

Nordbyveien 120

Nabolaget Nygårdsåsen - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nygårdsåsen	2 min
Linje 521	0.2 km
Ski stasjon	6 min
Linje L2, RE20, R21, R22, R23	3.6 km
Oslo S	25 min
Totalt 24 ulike linjer	26.6 km
Oslo Gardermoen	51 min

Skoler

Solberg skole (1-7 kl.)	5 min
230 elever, 12 klasser	0.4 km
Nordbytun ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
314 elever, 17 klasser	3.5 km
Ski videregående skole	8 min
640 elever, 25 klasser	4.3 km
Drømtorp videregående skole	9 min
440 elever, 36 klasser	5.4 km

Ladepunkt for el-bil

Solberg Skole - Ås kommune	4 min
Recharge Uno-X Nygårdskrysset	14 min

«I nabolaget vårt er det et godt miljø der alle kan kose seg. Vi har også mye å finne på blant annet Tusenfryd og skogområder.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

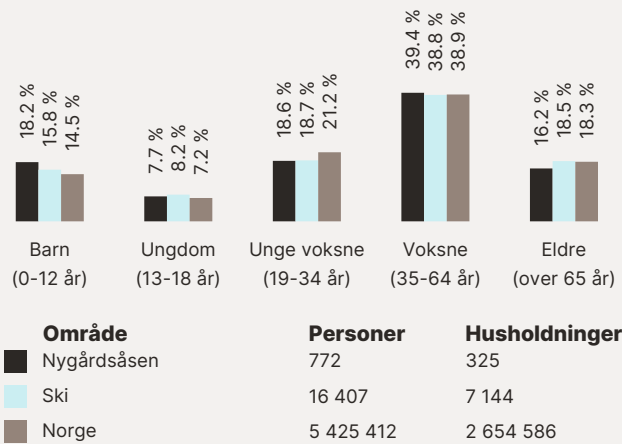


Naboskapet
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solbergtunet barnehage (1-5 år)	5 min
150 barn	0.5 km
Tamburbakken barnehage (1-5 år)	14 min
37 barn	1.2 km
Spilloppen barnehage (0-5 år)	21 min
23 barn	1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Solberg Øst	10 min
Kiwi Nordbyveien	16 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

- 

Solberg skole

Aktivitetshall, ballspill, fotball

5 min

0.4 km
- 

Bekkestien ballfelt

Ballspill

18 min

1.6 km
- 

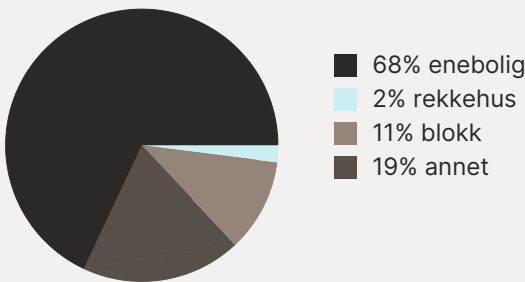
PDL Center Ski

19 min
- 

Topp Aerobic

5 min

Boligmasse



«Jeg bor her og trives godt. Problemfritt område samtidig som det er veldig sentralt på østlandet.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

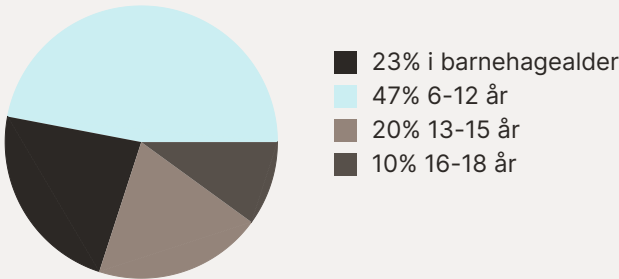
Ski Storsenter

6 min
- 

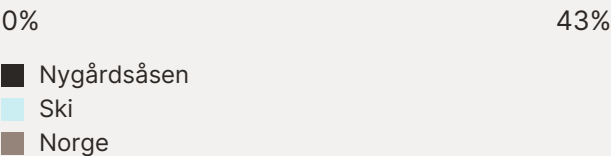
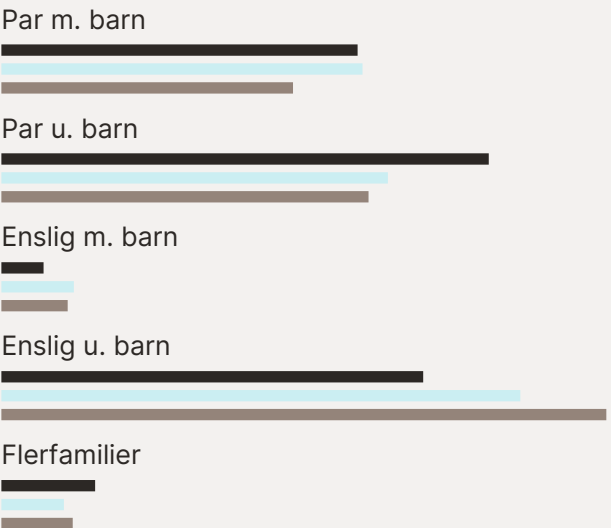
Apotek 1 Ski

