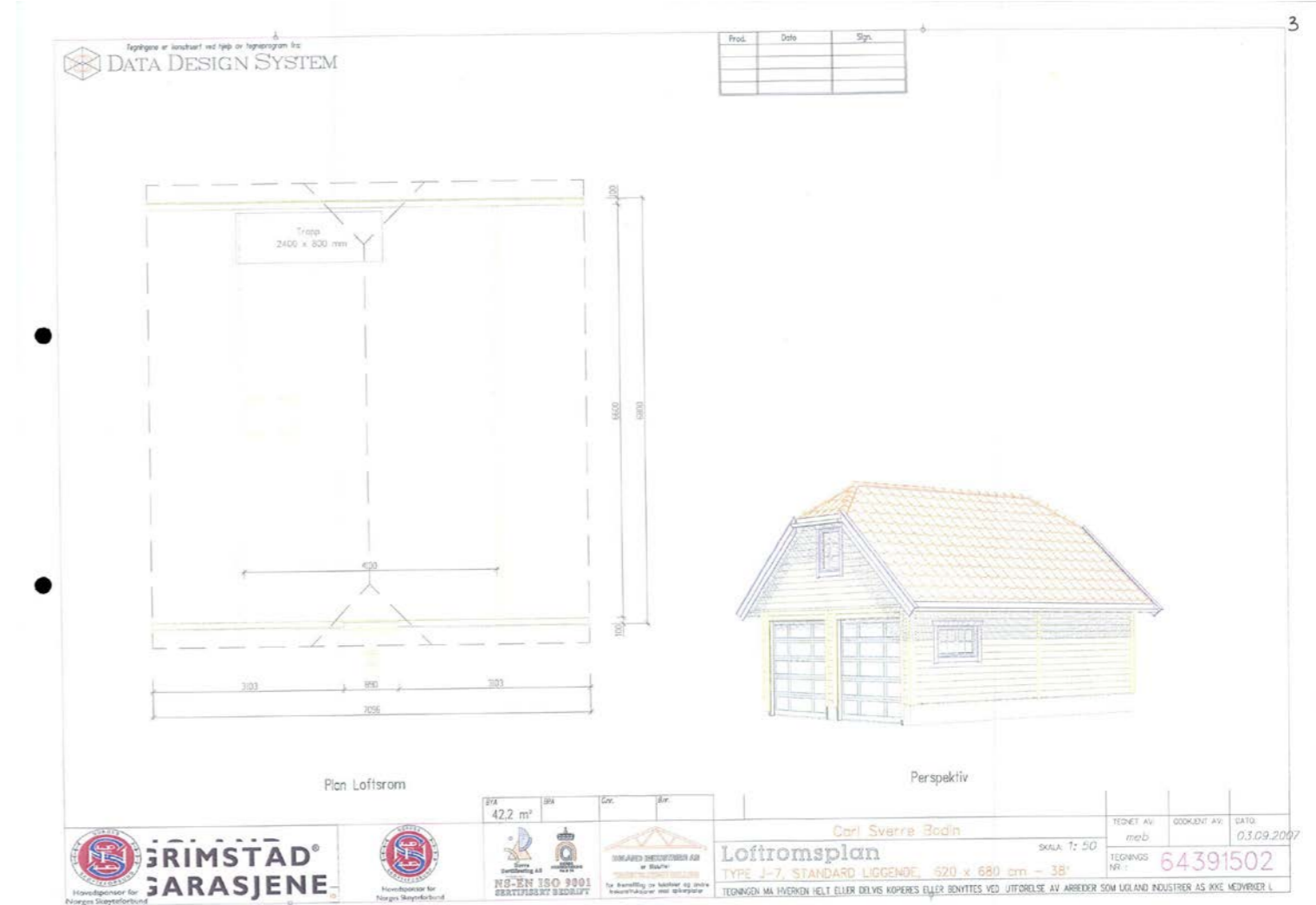
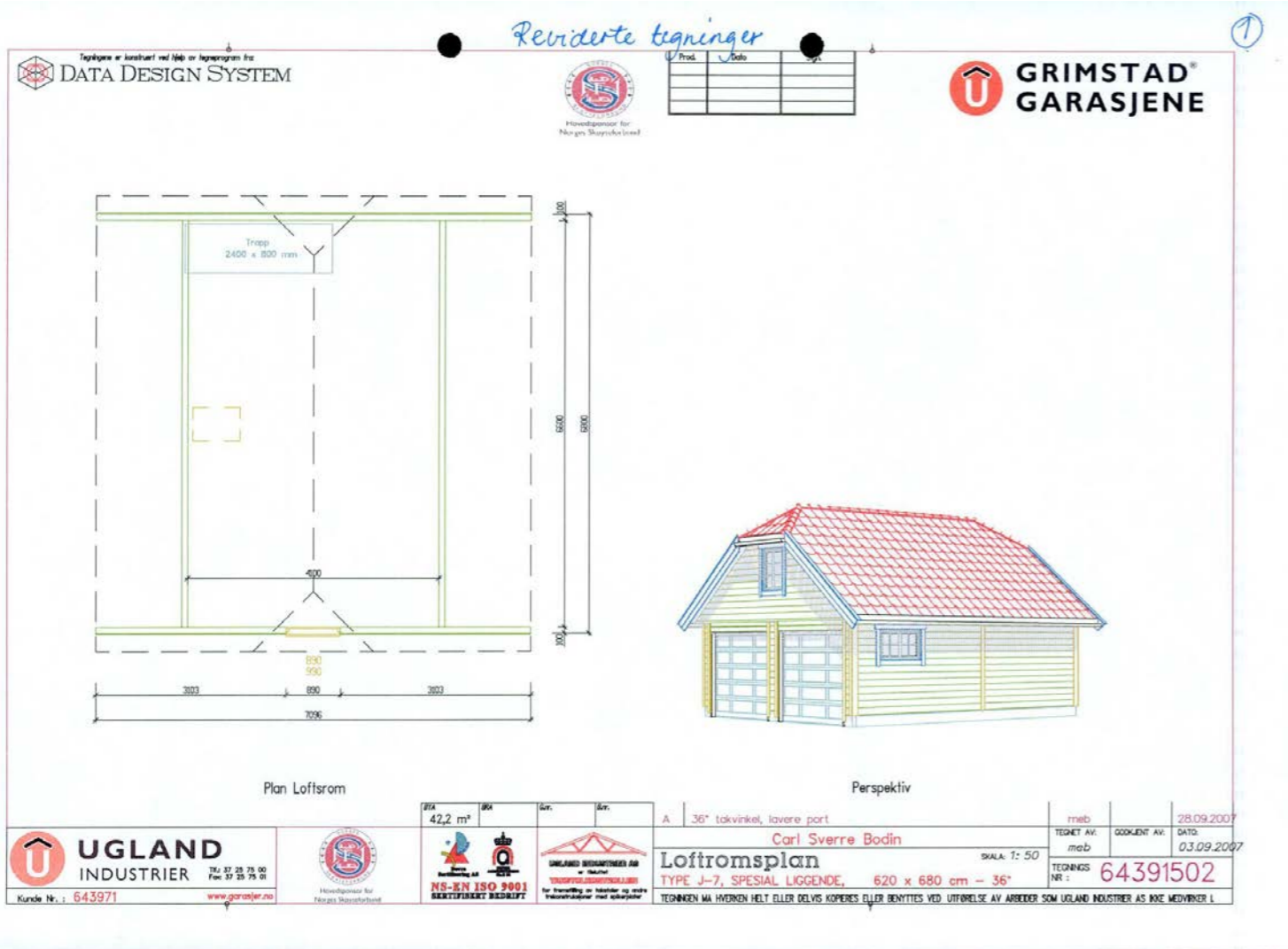
FASADE NORD FASADE VEST