19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

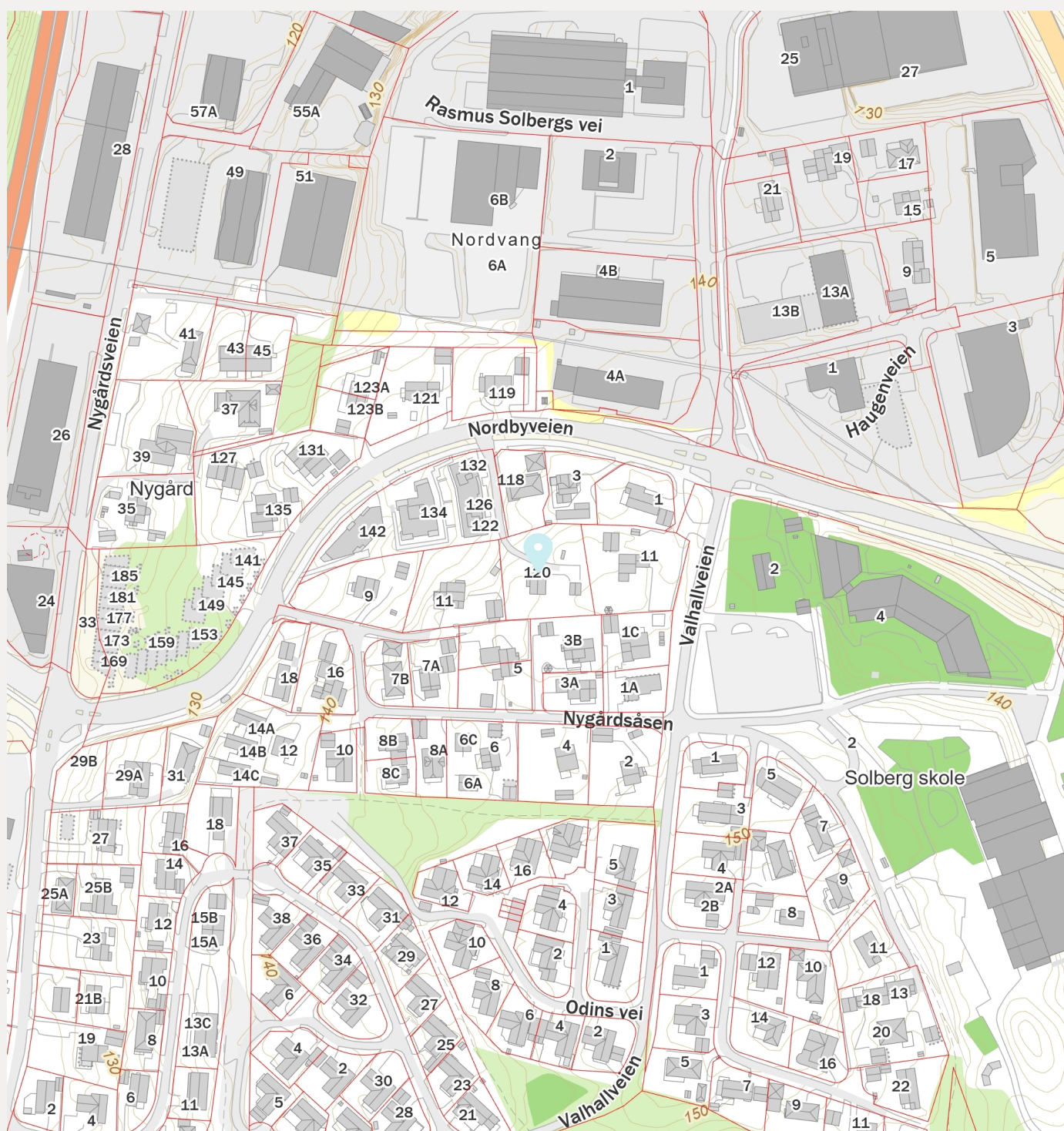
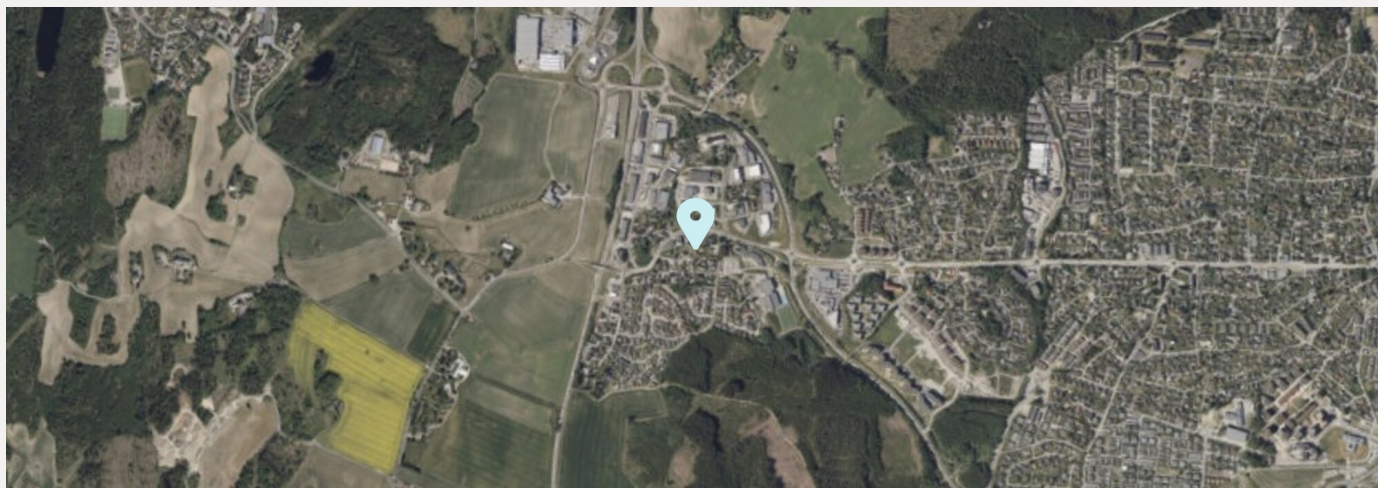


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Egenerklæring

Nordbyveien 120, 1423 SKI

01 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nordbyveien 120

Postadresse

Nordbyveien 120

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Oppvokst i bolig i tidsrommet 1954 -1974

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Eier bygde huset i 1952

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra 1952 til nov. 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger



Selger

Solberg, Rune

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har skjedd at avløpet fra kjøkken har "gått tett". Problemet har blitt løst ved å fylle avløpsåpner i sluk i gulv i vaskerom i kjeller.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 45190298

Egenerklæringsskjema

Name

Rune Solberg

Date

2026-09-01

Identification



Rune Solberg



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport



Enebolig



Nordbyveien 120, 1423 SKI



ÅS kommune



gnr. 103, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 26.06.2026

Oppdragsnr.: 10929-2114

Eiendomsverdi ref nr: XI1432

Autorisert foretak: Follotakstmann Stein Haugen

Sertifisert Takstingeniør: Stein Haugen




Taksthuset Follo

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

Norsk takst

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



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

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

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

Follotakstmann Stein Haugen

Firmaet Follotakstmann Stein Haugen er en del av Taksthuset Follo. Taksthuset Follo er et samarbeids selskap, som i dag består av 5 uavhengige takstmenn, med et kontor felleskap, lokalisert på Langhus. Jeg Stein Haugen har jobbet som takstmann siden 2010.



Rapportansvarlig

Stein Haugen

Stein Haugen

sth@follotakstmann.no

926 95 017



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig over 3 etasjer med Støpt grunnmur. Trebjelkelag mellom etasjen og yttervegger i tradisjonelt reisverk fra byggeperioden. Utvendig malt trekledning og vinduer i malte trekarmer. Sperretak utvendig tekket med betongtakstein.

Boligen har stort sett overflater og løsninger fra byggeår. Bad og toalett i 1. etasje er etablert senere. I følge eiers representant er er store deler av yttervegger åpnet fra innsiden. Reisverk isolert og plateslått. Årstall for dette er usikkert.

Boligen framstår løpende vedlikeholdt og med normal bruksslitasje. Oppussing må påregnes.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra vindu i 2. etasje.

Takrenner og nedløp er av malt zink.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Sperretak med kaldt loft. Adkomst via loftsluke. Det er montert gulv på deler av loftet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør (2002) og malt balkongdør i tre 1999.

Overbygget balkong med støpt dekke, og trekkverk. Støpt trapp til terreng. Størrelse ca 6 kvm. Det er et rom under balkongen. Med adkomst via luke i vegg fra trapperom kjeller.

Murt trapp, begge med skifer. Smijernsrekkeverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med furugulv og noe beleg. Betonggulv i kjeller. Vegger har malte plater og malt panel.

Tak har malte plater. Overflater fremstår stort sett fra byggeår, og med normal bruksslitasje. Oppussing av overflater må påregnes.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv i kjeller. Planhet er sjekket i 1 og 2 etasje. Det er ikke avdekket avvik over 15 mm. Kjeller er grovstøpt og ikke sjekket.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og kamin.

Hulltaking er foretatt i kjeller og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i Stue kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen finèrdører og fyllingsdører. Dører er fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet 1. etasje har flislagt gulv og baderomsplater med marmor mønster på vegger. Servantinnredning og dusjkabinett.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Toalett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Dusjrom

Dusjrom i kjeller malt gulv, malte vegger og tak. Det er kun dusj i rommet.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, murvegger. Det er gjort overflatesøk med fuktindikator, uten å registrere unormale avvik.

Vaskerom

Vaskerom i kjeller fra byggeår, med betonggulv og malte murvegger. Her er det opplegg for vaskemaskin, og varmtvannsbereder er lokalisert her.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, murvegger. Det er gjort overflatesøk med fuktindikator, uten å registrere unormale avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har plassbygget innredning fra byggeår, med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og heldekkende benkebeslag. Det er plass for kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt. Kjøkkenet har normal bruksslitasje.

Det er ikke montert kjøkken ventilator, men en eldre avtrekksvifte i luftekanal pipe

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Enkelt toalettrom med beleg på gulv og malte vegger. Servant og frittstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber fra byggeåret.

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Lokalisert på vaskerom.

Boligen er elektrisk oppvarmet, med eldre panelovner.

Tilleggsvarmes med kamin i stue.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Normalt oppbygget el-anlegg. Anlegg stort sett fra byggeår. Åpent el-anlegg med eldre automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1952.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Støpt gulv i kjeller. Utvendig grunnmur trenger noe vedlikehold.

Boligen ligger i svakt skrånende terreng, med naturlig bortledning av overflatevann.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1952. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

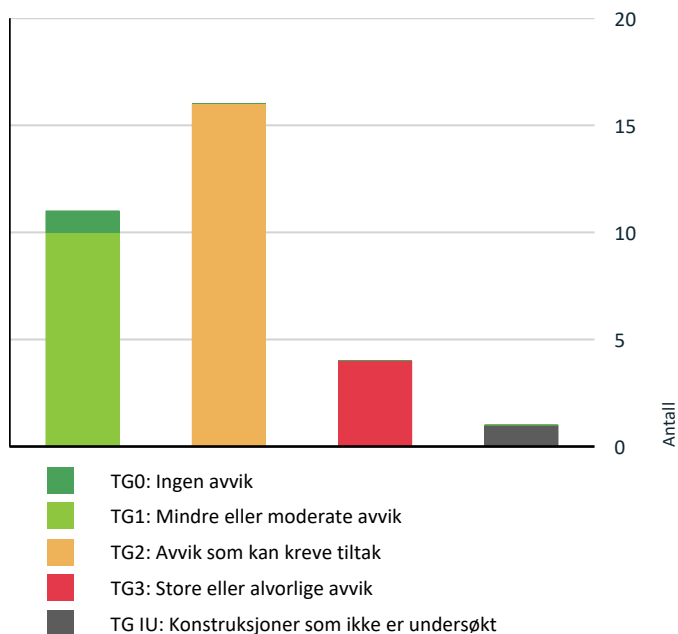
Enebolig

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

Det er i ettertid oversendt godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

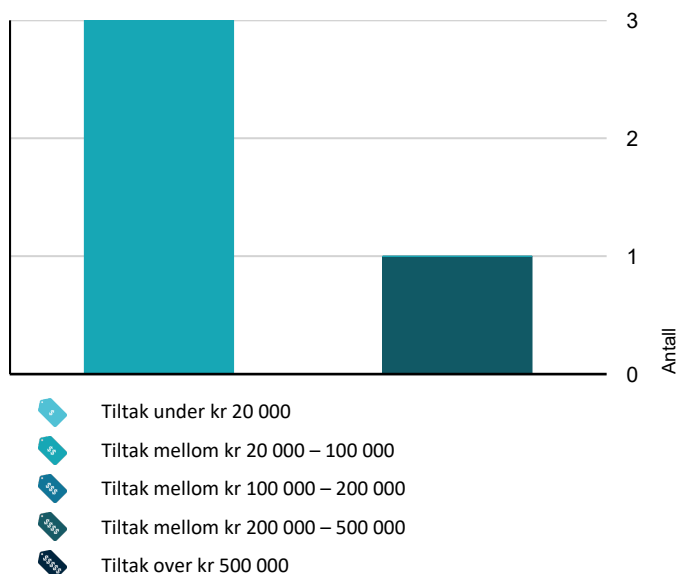
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Kunde/eier er ansvarlig for at opplysninger, gitt i forbindelse med befaringen, er riktig.

Areal blir oppmålt med Bosch GLM 120 C, og det blir utarbeidet skisse ved hjelp av fremlagte tegninger. Enkelte boliger, spesielt med vinkler og skråtak kan være vanskelige å måle korrekt. Fall på bad blir målt med planlaser Bosch GLL 3-80 C og meterstokk. Planavvik i etasjeskiller og gulv på grunn er ikke medtatt, da dette ikke er et forskrifts krav.

Fuktmåling/ søk. Fuktmåling utføres med Protimeter og pigger stukket inn i treverk. Alt trevirke bør ha et fuktnivå under 18-20 prosent for å unngå råteskader, helst ned mot 13-14 prosent. Fuktsøk er overflatesøk i betong/ flisoverflater. Fuktsøk sier ikke om det er fukt i konstruksjonen, men det kan avdekkes om det er variasjon i fuktnivået, for eksempel i en murvegg.

Ang dokumentasjon på bad, kom dette som er krav 2010. Bad før dette har sjeldent dokumenterte løsninger. Erfaringsmessig er det mange bad etter 2010, som mangler dette.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dette gjelder alle prøvetakninger og målinger. Det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Kostnadsanslagene er sjablongmessige og ikke kan brukes som konkrete tilbud. Skjulte feil ikke kan utelukkes.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Generell

[Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Oppvarming

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger
fra eiers representant.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra vindu i 2. etasje.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert mosevekst på betongtakstein. Mose holder på fukt og kan over tid bidra til økt nedbrytning av overflaten, redusert avrenning og frostsprengning i porer i steinen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av malt zink.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Konsekvens:

Lekkasje i beslag, renner eller nedløp kan føre til at vann renner ned langs tak og fasade. Dette gir økt fuktbelastning på konstruksjon. Over tid kan dette medføre misfarging, slitasje og risiko for råteskader.

Tiltak:

Tett lekkasjepunktene og kontroller skjøter og overganger. Rens og juster renner og nedløp slik at vann ledes korrekt bort fra fasaden. Dette er et normalt vedlikeholdstiltak.



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ved stikktaking avdekket noe spredt råde i kledning, spesielt på vegg mot sydvest.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperretak med kaldt loft. Adkomst via loftsluke. Det er montert gulv på deler av loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Begrenset inspeksjon gir risiko for skjulte skader som kan utvikle seg ved lekkasje.

Tiltak: Jevnlig kontroll og umiddelbar utbedring ved tegn til fukt eller lekkasje.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fremstår godt vedlikeholdt, men utvendige omramminger og karmen er stedvis slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

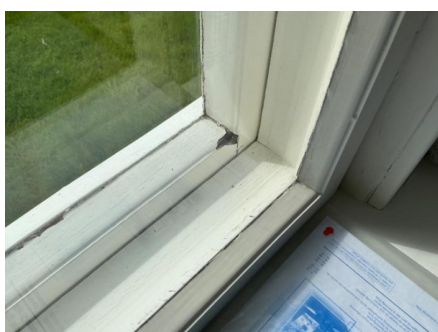
Konsekvens:

Eldre vinduer har redusert tetthet og isolasjonsevne, noe som gir varmetap, trekk og lavere komfort. Slitasje i beslag og pakninger kan også føre til kondens og fuktbelastning på innvendige overflater.

Tiltak:

Vinduer bør vurderes for utskifting på grunn av alder og slitasje. Dette vil gi bedre energieffektivitet, økt komfort og redusert risiko for fuktrelaterte skader rundt vindusåpningene.

Tilstandsrapport



Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør (2002) og malt balkongdør i tre 1999.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har stort sett funksjon, men eldre isolerglass har dårligere energieffekt enn dagens dører, Mekanisme og tetteliste har naturlig noe redusert funksjon. Tilstandsgrad er satt ut ifra at dører er over halvparten av forventet levetid. Forventet levetid for isolerglass er 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Slitasje og sprekker i karm og ramme kan gi redusert tetthet og forkortet levetid.

Tiltak: Utføre nødvendig vedlikehold og skifte dører som har svekket funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget balkong med støpt dekke, og trekkverk. Støpt trapp til terreng. Størrelse ca 6 kvm. Det er et rom under balkongen. Med adkomst via luke i veggen fra trapperom kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Betongdekke har en del sprekker. Det er ikke etablert tettesjikt mot underliggende rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Sprekker i ubehandlet betongdekke kan gi økt vanninntrenging og frostpåvirkning over tid. Dette kan føre til gradvis nedbrytning av overflaten og redusert levetid dersom utviklingen fortsetter.

Tiltak:

Følg utviklingen som del av normalt vedlikehold. Ved økende sprekke dannelser eller tegn til fukt anbefales lokal utbedring og overflatebehandling for å hindre videre nedbrytning.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Murt trapp, belagt med skifer. Smijernsrekkverk.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med furugulv og noe beleg. Betonggulv i kjeller. Vegger har malte plater og malt panel. Tak har malte plater. Overflater fremstår stort sett fra byggeår, og med normal bruksslitasje. Oppussing av overflater må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv i kjeller. Planhet er sjekket i 1 og 2 etasje. Det er ikke avdekket avvik over 15 mm. Kjeller er grovstøpt og ikke sjekket.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og kamin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har 2 pipeløp hvor det ene ikke har tilkoblet ildsted. Denne pipa er innbygget, eller strielagt, og må ikke tilkobles ildsted, uten godkjenning av fagmann.