Godkjent etter fullmakt  
 dato 11. 04. 2011  
 W. Jørgen Bævre  
 Byggesjefen i Ås kommune

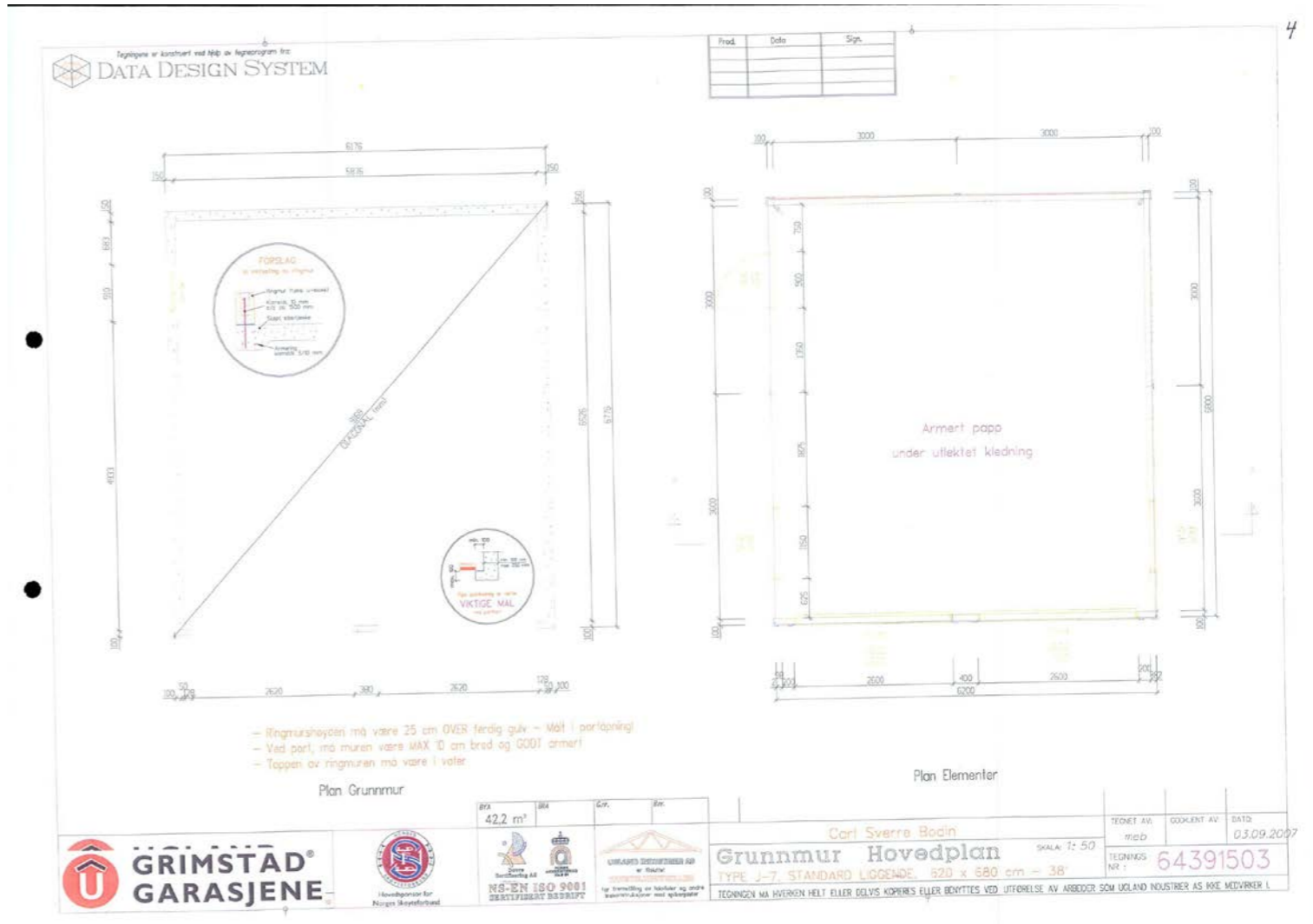
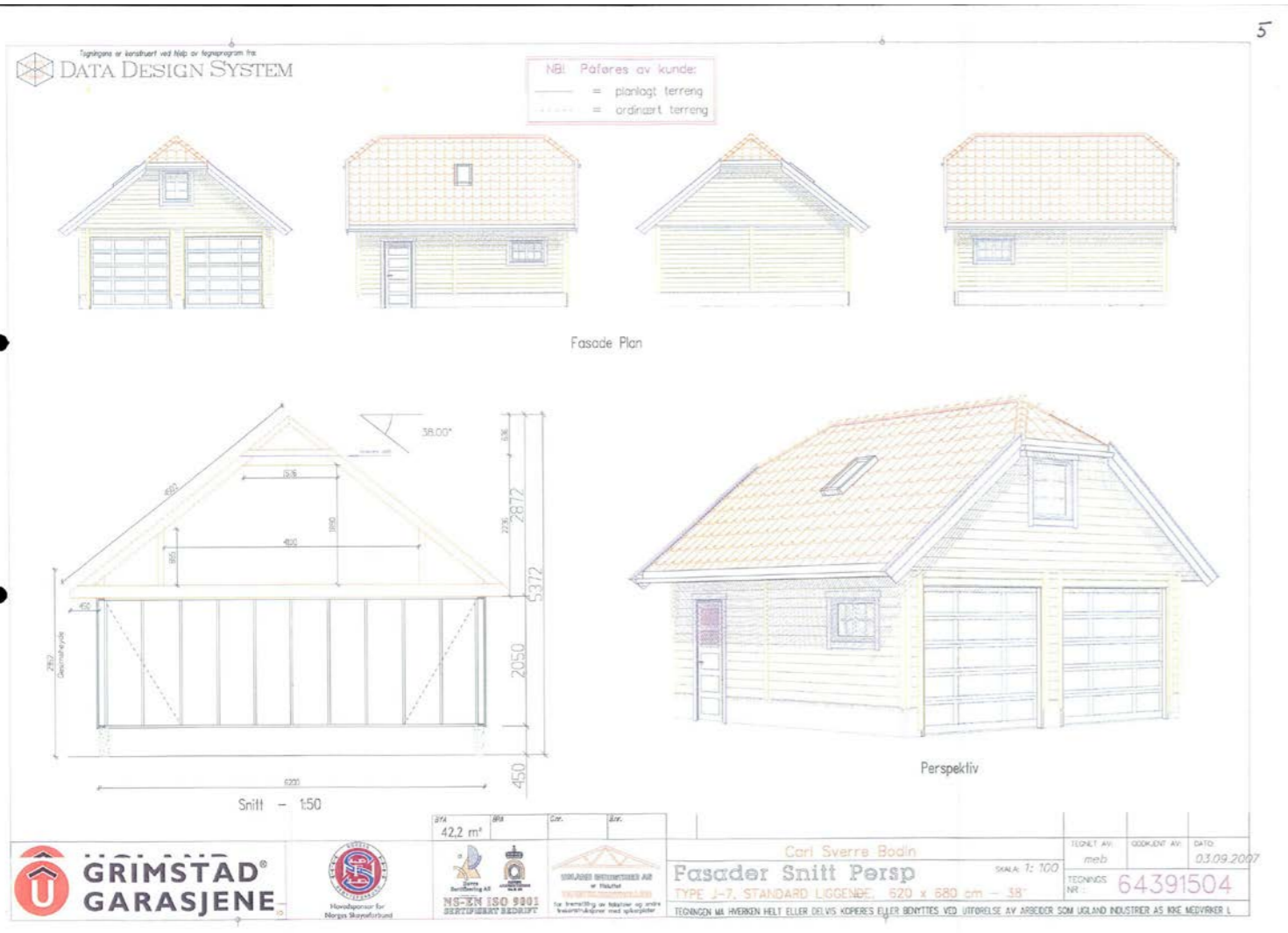
|                       |  |          |  |                          |  |                                                                               |  |
|-----------------------|--|----------|--|--------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------|--|
|                       |  |          |  |                          |  |                                                                               |  |
| REV. DATO             |  | REVISJON |  | BOK                      |  |                                                                               |  |
| <b>MESTERHUS</b>      |  |          |  | Rita og Carl Bodin       |  | Fasader                                                                       |  |
| Frank Kristiansen A/S |  |          |  | Boplassveien 9           |  | Utarbeidet av Unikus AS                                                       |  |
|                       |  |          |  | Ås                       |  | Postboks 4104, Jernsveil<br>8017 Bode st. 755 63 300<br>Email: post@unikus.no |  |
|                       |  |          |  | MH Karete (speilv.) omt. |  | 1 : 100                                                                       |  |
|                       |  |          |  | 21.09.01                 |  | RT 01427                                                                      |  |
|                       |  |          |  |                          |  | fas                                                                           |  |