Det er ikke funnet feil på pipe med tilkoblet ildsted.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Alder på pipe tilsier at pålegg om oppgradering kan komme.



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

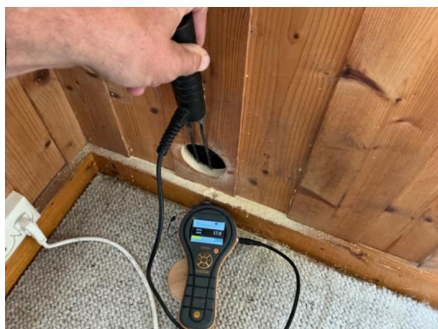
Gulvet har teppe. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Stue kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

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.

Konsekvens/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.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finérdører og fyllingsdører. Dører er fra byggeår.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet 1. etasje har flislagt gulv og baderomsplater med marmor mønster på vegger. Servantinnredning og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er over forventet levetid. Det foreligger ikke dokumentasjon på om det er opparbeidet tettesjikt i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Risiko ved videre bruk av rommet må selv vurderes av ny eier.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

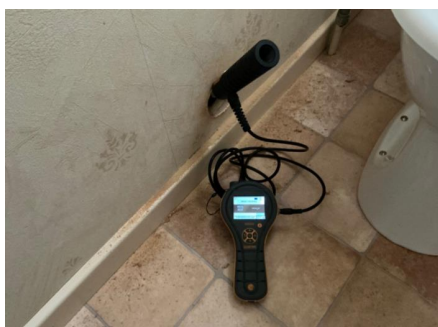


1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Toalett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJELLER > DUSJROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Dusjrom i kjeller malt gulv, malte vegger og tak. Det er kun dusj i rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

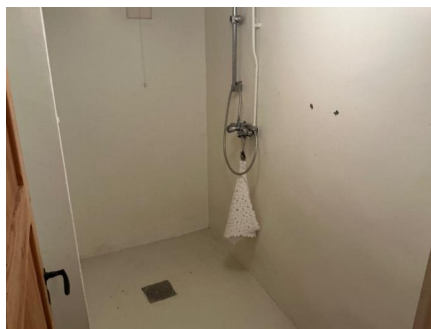
Alle omsluttende konstruksjoner tåler fuktighet, med det er registrert skade i det malte gulvet. Rommet tilfredsstiller derfor ikke dagens krav til tettesjikt på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Risiko ved videre bruk av rommet må selv vurderes av ny eier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



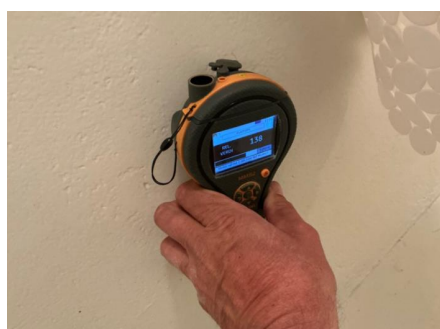
KJELLER > DUSJROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, murvegger. Det er gjort overflatesøk med fuktindikator, uten å registrere unormale avvik.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller fra byggeår, med betonggulv og malte murvegger. Her er det opplegg for vaskemaskin, og varmtvannsbereder er lokalisert her.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

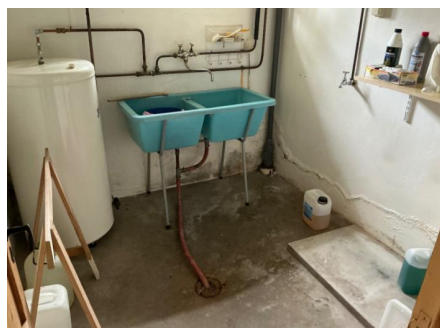
Vaskerommet har ikke tettesjikt i henhold til dagens forskrift. Gammelt jernsluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Risiko ved videre bruk av rommet må selv vurderes av ny eier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, murvegger. Det er gjort overflatesøk med fuktindikator, uten å registrere unormale avvik.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har plassbygget innredning fra byggeår, med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og heldekkende benkebeslag. Det er plass for kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt. Kjøkkenet har normal bruksslitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke montert kjøkken ventilator, men en eldre avtrekksvifte i luftekanal pipe

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekksviften er gammel. Takstmann fikk ikke denne til å virke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved utskifting av kjøkken vil det være naturlig å etablere avtrekksvifte over kokkesone.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Enkelt toalettrom med belegg på gulv og malte vegger. Servant og frittstående toalett.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Toalettrommet har ikke lufteventil eller noe form for avtrekk. Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres ventilasjon fra rommet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

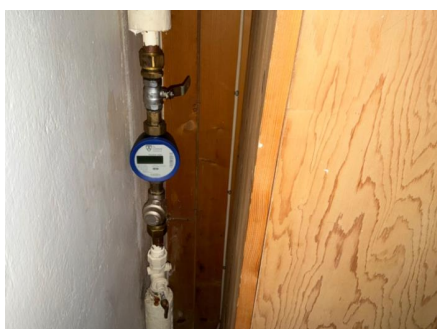
Vannrør av kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er opplyst at avløpsrør fra avløp/ sluk i vaskerom, tidvis går tett, og behandles med avløpsåpner (Mudin)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør må utbedres, enten ved utskifting eller innvendig epoxy strømppe.

Tilstandsrapport



Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Alle våtrom og kjøkken mangler tilfredstillende ventilasjon etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Konsekvens: Naturlig ventilasjon gir varierende luftutskifting og kan medføre dårligere innelima, økt fuktbelastning og risiko for kondens og muggvekst, særlig i perioder med lite trekk.

Tiltak: Sikre tilstrekkelig lufttilførsel gjennom fungerende ventiler. Vurdere etablering av mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon for mer stabil og kontrollert luftutskifting.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Lokalisert på vaskerom.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

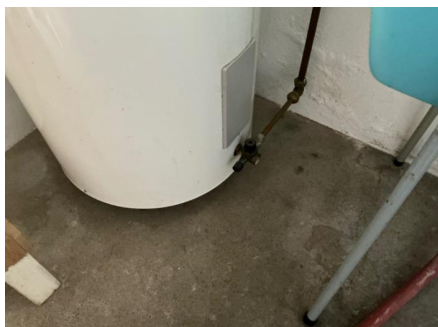
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Ang el-tilkobling. Dette punktet vurderes opp mot dagens forskrift NEK 400. Den krever fast tilkoblet ledning, og ikke stikkontakt. Loven har ikke tilbakevirkende kraft, men etablering av fast tilkobling er anbefalt.

Konsekvens/tiltak

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



Oppvarming

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet, med eldre panelovner. Tilleggsvarmes med kamin i stue. Varmekilder er ikke funksjonstestet.



Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Normalt oppbygget el-anlegg. Anlegg stort sett fra byggeår. Åpent el-anlegg med eldre automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1952

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er en stund siden det ble utført arbeid på anlegget, og eier har ikke oversikt over om det er mottatt samsvarserklæring.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

I forbindelse med oppussing av boligen, må det forventes større oppgradering av el anlegget. De anbefales i den anledning at elektriker vurdere hele anlegge.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eier opplyser at det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1952.

Vurdering av avvik:

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

Det er innvendige tegn på svikt i dreneringen i form av noe saltutslag. Dette er normalt for eldre bygninger.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Støpt gulv i kjeller. Utvendig grunnmur trenger noe vedlikehold.

Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i svakt skrånende terreng, med naturlig bortledning av overflatevann.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1952. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Eventuell utvendig stoppekran og stakekum er ikke lokalisert eller testet. Vurdering av utvendige vann og avløpsrør er kun gjort med bakgrunn i alder. Takstmann har ikke mulighet eller krav om å kontrollere nedgravde bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensgrad:

Eldre eller eksponerte utvendige rør kan ha økt risiko for lekkasje, korrosjon eller brudd, noe som kan medføre fuktpåvirkning og driftsavbrudd.

Tiltak:

Det anbefales å kontrollere rørstrekket og vurdere utskifting eller forbedring for å redusere risiko for lekkasje og sikre trygg funksjon.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert avvik med tanke på HMS. Les punktene i rapporten.

Vurdering av avvik:

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

Brannslukker er fra 2013, og skal være nyere enn 10 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

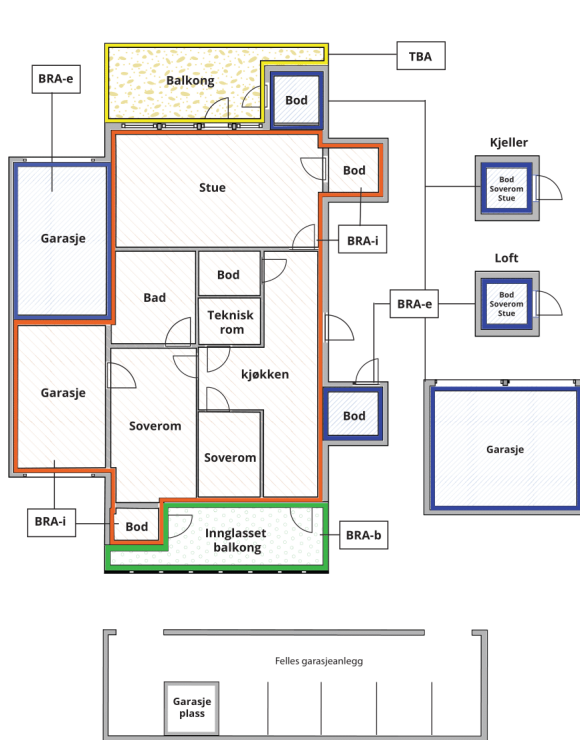
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	24			24	
1. Etasje	70			70	6
Kjeller	59			59	
SUM	153				6
SUM BRA	153				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2		
1. Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, toalettrom, bad, soverom		
Kjeller	Gang, dusjrom, vaskerom, verksted, bod, bod 2, gang 2, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er i ettertid oversendt godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke registrert åpenbare ulovligheter, utover forandret bruk av rom inne i boligen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Stein Haugen	Takstingeniør
	Rune Solberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	103	16		0	700 m ²	Oppgitt av eier etter utskilling av tomt.	Eiet

Adresse

Nordbyveien 120

Hjemmelshaver

Solberg Trygve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet på Nordby I Ås kommune.

Adkomstvei

Adkomstvei via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning, med vannmåler.
Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, med private stikkledninger.

Regulering

Boligen ligger i regulert område for småhusbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med plen, prydbusker og biloppstillingsplass.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.

Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstopprdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.

Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.

Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig brukslitasje er ikke kommentert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	
2	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på 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 dampspærren 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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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 slitasje:** 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/personvernerklæring/reservasjon/>

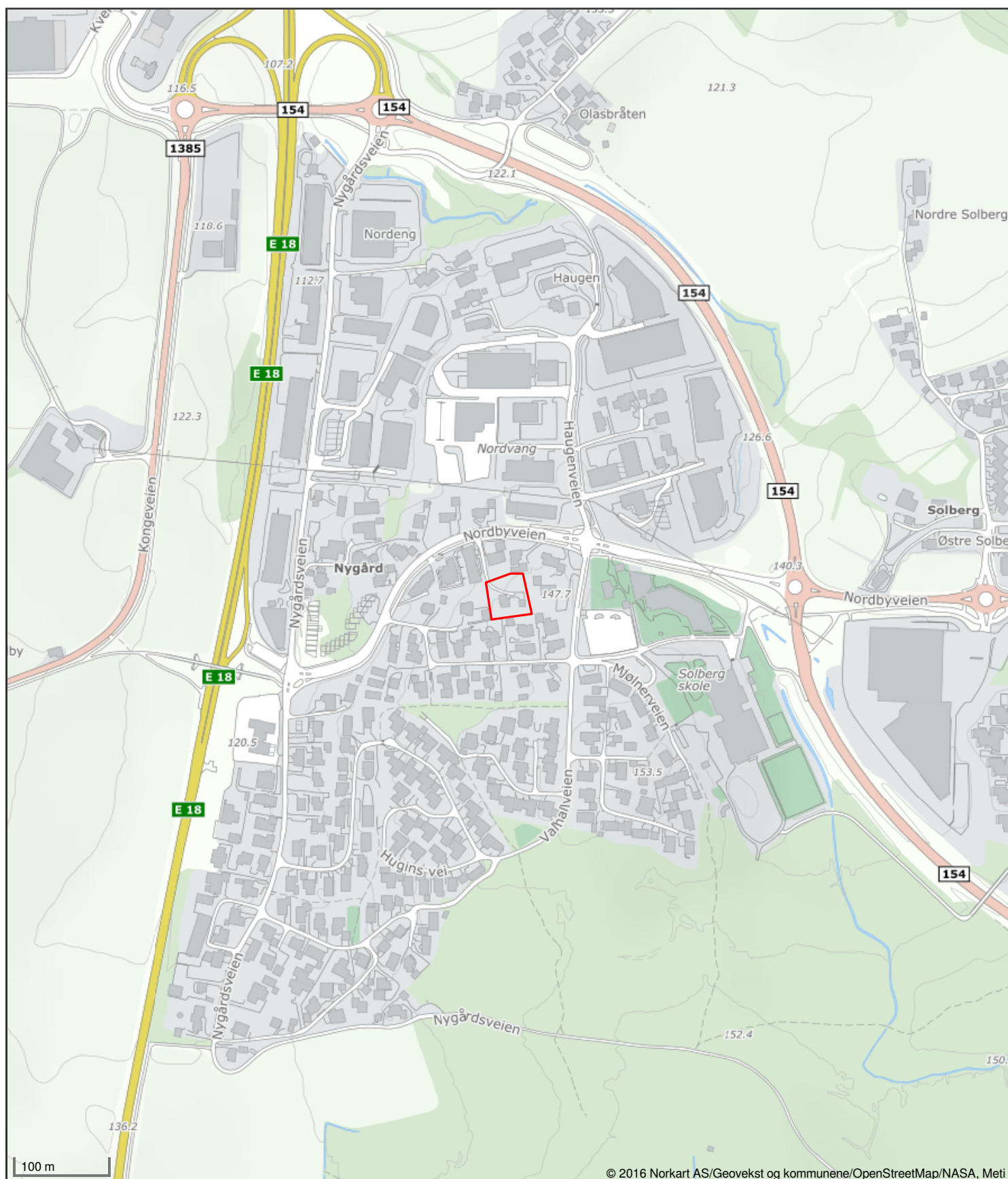
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XI1432>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Oversiktskart for eiendom 3218 - 103/16//