## 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.

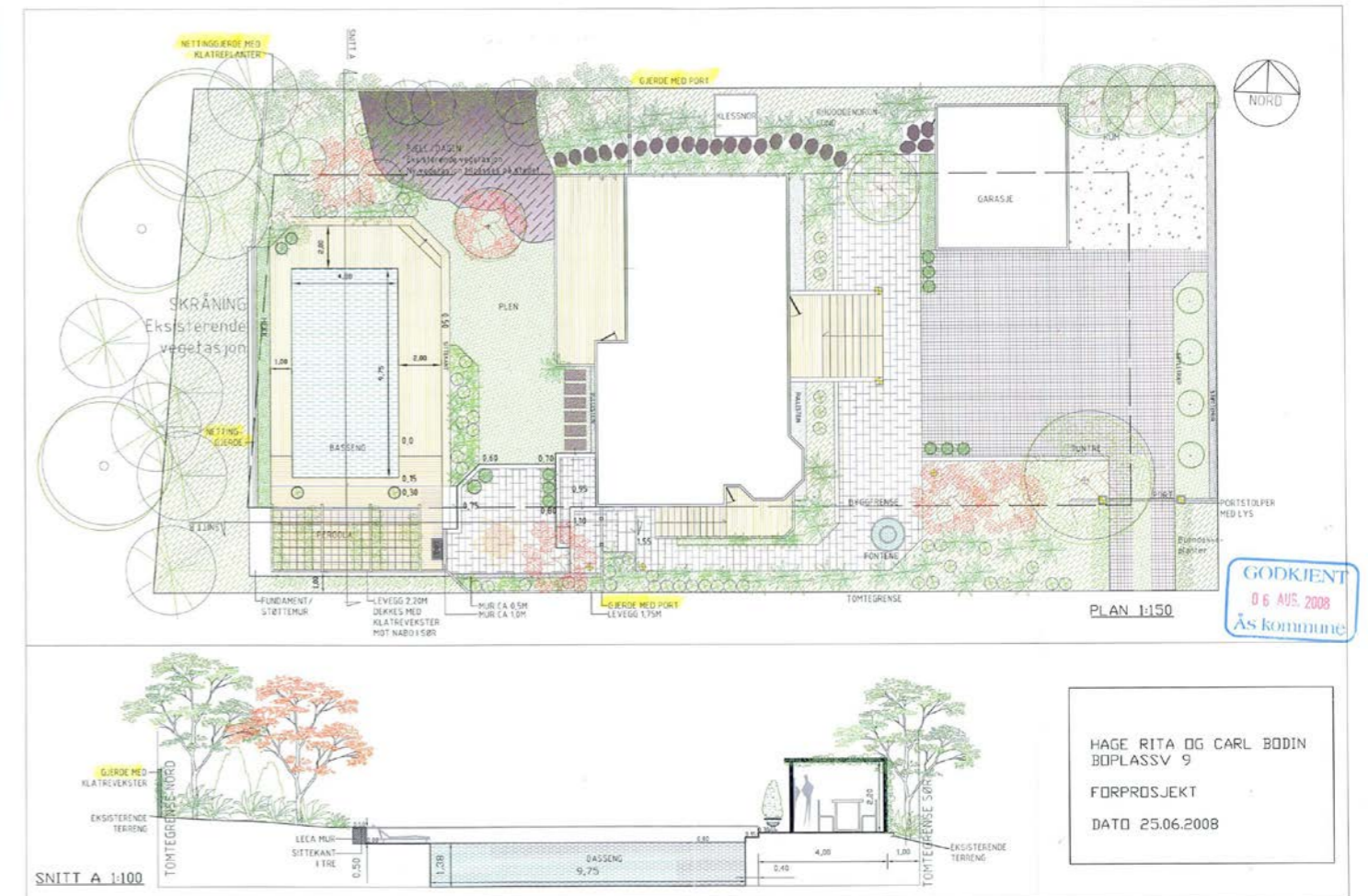
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. 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.



Lars Juul

Nøstvetveien 10  
1407 Vinterbro  
Postboks 104  
1429 Vinterbro

Vår ref: 1002250031  
Oslo, 27.02.2025

Salg av Boplassveien 9, 1407 Vinterbro,  
gnr. 109, bnr. 142 (Ideell andel 1/1) i Ås kommune  
Eier: Vibeke Pettersen

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 1000 kroner Forfallsdato:  
Etterskuddsvis. 15. februar neste år.