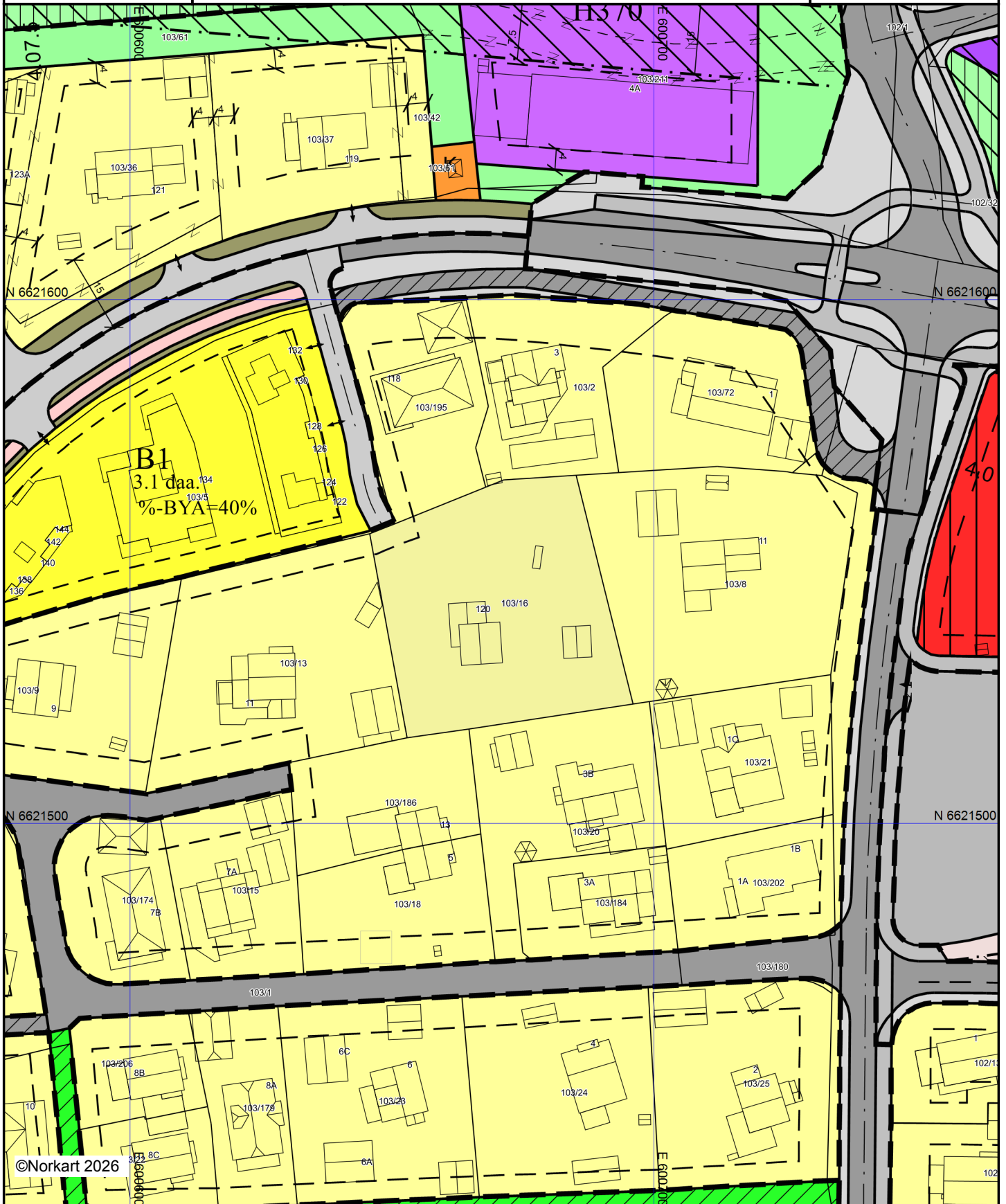
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/16
Adresse: Nordbyveien 120
Dato: 08.06.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for industri/lager
-  Offentlig barnehage
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkbelte i industristøk
-  Felles avkjørsel
-  Felles grøntanlegg
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse, frittliggende småhus
-  Boligbebyggelse, blokker
-  Industri
-  Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gatetun
-  Gang- og sykkelveg
-  Annen veggrunn, grøntarea
-  Parkeringsplasser
-  Vegetasjonsskjerm
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsbestemmelser
Områderegulering

PlanID: 328

Reguleringsbestemmelser datert: 09.10.2020
Revidert: 20.09.2023

Plankart datert: 09.01.2020
Plankart revidert: 20.09.2023

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å ivareta eksisterende bokvaliteter i Ås kommunes småhusområder. Planen skal sikre en enhetlig og forutsigbar forvaltning av småhusområder med kvaliteter knyttet til arkitektur, vegetasjon, landskap og historiske verdier.

2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- 1111 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Hensynssoner:

- H190 – Sikringssone – Tunell
- H370 – Faresone – Høyspenningsanlegg
- H570 – Sone med angitte særlige hensyn – kulturmiljø
- H730 – Båndleggingssone – Båndlegging etter lov om kulturminner

Bestemmelsesområder

- # ID280490 - Bestemmelsesområde

3. Støy

Grenseverdier for støy gitt i tabell 2 i Klima- og miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 gjelder for planen. Aktuelle terrengtiltak skal innarbeides i utomhusplanen. Alle støybeskyttende tiltak skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

4. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndigheten varsles, jf. lov om kulturminner 9. juni 1978 nr. 50 § 8.

5. Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse skal det for utbyggingsområdet samlet eller for hver enkelt eiendom sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200, herunder takplan i målestokk 1:100. Utomhusplanen skal vise både eksisterende og fremtidig planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, opparbeiding av utearealer herunder trær og vegetasjon, stigningsforhold, håndtering av renovasjon, parkeringsareal for bil og sykkel, og håndtering av overvann.

For bratte tomter eller tomter med terrengtilpasning skal det også vises snitt i terreng.

6. Krav om detaljregulering

Tiltak med 4 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av detaljregulering.

7. Grad av utnytting og høyde

Innenfor områdene tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse. Med frittliggende småhusbebyggelse menes i denne reguleringsplanen:

- enebolig
- enebolig med sekundærleilighet inntil BRA 70 m²
- tomannsbolig

7.1 Beregningsmåte

Grad av utnytting beregnes som prosent bebygd areal av tomteareal (%-BYA).

Høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. TEK17 § 6.2 nr. 1.

For felt A1-A62 (Sjøskogen og deler av Togrenda, Solberg og Holstad) skal høyder måles fra ferdig planert terreng, jf. TEK17 § 6.2, nr. 4.

7.2 Grad av utnytting og høyde

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 22 %-BYA innenfor følgende høyder:

Taktype	Maksimal gesimshøyde (i meter)	Maksimal mønehøyde (i meter)
Saltak	6,50	8,50
Pulttak	7,50 (høyest), 6,50 (lavest)	-

Flatt	7,00	-
-------	------	---

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 26 %-BYA innenfor følgende høyder:

Taktype	Maksimal gesimshøyde (i meter)	Maksimal mønehøyde (i meter)
Saltak	3,50	6,00
Pulttak	4,50 (høyest), 3,50 (lavest)	-
Flatt	3,50	-

Med flatt tak menes tak med mindre enn 6 grader takvinkel.

7.3 Bestemmelser om grad av utnytting og høyde for felt B1-B3

Tillatt utnyttelse er 26 % BYA og maksimal gesimshøyde for bebyggelsen er 3,50 meter. Det er kun tillatt med flate tak (bolig, garasje, carport og uthus).

7.4 Bestemmelser om grad av utnytting og høyde for felt C1-C20

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 26 % BYA innenfor følgende høyder:

Taktype	Maksimal gesimshøyde (i meter)	Maksimal mønehøyde (i meter)
Saltak	3,50	6,00
Pulttak	4,50 (høyest), 3,50 (lavest)	-
Flatt	3,50	-

7.5 Garasje, carport og uthus

Garasje, carport og uthus kan oppføres som frittliggende bygning i en etasje eller sammenbygd med boligen. Tillatt gesimshøyde for frittliggende bygning er maksimalt 3,50 meter og mønehøyde maksimalt 5,00 meter. Det tillates ikke ark eller takoppløft på garasje, carport eller uthus.

Samlet maksimal tillat størrelse på frittliggende carport, garasje og uthus er 50 m² BYA per hovedboenhet og 25 m² BYA per sekundærleilighet.

Frittliggende carport, garasje og uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to garasjer, carporter eller uthus. Ved innkjøring til carport eller garasje vinkelrett på vei, skal avstand fra garasje eller carport til tomtengrense mot vei være minst 5 meter. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtengrense mot vei være minst 1,5 meter.

Plassering av carport, garasje, uthus eller parkeringsareal på terreng skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om tillatelse til tiltak.

8. Krav til tomt

Minste tomtestørrelse er 700 m² for enebolig og for enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 m².

Minste tomtestørrelse er 1100 m² for tomannsbolig. Dersom en tomt for tomannsbolig deles, skal hver parsell være minst 550 m². Deling av tomt kan ikke finne sted før etter at tomannsboligen er oppført.

En boligtomt kan kun bebygges med én frittliggende bolig, og boligtomten skal være fradelt før det kan søkes igangsettingstillatelse.