Neste avtalte regulering: 2026

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): Hvert 10. år i følge

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2016 KPI

Avtalt utløp av festekontrakten: Nei

Er fester ajour med betaling av festeavgift?  Ja  Nei forfalt festeavgift for 2024

Hvis Nei: utestående beløp \_\_\_\_\_ kroner Påløpt festeavgift for 2025

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?  Ja  Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?  Ja  Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt?  Ja  Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne \_\_\_\_\_ kroner  
Se neste side

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? Etter nærmere avtale

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?  Ja  Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr?  Ja  Nei 2000 kroner

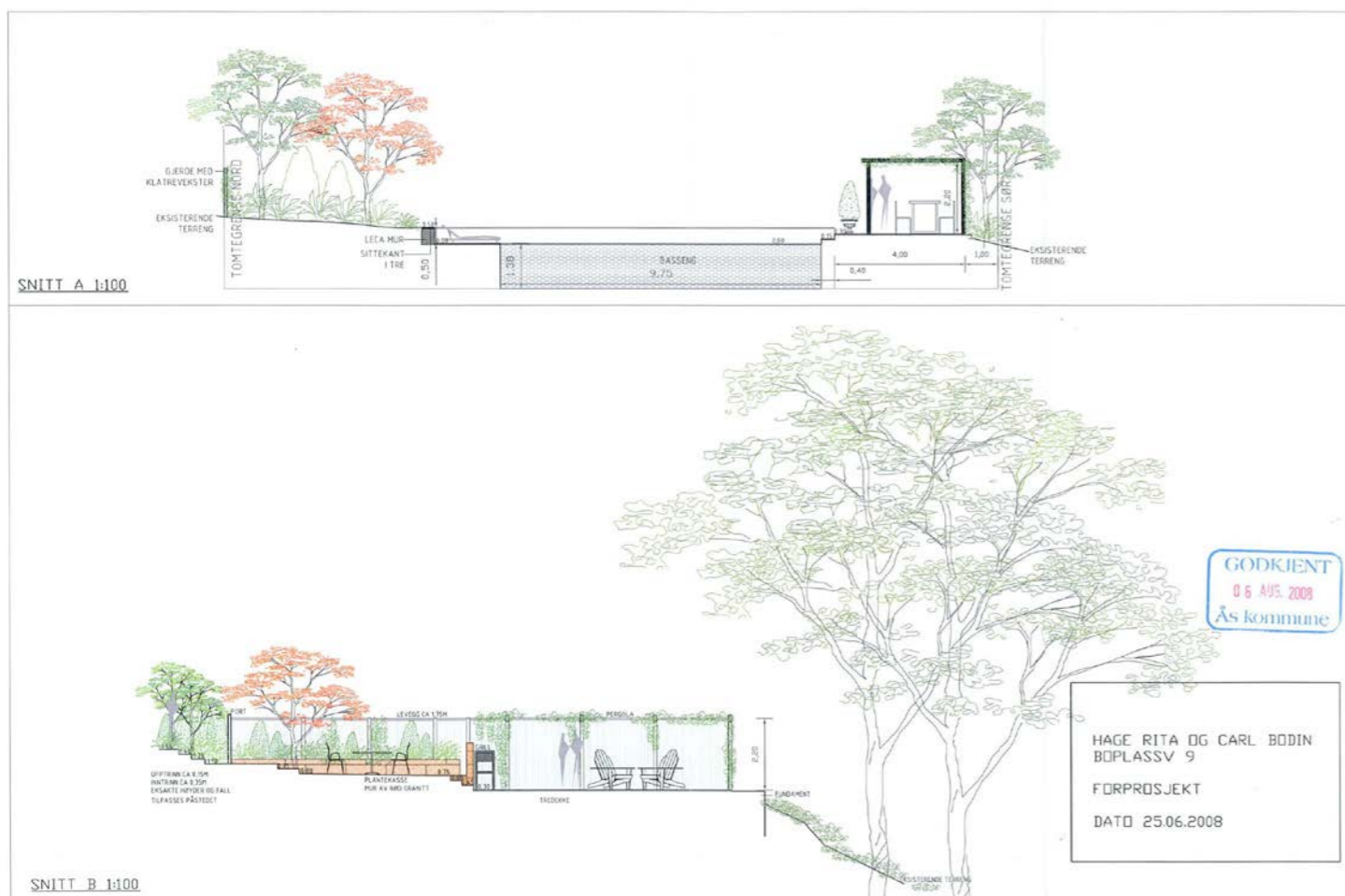
Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt?  Ja  Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: 1100.50.75736

Bortfesteres underskrift \_\_\_\_\_

27. feb. 2025

Lars Juul



Telefonnummer 92297178 E-post Larsjwul@online.no

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen  
for Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Monica Frøseth  
Partner / Eiendomsmegler  
monica.froseth@aktiv.no

Anledning til innløsning?  
Da i følge tomtefesteloven og i følge  
takst fra sertifisert takstingeniør  
(Norsk takst) oppnevnt av bortfester.



Ansvarlig søker:  
Frank Kristiansen AS  
N. Klommestein gård

1440 DRØBAK

|                                                                                     |                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE</b><br>etter plan- og bygningslovens § 99 nr.2 og 3. | Søknad om tillatelse innlevert:<br><b>15.01.2002</b>     |
| Eiendom (gnr/bnr/adresse):<br><b>GNR 109 BNR 142 - BOPLOSSVEIEN 9</b>               | Bygningsnummer (GAB):<br><b>21893021</b>                 |
| Tiltakets og bygningens art:<br><b>NYBYGG - ENEBOLIG</b>                            | Behandling/vedtak: Saksnr.:<br><b>11.04.2002 D 78/02</b> |
| Tiltakets bebygde areal: <b>164 m<sup>2</sup></b>                                   | Tiltakets bruksareal: <b>239 m<sup>2</sup></b>           |

|                  |                                                 |                      |             |
|------------------|-------------------------------------------------|----------------------|-------------|
| <b>Deres ref</b> | <b>Vår ref</b>                                  | <b>Saksbehandler</b> | <b>Dato</b> |
|                  | Saksnr.01/01408/GB 109/142<br>Løpenr. 001209/03 | Tor Johannessen      | 05.03..2003 |

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse fra ansvarlig søker/samordner, Frank Kristiansen, for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| <b>Kontrollerende foretak:</b> | <b>Fagområder:</b> |
| Frank Kristiansen AS           | UTF/KUT 040.2      |

Foretaket har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og at de ikke har avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Kontrollansvarlige har oppgitt at følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest: Se vedlegg J-1 datert 07.01.03 fra Frank Kristiansen AS.

Dette arbeidet må være fullført innen: **01.07.03.**

Foretaket har underskrevet erklæring på at de er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom de har gitt uriktige opplysninger.

Kommunalteknisk avdeling har mottatt kvittert kontrollerklæring fra rørlegger for utførelse av rørleggerarbeidet og målsatt skisse for stoppekran og kummer.