9. Parkering

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser for hver boenhet og 1 parkeringsplass for sekundærleilighet. Hver parkeringsplass skal være på minst 18 m². Parkeringsplassene kan ligge på terreng eller i garasje eller carport. Parkeringsplassene skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

10. Uteoppholdsareal

Minstekrav til egnet uteoppholdsareal per boenhet er:

- 250 m² for hver enebolig
- 200 m² for hver boenhet i tomannsbolig
- 100 m² for sekundærleilighet

Uteoppholdsareal skal dekkes på tomten bygningen ligger på.

Areal brattere enn 1:3, nødvendig areal for gang- og kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal ha gode lys- og solforhold, skal være godt egnet for lek og aktivitet og ligge lett tilgjengelig fra boligen.

11. Takterrasser

Takterrasse som ligger på boligens hovedtak (øverste tak), eller som utgjør mer enn 1/3 av underliggende etasje, tillates ikke.

12. Plassering på tomt og terrengtilpasning

Bygninger skal tilpasse seg tomtens naturlige topografi. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims-, møne- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke.

Terrengmessige overganger mot nabogrense eller annet areal skal gis en naturlig utforming. Skråning mot nabogrense skal ikke være brattere enn 1:2. og avsluttes minst 0,5 meter fra nabogrensen.

Bruk av terrengmurer skal skje skånsomt ved etablering av lave høyder og skråninger. Det skal ikke etableres terrengmurer, fyllinger eller skjæringer som er over 1,50 meter.

Dokumentasjon som viser skjæringer, fyllinger, nødvendige terrengmurer og håndtering av overskuddsmasser skal fremlegges ved søknad om tiltak.

13. Blågrønn faktor og overvannshåndtering

Det kreves blågrønnfaktor (BGF) på minimum 0,8.

Overvann skal fordrøyes lokalt på egen eiendom. Naturlige flomveier skal bevares.

Utomhusplanen skal vise hvordan kravet til håndtering av overvann løses. I søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for behandling av overvann, inklusivt takvann, overflatevann og drensvann.

14. Bevaring av store trær

Store trær skal bevares. Det er ikke tillatt med tiltak som forringer trærnes vekstvilkår. Med store trær menes trær med stammeomkrets på mer enn 90 cm målt 1 meter over bakken. Det tillates ikke arbeider i grunnen innenfor trærnes dryppsone. Unntak fra vern av store trær kan gis i forbindelse med tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6. Tiltak skal likevel som hovedregel plasseres slik at store trær bevares. Trær som skal bevares, skal vises på utomhusplanen ved søknad om rammetillatelse, jf. pkt. 2.1.

Utvalgt naturtype hul eik skal bevares og beskyttes. Det er ikke tillatt med tiltak og inngrep som kan svekke treets helse og vekstmuligheter. Gravearbeider er ikke tillatt innenfor hule eikers rotsone.

Trær som skal bevares, skal beskyttes og gjerdes inn i anleggsfasen. Det er ikke tillatt med lagring innenfor trærnes dryppsone.

15. Fremmede arter

Ved uttak eller forflytting av masser skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Før masseforflytning eller uttak skal det derfor undersøkes om det er registrert eller kan observeres svartelistede arter på eiendommen. Masser som inneholder fremmede arter (inkludert plantedeler og frø) skal leveres til godkjent mottak eller benyttes på tomten på en slik måte at det ikke er fare for oppblomstring eller spredning.

16. Bestemmelser til hensynssoner

16.1 Hensynssone kulturmiljø (sone H570_1-8)

Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses eksisterende bygnings- og bomiljø. Særlig viktig er områdets bebyggelsesstruktur, formspråk, materialbruk og andre fasadedetaljer.

Tiltak som vil medføre større visuelle endringer i eksisterende bebyggelse tillates ikke. Tilbygg eller påbygg på bebyggelsen kan tillates, men tiltaket må da underordne seg den opprinnelige utformingen. Ved fasadeendringer skal opprinnelig stil og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres.

Eksisterende bygninger skal ikke rives, fjernes eller flyttes. Unntak gjelder for bygninger eller bygningsdeler som ikke er en del av og ikke er visuelt og materielt tilpasset den bevaringsverdige bebyggelsen. Dersom bebyggelse må erstattes med nybygg tillates det oppført bebyggelse med samme plassering dimensjoner i utstrekning og høyder som den eksisterende.

Intern sti- og veistruktur og eldre opparbeidet hageareal, inkl. verdifull vegetasjon og eksisterende terreng med fjell i dagen skal bevares.

Tomtegrenser som fremgår av plankartet, skal opprettholdes. Fastsatte tomtegrenser kan endres ved mindre endringer eller justeringer.

16.2 Hensynssone kulturmiljø (sone H570_9-10)

Innenfor områdene H570_9 og H570_10 skal eksisterende våningshus bevares. Eventuelle endringer må skje i samråd med kulturminnemyndigheten.

16.3 Sikringssone tunnel (sone H190_1)

Tiltak som kan forringe tunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen (for eksempel sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, sjakt- og tunneldriving, injeksjon, større utgravinger, fundamentering eller påføring av tilleggsplaster) kan ikke iverksettes uten tillatelse fra Statens vegvesen. Boring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets plassering og avviksmåling av hullbanen under boring.

16.4 Fareområde høyspentledning (sone H370_1-9)

Innenfor hensynssone H370 skal det ikke oppføres bygninger. Alle tiltak som øker høyden på terrenget, skal forelegges for og godkjennes av netteier før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis.

16.5 Hensynssone båndlegging etter kulturminneloven (H730_1-14)- Steinalderboplasser

H730_1-14 er steinalderboplasser som er automatisk fredete kulturminner jf. kulturminneloven (kulml.) § 4. Det er forbud mot inngrep i det fredete arealet herunder

graving, flytting og påføring av masser jf. kulml. § 3. Det er tillatt å benytte arealet som uteområde og hage, men hageelementer o.l. skal etableres på grunnen.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak eller inngrep som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten.

En eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et automatisk fredet kulturminne eller inngrep som kan ha innvirkning på kulturminnene, skal sendes fylkeskommunen i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt, jf. kulml. § 8.

16.6 Hensynsone båndlegging etter kulturminneloven (H730_15-16) - Skålgroper

H730_15-16 består av et svaberg med bergkunst i form av skålgroper som er automatisk fredet kulturminne, jf. kulml. § 4. Det er forbud mot inngrep i det fredete arealet, herunder enhver form for tildekking ol., jf. kulml. § 3. Alminnelig utnyttelse av utearealet og hagen er tillatt.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak eller inngrep som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten.

En eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et automatisk fredet kulturminne eller inngrep som kan ha innvirkning på kulturminnene, skal sendes fylkeskommunen i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt, jf. kulml. § 8.

16.7 Hensynsone båndlegging etter kulturminneloven (H730_17-18) - Gravminner

H730_17-18 er gravminner fra jernalderen som er automatisk fredete kulturminner, jf. kulml. § 4. Det er forbud mot inngrep i det fredete arealet jf. kulml. § 3. Det er kun tillatt å benytte arealet som uteområde og hage. Tiltak og etablering av ethvert annet hage- og utomhuselementer f.eks. lekehus, lysthus, skjul, uthus, drivhus, tørkestativ, og blomsterbed eller hagetrær, er ikke tillat. Vanlig vegetasjonspleie som klipping av gressplen, trimming av busker og kratt er tillatt dersom dette kun er overflatearbeid og ikke medfører graving i grunnen. Hugging av trær som vokser på det fredede arealet; gravminnet, ved kanten av gravminnet eller innenfor sikringssonen, skal foregå manuelt ved at stammen kuttes rett over overflaten og stubben står igjen.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak eller inngrep som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten.

En eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et automatisk fredet kulturminne eller inngrep som kan ha innvirkning på kulturminnene, skal sendes fylkeskommunen i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt, jf. § kulml. 8.

17. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Det berørte kulturminnet, ID 280490, som er markert som Bestemmelsesområde # ID280490 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.