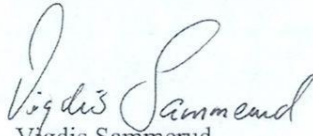
|                         |                         |                      |               |              |
|-------------------------|-------------------------|----------------------|---------------|--------------|
| Postadresse:            | Besøksadresse:          | Telefon: 64 96 20 00 | Bankgiro:     | Postgiro:    |
| Postboks 195<br>1431 Ås | Skoleveien 3<br>1430 Ås | Telefax: 64 96 24 09 | 1654.07.99605 | 0808.5344502 |

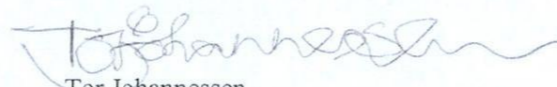
På bakgrunn av kontrollklæringen og tilsyn med sluttkontrollen gis det midlertidig brukstillatelse for hele bygget .

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

*Eventuelle merknader:*

Tiltakshaver, Rita Bodin, har opplyst at opparbeidelsen av felles avkjørsel er endret i henhold til gjeldende reguleringsplan.

  
Vigdis Sammerud  
Seksjonsleder - bygg

  
Tor Johannessen  
Avdelingsingeniør

Kopi:  
Rita Bodin, Boplassveien 9, 1407 VINTERBRO  
Oppmålingsvesenet / med situasjonskart  
Likningskontor  
Kommunalteknisk avdeling  
Brannvesenet



Ås Kommune

**TEKNISK ETAT**

Bygnings- og reguleringsavdelingen

*Ansvarlig søker:*

Frank Kristiansen AS  
N. Klommestein gård

1440 DRØBAK

|                                                                                     |                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE</b><br>etter plan- og bygningslovens § 99 nr.2 og 3. | Søknad om tillatelse innlevert:<br><b>15.01.2002</b>            |
| Eiendom (gnr/bnr/adresse):<br><b>GNR 109 BNR 142 - BOPLOSSVEIEN 9</b>               | Bygningsnummer (GAB):<br><b>21893021</b>                        |
| Tiltakets og bygningens art:<br><b>NYBYGG - ENEBOLIG</b>                            | Behandling/vedtak: <b>11.04.2002</b><br>Saksnr.: <b>D 78/02</b> |
| Tiltakets bebygde areal: <b>164 m<sup>2</sup></b>                                   | Tiltakets bruksareal: <b>239 m<sup>2</sup></b>                  |

Deres ref    Vår ref  
Saksnr.01/01408/GB 109/142  
Løpenr. 001209/03

Saksbehandler    Dato  
Tor Johannessen    05.03..2003

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse fra ansvarlig søker/samordner, Frank Kristiansen, for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollklæring for sine fagområder:

|                                                        |                                     |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Kontrollerende foretak:</b><br>Frank Kristiansen AS | <b>Fagområder:</b><br>UTF/KUT 040.2 |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|

Foretaket har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og at de ikke har avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Kontrollansvarlige har oppgitt at følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest: Se vedlegg J-1 datert 07.01.03 fra Frank Kristiansen AS.

Dette arbeidet må være fullført innen: **01.07.03.**

Foretaket har underskrevet erklæring på at de er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom de har gitt uriktige opplysninger.

Kommunalteknisk avdeling har mottatt kvittert kontrollklæring fra rørlegger for utførelse av rørleggerarbeidet og målsatt skisse for stoppekran og kummer.

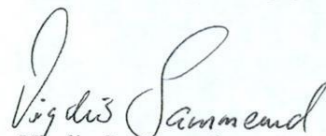
Postadresse:    Besøksadresse:    Telefon: 64 96 20 00    Bankgiro:    Postgiro:  
Postboks 195    Skoleveien 3    Telefax: 64 96 24 09    1654.07.99605    0808.5344502  
1431 Ås    1430 Ås

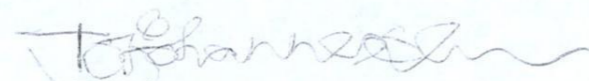
På bakgrunn av kontrollerklæringen og tilsyn med sluttkontrollen **gis det midlertidig brukstillatelse for hele bygget**.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

*Eventuelle merknader:*

Tiltakshaver, Rita Bodin, har opplyst at opparbeidelsen av felles avkjørsel er endret i henhold til gjeldende reguleringsplan.

  
Vigdis Sammerud  
Seksjonsleder - bygg

  
Tor Johannessen  
Avdelingsingeniør

Kopi:  
Rita Bodin, Boplassveien 9, 1407 VINTERBRO  
Oppmålingsvesenet / med situasjonskart  
Likningskontor  
Kommunalteknisk avdeling  
Brannvesenet

**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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Ytre Follo Sorenskriverembete.

Dagbok nr. 1332 19 58 25/4.Stempel med kv. 5 -  
m. d. nr. 25/4 - 1958.

## F e s t e k o n t r a k t .

Undertegnede ~~Fred Hallager~~ <sup>Alice</sup> Juul, født ~~21/5-1923~~ <sup>17/10-1898</sup>, som eier av gnr. 109, bnr. 3 Nøstvedt i Ås fester herved bort til

Rolf Eriksen, født 13/4- 1921, tomt nr. 244B vist på utparselleringskart over Pollenga av 28. mai 1954. Tomten har ved skyldelingsforretningen fått betegnelsen gnr. 109, bnr. 69 av skyld 3 øre i Ås.

For utparselleringen gjelder vedtekter av 28. mai 1954, samt følgende vilkår:

"a-tomtene kan bebygges i samsvar med vedtektene; b-tomtene som av eier er forutsatt bortleid til samme leier som a-tomtene, kan ikke bebygges hverken med hytte eller permanent bolig før det eventuelt blir anlagt vei, vann og kloakk".

Forøvrig gjelder følgende bestemmelser:

1. I festeavgift betaler festeren årlig kr. 100-kroner ett hundre. Festeavgiften betales halvårlig etterskuddsvis hvert års 15. januar og 15. juli. Etter forfallsdag svares 5-fem-% etterskuddsrente p.a.

Hvert tiende år, første gang 10 år etterat eiendommen er overtatt, kan hver av partene kreve at festeavgiften skal reguleres under hensyn til endringer i rentenivået eller prisen på faste eiendommer i kommunen. Sålenge de nuværende prisbestemmelser for faste eiendommer er i kraft, jfr. Kgl. resolusjon av 19/12-1947, § 16, kan dog regulering bare kreves hvert 20. år, og bare på de vilkår som er fastsatt i de nevnte bestemmelser. Dersom partene ikke blir enige om reguleringen og dersom ingen offentlig myndighet på den tid har kompetanse til å treffe avgjørelse om slike forhold, skal avgjørelsen treffes ved voldgift.

For riktig betaling av festeavgiften med renter og mulige omkostninger har grunneieren 1. prioritets pant i festet og all på parsellen stående bebyggelse samt i tilfelle assurancesummen.

2. Festetiden er 50 - femti - år fra overtagelsen, og festeren forplikter seg til i disse 50 årene ikke å be bygge tomten hverken med hytte eller permanent bolig.

I god tid før utløpet av disse 50 års festetid skal grunneieren utarbeide nye vedtekter for tomtefeltet gående ut på helårsbebyggelse, og forelegge vedtektene for Ås Bygningsråd og herredstyre til godkjennelse.

Hvis myndighetene godkjenner feltets overgang til

for ytterligere 50 år på forøvrig uforandrede vilkår, idet også bestemmelsen om regulering av festeavgiften, kfr. punkt 1, gjelder.

Hvis myndighetene bestemmer at feltet skal fortsette som hyttefelt, plikter festeren å fornye festet som ubebygget tomt for ytterligere 50 år i det tilfelle han har valgt å fornye festet for a-tomten, som ved skyldelingsforretning har fått betegnelsen gnr. 109, bnr. 68 av skyld øre i Ås.

Blir grunneierens forslag om tomtenes overgang til helårsbebyggelse vedtatt av myndighetene, må festeren, hvis han ønsker å fornye festet, forplikte seg til å gå sammen med de øvrige festere om anlegg av vei, vann og kloakk til feltet. Utgiftene til disse anlegg skal fordeles likt på alle festere som ønsker fornyelse av festet, og på de tomtene som faller tilbake til grunneieren etterhvert som disse bortfestes.

3. Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og derpå oppførte bygninger, herunder også eventuell verdistigningsskatt vedrørende enhver stigning av tomtens verdi etter overtagelsen, som ikke resulterer i en økning av festeavgiften.
4. Tomten festes fri for pengeheftelser, men med de heftelser panteregisteret ellers utviser. Festeren skal ikke kunne påberope seg noensomhelst rettigheter likeoverfor hovedbolet.
5. Hvis festeren ikke betaler festeavgiften senest 14 dager etter at den er avkrevet festeren gjennom rekommandert brev eller annet bevislig varsel, har grunneieren rett til straks å tiltre den bortfestede grunn og gjennom fremleie av grunn og bygninger å søke seg dekket.

Likeledes kan grunneieren, når to ubetalte avgiftsterminer er påløpt, etter å ha gitt festeren 1 - en - måneds skriftlig varsel, anse festet for brutt og uten lovmål og dom sette pantet til auksjon, i hvilket tilfelle rett til frist, til forkynnelse av påkrav og til utsettelse av auksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven frafaller. Dog har i dette tilfelle eier etter panteboken av den på grunnen stående bebyggelse og panthavere deri, likeledes etter pantebokens utvisende, krav på underretning om festeforbrytelse i rekommandert brev, såfremt adresse er oppgitt i panteregisteret. Bygnings eier eller panthaver har deretter rett til å fortsette festeforholdet etter kontrakten mot senest 1-en måned fra mottatt underretning å erklære å ville inntre i festet, samt samtidig erlegge den skyldige grunnavgift med påløpne omkostninger og 5% rente fra forfall.

Festeren utreder alle utgifter ved de i nærværende § nevnte skritt til dekning av skyldig avgift m.v.

6. Det som er bestemt i punkt 5 gjelder også hvis festeren i lengere tid enn 3 - tre - måneder fra forfall unnlater å betale skatter eller andre prioriterte utredslar, hvis han unnlater å holde pantet ordentlig vedlike eller til-

7. På tomten må ikke drives handelsvirksomhet eller industri.
8. Tomtene skyldes til midte regulert vei, adkomst eller sti, men festeren må gratis avstå veirett for den vei- eller sti- del som faller på hans parsell. Eksisterende veier eller stier kan ikke stenges før de regulerte veier eller stier er anlagt.
- Hvis den vann- og kloakkplan, som senere blir å utarbeide for feltet, viser ledninger gjennom festerens parsell, må han finne seg heri, og han frafaller herved rett til å kreve erstatning ved anlegg av ledningene gjennom parsellen og vedlikehold av disse.
9. All hogst på tomtene skal foretas i samråd med grunneieren og der skal ikke avvirknes mere enn tilveksten tilsier. Drivverdig tømmer skal i første rekke tilbys grunneieren.
10. Festeren plikter å holde bebyggelsen på tomten forsikret i et av grunneieren godkjendt forsikringsselskap.
11. Utgiftene til karttegning, regulering og oppmerking av tomtene for skyldelingen beløper seg til kr. 95.00 pr. tomt, og betales av festeren ved kontraktens inngåelse. Videre betaler festeren alle andre omkostninger ved bortfestet, såsom skylddeling, målebrev, stempling og tinglysning samt provisjon etter tariffen til eiendomsmegler S. Gorholt.

Oslo, den 15-4- 1958

Alice Juul . . . . . Rolf Eriksen. . .  
Som grunneier                      Som fester

Det bekreftes at grunneieren har underskrevet festekontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år:

Severin Gorholt  
Statsaut. Eiendomsmegler

Det bekreftes at festeren har undertegnet festekontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år:

Severin Gorholt  
Statsaut. Eiendomsmegler





109/69.

7. På tomten må ikke drives handelsvirksomhet eller industri.
8. Tomtene skyldes til midte regulert vei, adkomst eller sti, men festeren må gratis avstå veirett for den vei/halvdel som faller på hans parsell. Eksisterende veier eller stier kan ikke stenges før de regulerte veier eller stier er anlagt.
- Hvis den vann- og kloakkplan, som senere blir å utarbeide for feltet, viser ledninger gjennom festerens parsell, må han finne seg heri, og han frafaller herved rett til å kreve erstatning ved anlegg av ledningene gjennom parsellen og vedlikehold av disse.
9. All hogst på tomtene skal foretas i samråd med grunneieren og der skal ikke avvirkas mere enn tilveksten tilsier. Drivverdig tømmer skal i første rekke tilbys grunneieren.
10. Festeren plikter å holde bebyggelsen på tomten forsikret i et av grunneieren godkjendt forsikringsselskap.
11. Utgiftene til karttegning, regulering og oppmerking av tomtene for skyldelingen beløper seg til kr. 95.00 pr. tomt, og betales av festeren ved kontraktens inngåelse. Videre betaler festeren alle andre omkostninger ved bortfestet, såsom skylddeling, målebrev, stempling og tinglysning samt provisjon etter tariffen til eiendomsmegler S. Gorholt.

Oslo, den 15-4- 1958

Alice Juul

Rolf Eriksen

Som grunneier

Som fester

Det bekreftes at grunneieren har underskrevet festekontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år:

Severin Gorholt  
Statsaut. Eiendomsmegler

Det bekreftes at festeren har undertegnet festekontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år:

Severin Gorholt  
Statsaut. Eiendomsmegler



Kontrakt - tomt er nu regulert til bolig.  
Kontrakten forges for 50 år i henhold til  
punkt 2. Kontrakt 28. Mars 2001

TOMT GNR 109, BUK. 141

FESTERETT FOR TOMT 109/141 TRANSPORTERES

FRA: NILDE GEORGINE NYBORG, PERS. NR. 220129

SIGN: Nilde G. Nyborg DATO: 28/2. 2001.

TIL HANNE NYBORG DILLING, PERS. NR. 091157

SIGN: Hanne Nyborg Dilling DATO: 28/2-01

TOMT GNR 109, BUK. 142

FESTERETT FOR TOMT 109/142 TRANSPORTERES

FRA: NILDE GEORGINE NYBORG, PERS. NR. 220129

SIGN: Nilde G. Nyborg DATO: 28/2. 2001.

TIL: KNUF OLAF NYBORG, PERS. NR. 090165

SIGN: Knut O. Nyborg DATO: 28/02/01

BEVITNES:

VITNE 1

VITNE 2

NAVN: Ragnhild Amble  
ADR. Dyggardom 77 1357  
DATO 28/2-01  
SIGN Ragnhild Amble

NAVN Ummi M. Greaer  
ADR. Dyggardom 87, 1357  
DATO 28/2 01  
SIGN: Ummi M. Greaer

TINGLYST

02 MAR 2001

INDRE FOLLO HERREDSRETT

Ytre Follo Sorenskriverembete  
Dagbok nr. 1301 1958 23/4

*Skrevet med kv. 5,-  
per linje 23/4 1958.*

A.

F e s t e k o n t r a k t .

Undertegnede ~~Fred~~ <sup>Alice</sup> Hallager Juul, født ~~21/5-1923~~ <sup>17/10-1898</sup>, som eier av gnr. 109, bnr. 3 Nestvedt i Ås fester herved bort til Rolf Eriksen, født 13/4-1921, tomt nr. 244A vist på utparselleringskart over Pollenga av 28. mai 1954. Tomten har ved skyldelingsforretningen fått betegnelsen gnr. 109, bnr. 68 av skyld 3 øre i Ås.

For utparselleringen gjelder vedtekter av 28. mai 1954, samt følgende vilkår:

"a-tomtene kan bebygges i samsvar med vedtektene, b-tomtene som av eier er forutsatt bortleid til samme leier som a-tomtene, kan ikke bebygges hverken med hytte eller permanentbolig før det eventuelt blir anlagt vei, vann og kloakk".

Forøvrig gjelder følgende bestemmelser:

1. I festeavgift betaler festeren årlig kr. 100-kroner ett hundre. Festeavgiften betales halvårlig etterskuddsvis hvert års 15. januar og 15. juli. Etter forfallsdag svares 5-fem-% etterskuddsrente p.a.  
Hvert tiende år, første gang 10 år etterat eiendommen er overtatt, kan hver av partene kreve at festeavgiften skal reguleres under hensyn til endringer i rentenivået eller prisen på faste eiendommer i kommunen. Sålenge de nuværende prisbestemmelser for faste eiendommer er i kraft, jfr. Kgl. resolusjon av 19/12-1947, § 16, kan dog regulering bare kreves hvert 20. år, og bare på de vilkår som er fastsatt i de nevnte bestemmelser. Dersom partene ikke blir enige om reguleringen og dersom ingen offentlig myndighet på den tid har kompetanse til å treffe avgjørelse om slike forhold, skal avgjørelsen treffes ved voldgift.

For riktig betaling av festeavgiften med renter og mulige omkostninger har grunneieren l. prioritets pant i festetommen og all på parsellen stående bebyggelse samt i tilfelle assuransesummen.

Med prioritet og opptrinnsrett nestetter denne pantrett har grunneieren pant i festeretten til nærværende parsell og all på parsellen stående bebyggelse for riktig betaling av festeavgiften for b-tomten, som ved skyldelingsforretning har fått betegnelsen gnr. 109, bnr. 69 av skyld 3 øre i Ås.

2. Festetiden er 50 - femti - år fra overtagelsen, og festeren har rett til i disse 50 år å bebygge tomtene med hytte (landsted) i henhold til vedtektene. Festeren erklærer i og med sin underskrift på denne festekontrakt at tomtene ikke skal brukes til helårsbolig i denne festetid. I tilfelle hvor hytte forsøkes tatt i bruk som helårsbolig, ansees byg-

til alt på tomtene til grunneieren.

I god tid før utløpet av disse 50 års festetid skal grunneieren utarbeide nye vedtekter for tomtfeltet, gående ut på helårsbebyggelse, og forelegge vedtektene for Ås bygningsråd og herredstyre til godkjenning. Hvis myndighetene godkjenner feltets overgang til helårsbebyggelse, må all bruk av tomtene til hyttebeboelse opphøre. I motsatt fall kan de fortsette som hyttetomter.

I alle tilfelle har festeren ved utgangen av de første 50 års festetid rett til å kreve festet fornyet for ytterligere 50 - femti - år på forøvrig uforandrede vilkår, idet også bestemmelsen om reguleringen av festeavgiften, kfr. punkt 1, gjelder. Hvis festeren ikke ønsker å benytte seg av denne rett til fornyelse av festet, er han pliktig til straks og uten utgift for grunneieren å fjerne bebyggelsen på tomtene, som faller tilbake til grunneieren.

Blir grunneierens forslag om tomtenes overgang til helårsbebyggelse vedtatt av myndighetene, må festeren, hvis han ønsker å fornye festet, forplikte seg til å gå sammen med de øvrige festere om anlegg av vei, vann og kloakk til feltet. Utgiftene til disse anlegg skal fordeles likt på alle festere som ønsker fornyelse av festet, og på de tomtene som faller tilbake til grunneieren etterhvert som disse bortfestes.

3. Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomtene og derpå oppførte bygninger, herunder også eventuell verdistigningsskatt vedrørende enhver stigning av tomtens verdi etter overtagelsen, som ikke resulterer i en økning av festeavgiften.
4. Tomten festes fri for pengeheftelser, men med de heftelser panteregisteret ellers utviser. Festeren skal ikke kunne påberope seg noensomhelst rettigheter likeoverfor hovedbølet.
5. Hvis festeren ikke betaler festeavgiften senest 14 dager etter at den er avkrevet festeren gjennom rekommandert brev eller annet bevislig varsel, har grunneieren rett til straks å tiltre den bortfestede grunn og gjennom fremleie av grunn og bygninger å søke seg dekket.

Likeledes kan grunneieren, når to ubetalte avgiftsterminer er påløpt, etter å ha gitt festeren 1 - en - måneds skriftlig varsel, anse festet for brutt og uten lovmål og dom sette pantet til auksjon, i hvilket tilfelle rett til frist, til forkynnelse av påkrav og til utsettelse av auksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven fratalles. Dog har i dette tilfelle eier etter panteboken av den på grunn stående bebyggelse og panthavere deri, likeledes etter pantebokens utvisende, krav på underretning om feste-forbrytelse i rekommandert brev, såfremt adresse er oppgitt i panteregisteret. Bygningens eier eller panthaver har deretter rett til å fortsette festeforholdet etter kontrakten mot senest 1-en-måned fra mottatt underretning å erklære å ville inntre i festet, samt samtidig erlegge den skyldige grunnavgift med påløpne omkostninger og 5% rente fra forfall.

6. Det som er bestemt i punkt 5 gjelder også hvis festeren i lengere tid enn 3 - tre - måneder fra forfall unnlater å betale skatter eller andre prioriterte utredslar, hvis han unnlater å holde pantet ordentlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret, eller hvis han gjør seg skyldig i annen vesentlig misligholdelse.
7. På tomten må ikke drives handelsvirksomhet eller industri.
8. Tomtene skyldes til midte regulert vei, adkomst eller sti, men festeren må gratis avstå veirett for den vei/halvdel som faller på hans parsell. Eksisterende veier eller stier kan ikke stenges før de regulerte veier eller stier er anlagt.
- Hvis den vann- og kloakkplan, som senere blir å utarbeide for feltet, viser ledninger gjennom festerens parsell, må han finne seg heri, og han frafaller herved rett til å kreve erstatning ved anlegg av ledningene gjennom parsellen og vedlikehold av disse.
9. All hogst på tomtene skal foretas i samråd med grunneieren og der skal ikke avvirknes mere enn tilveksten tilsier. Drivverdig tømmer skal i første rekke tilbys grunneieren.
10. Festeren plikter å holde bebyggelsen på tomten forsikret i et av grunneieren godkjendt forsikringsselskap.
11. Utgiftene til karttegnning, regulering og oppmerking av tomtene for skyldelingen beløper seg til kr. 95,00 pr. tomt, og betales av festeren ved kontraktens inngåelse. Videre betaler festeren alle andre onkostninger ved bortfestet, såsom skylddeling, målebrev, stempling og tinglysning samt provisjon etter tariffen til eiendomsmegler S. Gorholt.

Oslo, den 15-4- 1958

. Alice Juul . . . . .

Som grunneier.

Det bekreftes at grunneieren har underskrevet festekontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år:

**Severin Gorholt**  
Statsaut. Eiendomsmegler

. . . Rolf Eriksen . . . . .

Som fester

Det bekreftes at festeren har undertegnet festekontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år:

**Severin Gorholt**  
Statsaut. Eiendomsmegler

6. Det som er bestemt i punkt 5 gjelder også hvis festeren i lengere tid enn 3 - tre - måneder fra forfall unnlater å betale skatter eller andre prioriterte utredslar, hvis han unnlater å holde pantet ordentlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret, eller hvis han gjør seg skyldig i annen vesentlig misligholdelse.
7. På tomten må ikke drives handelsvirksomhet eller industri.
8. Tomtene skyldes til midte regulert vei, adkomst eller sti, men festeren må gratis avstå veirett for den vei/halvdel som faller på hans parsell. Eksisterende veier eller stier kan ikke stenges før de regulerte veier eller stier er anlagt.
- Hvis den vann- og kloakkplan, som senere blir å utarbeide for feltet, viser ledninger gjennom festerens parsell, må han finne seg heri, og han frafaller herved rett til å kreve erstatning ved anlegg av ledningene gjennom parsellen og vedlikehold av disse.
9. All hogst på tomtene skal foretas i samråd med grunneieren og der skal ikke avvirknes mere enn tilveksten tilsier. Drivverdig tømmer skal i første rekke tilbys grunneieren.
10. Festeren plikter å holde bebyggelsen på tomten forsikret i et av grunneieren godkjendt forsikringsselskap.
11. Utgiftene til karttegnning, regulering og oppmerking av tomtene for skyldelingen beløper seg til kr. 95,00 pr. tomt, og betales av festeren ved kontraktens inngåelse. Videre betaler festeren alle andre onkostninger ved bortfestet, såsom skylddeling, målebrev, stempling og tinglysning samt provisjon etter tariffen til eiendomsmegler S. Gorholt.

Oslo, den 15-4- 1958

. Alice Juul . . . . .

Som grunneier.

Det bekreftes at grunneieren har underskrevet festekontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år:

**Severin Gorholt**  
Statsaut. Eiendomsmegler

. . . Rolf Eriksen . . . . .

Som fester

Det bekreftes at festeren har undertegnet festekontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år:

**Severin Gorholt**  
Statsaut. Eiendomsmegler

- 109/68
6. Det som er bestemt i punkt 5 gjelder også hvis festeren i lengere tid enn 3 - tre - måneder fra forfall unnlater å betale skatter eller andre prioriterte utredslser, hvis han unnlater å holde pantet ordentlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret, eller hvis han gjør seg skyldig i annen vesentlig misligholdelse.
7. På tomten må ikke drives handelsvirksomhet eller industri.
8. Tomtene skyldes til midte regulert vei, adkomst eller sti, men festeren må gratis avstå veirett for den veihalvdel som faller på hans parsell. Eksisterende veier eller stier kan ikke stenges før de regulerte veier eller stier er anlagt.
- Hvis den vann- og kloakkplan, som senere blir å utarbeide for feltet, viser ledninger gjennom festerens parsell, må han finne seg heri, og han frafaller herved rett til å kreve erstatning ved anlegg av ledningene gjennom parsellen og vedlikehold av disse.
9. All hogst på tomtene skal foretas i samråd med grunneieren og der skal ikke avvirkes mere enn tilveksten tilsier. Drivverdig tømmer skal i første rekke tilbys grunneieren.
10. Festeren plikter å holde bebyggelsen på tomten forsikret i et av grunneieren godkjendt forsikringsselskap.
11. Utgiftene til karttegnning, regulering og oppmerking av tomtene for skyldelingen beløper seg til kr. 95.00 pr. tomt, og betales av festeren ved kontraktens inngåelse. Videre betaler festeren alle andre omkostninger ved bortfestet, såsom skylddeling, målebrev, stempling og tinglysning samt provisjon etter tariffen til eiendomsmegler S. Gorholt.

Oslo, den 15-4- 1958

Alice Juul . . . . .  
Som grunneier.

Rolf Eriksen . . . . .  
Som fester

Det bekreftes at grunneieren har underskrevet festekontrakten i vårt nærver og at han er over 21 år:

Severin Gorholt

Det bekreftes at festeren har undertegnet festekontrakten i vårt nærver og at han er over 21 år:

Severin Gorholt  
Statsaut. Eiendomsmegler

TOMT Gnr 109 , Bnr. 141

FESTERETT FOR TOMT 109/141 TRANSPORTERES  
FRA NILDE GEORGINE NYBORG PERS.NR. 220129  
Sign: Nilde Georgine Nyborg Dato: 28/2. 2001.  
TIL HANNE NYBORG DILLING PERS.NR. 091157  
Sign: Hanne Nyborg Dilling Dato: 28/2-01

TOMT Gnr. 109 , Bnr. 142

FESTERETT FOR TOMT 109/142 TRANSPORTERES  
FRA NILDE GEORGINE NYBORG PERS.NR. 220129  
Sign: Nilde G. Nyborg Dato: 28/2. 2001  
TIL KNUF OLAF NYBORG PERS.NR. 090165  
Sign: Knut O. Nyborg Dato: 28/02/01

## BEVITNES:

## VITNE 1

NAVN Ragnhild Amble  
ADR. Gyggarden 77, 1357 Bekkestua  
DATO 28/2-01  
SIGN Ragnhild Amble

TINGLYST

02 MAR 2001

## VITNE 2

NAVN Ulvi M. Gralen  
ADR. Gyggarden 87, 1357 Bekkestua  
DATO 28/2-01  
SIGN Ulvi M. Gralen

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | <b>Kr 15 900</b> |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Boplassveien 9  
1407 VINTERBRO

**Meglerforetak:** Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika  
**Saksbehandler:** Monica Frøseth

**Telefon:** 480 35 999  
**E-post:** monica.froseth@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 videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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