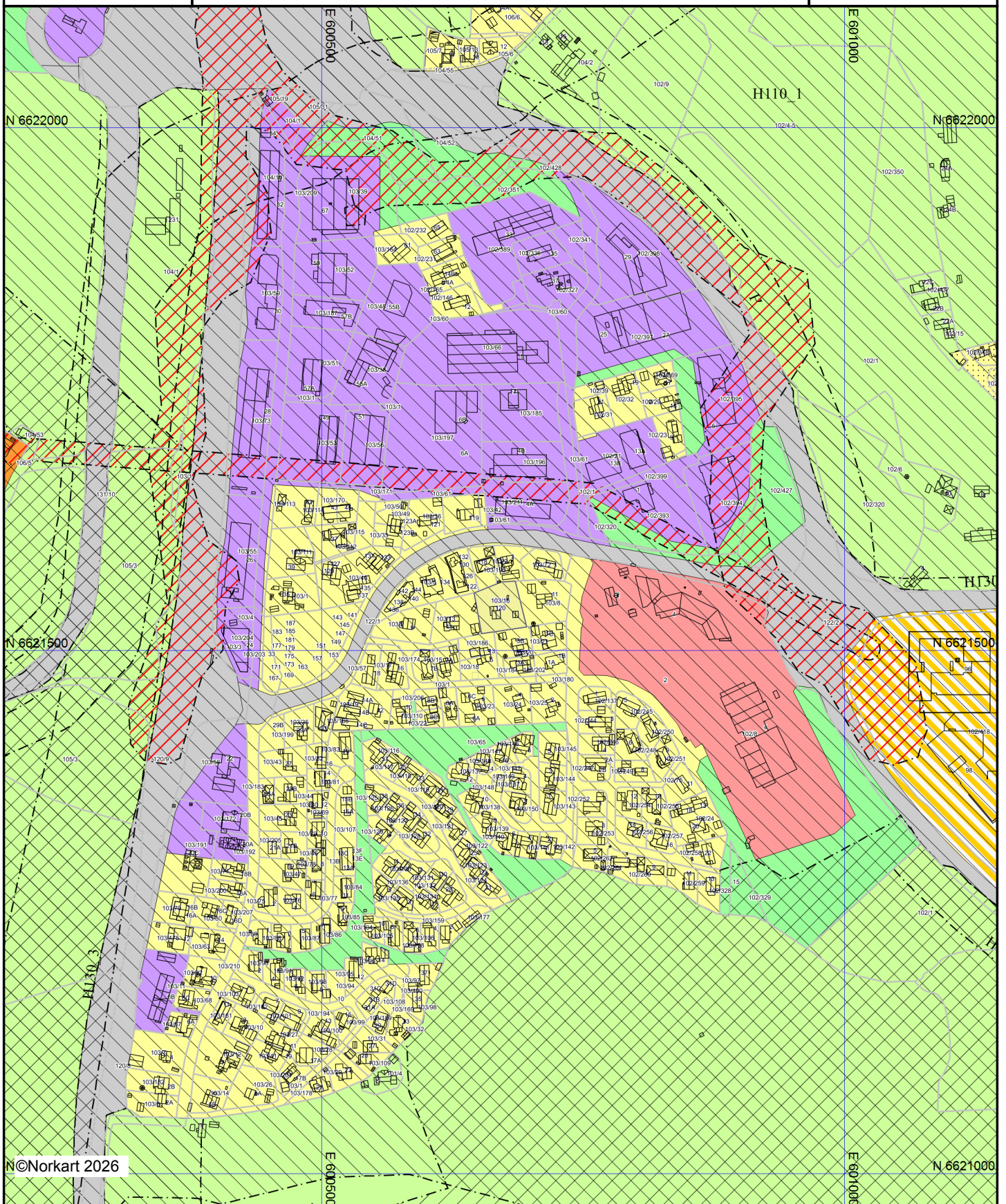
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/16
Adresse: Nordbyveien 120
Dato: 08.06.2026
Målestokk: 1:5000



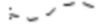
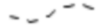
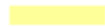
UTM-32



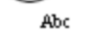
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Infrastrukturgrense
-  Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Forretning - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
-  Næringsbebyggelse - eksisterende
-  Andre typer anlegg - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
-  Veg - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FURULY	Beregnet areal	1846.7
Etablert dato	09.09.1950	Historisk oppgitt areal	1854
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	103/16
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	103/16
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	10.07.1950			103/8 (-1854), 103/16 (1854)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6621541.48	600670.87	0	Ja	1846.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SOLBERG TRYGVE F240828*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Granheimtunet 3 1406 SKI	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nordbyveien 120

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1423 SKI	Kirkesogn	02090103 Nordby
Grunnkrets	107 Nygårdsåsen	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	4 Solberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15370092		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	149094601		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.07.1956

1: Bygning 15370092: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	141
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	141
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		21.11.1991	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordbyveien 120	H0101	103/16	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	31	0	31	0	0	0
H01	1	70	0	70	0	0	0
K01	0	40	0	40	0	0	0

2: Bygning 149094601: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.07.1956**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	02.02.1956	22.05.1996	
Tatt i bruk	15.07.1956	22.05.1996	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	103/16	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ås kommune

Kommunenr.	3218	Gårdsnr.	103	Bruksnr.	16	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordbyveien 120, 1423 SKI								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	15.06.2022		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf		
Delarealer	Delareal	1 847 m ²	
	KPHensynsonenavn	H110_1	
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann	
	Delareal	1 847 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_26-38
-----------	-----------

Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	328
Navn	Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6584/328_Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2025.10.2023.pdf
Delarealer	Delareal 1 847 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	302
Navn	Detaljregulering for Nygårdsveien 24 og 33
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Detaljregulering

Ås den 20. november 1953.

Ferdigattest.

Trygve Solberg fikk den 12. januar 1951 godkjendt planer for en enebolig type 211. 6/6- 1952 fikk han materialtillatelsen til bygget som midlertidig tomannsbolig.

Bygget ble oppført i løpet av 1952 og innflyning kunne skje 1 desember 1952. Det gjenstod da adskillig innredning.

Bygget som er ferdig-kontrollert 19/11-53 er ferdig , bortsett fra at grunnmuren ikke er slemmet utvendig og at utvendige trapper ikke er pusset.

Bygget er forskriftsmessig utført og ferdigattest meddeles herved.

H. Stokholm.
bygn.sjef.

Gebyr til Ås kommune for bygningskontroll og ferdigattest kr. 30.00 er mottatt.



Rune Solberg
Kongeveien 192
1407 VINTERBRO

Deres ref.

Vår ref.
26/05114-2

Saksbehandler
Helga Steen-
Johnsen

Dato
19.08.2026

Gnr 103 bnr 16 - Nordbyveien 120 - Bekreftelse av registrering av plantegninger som bygget

Eiendom (gnr/bnr): 103 / 16
Tiltakshaver: Rune Solberg

Referer til henvendelse om registrering av godkjente tegninger for bygning på gnr 103 bnr 16, Nordbyveien 120.

Det har blitt redegjort for at det ble utført endringer fra de godkjente tegningene da bygget ble bygget på 50-tallet. Det foreligger ferdigattest for bygningen og det ble foretatt befaring hvor kjelleren var utbygget og endret, så kommunen bør ha vært klar over dette.

Kommunen vil derfor registrere de mottatte tegningene som godkjente i tillegg til oppdatert matrikkelark med korrekt antall rom.

Med hilsen

Helga Steen-Johnsen
Arkitekt

E-postadresse
post@as.kommune.no

Postadresse
Postboks 195
1431 Ås

Besøksadresse
Skoleveien 1
1430 ÅS

Org.nr. 964 948 798
Bankgiro 1654 07 99605
Telefon 64 96 20 00

Sikker kommunikasjon
[eDialog](#)

Internett
www.as.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og uten håndskrevne signaturer

Vedlegg:

103-16 - Nordbyveien 120 - Som bygget tegninger

103-16 - Matrikkelregistrering

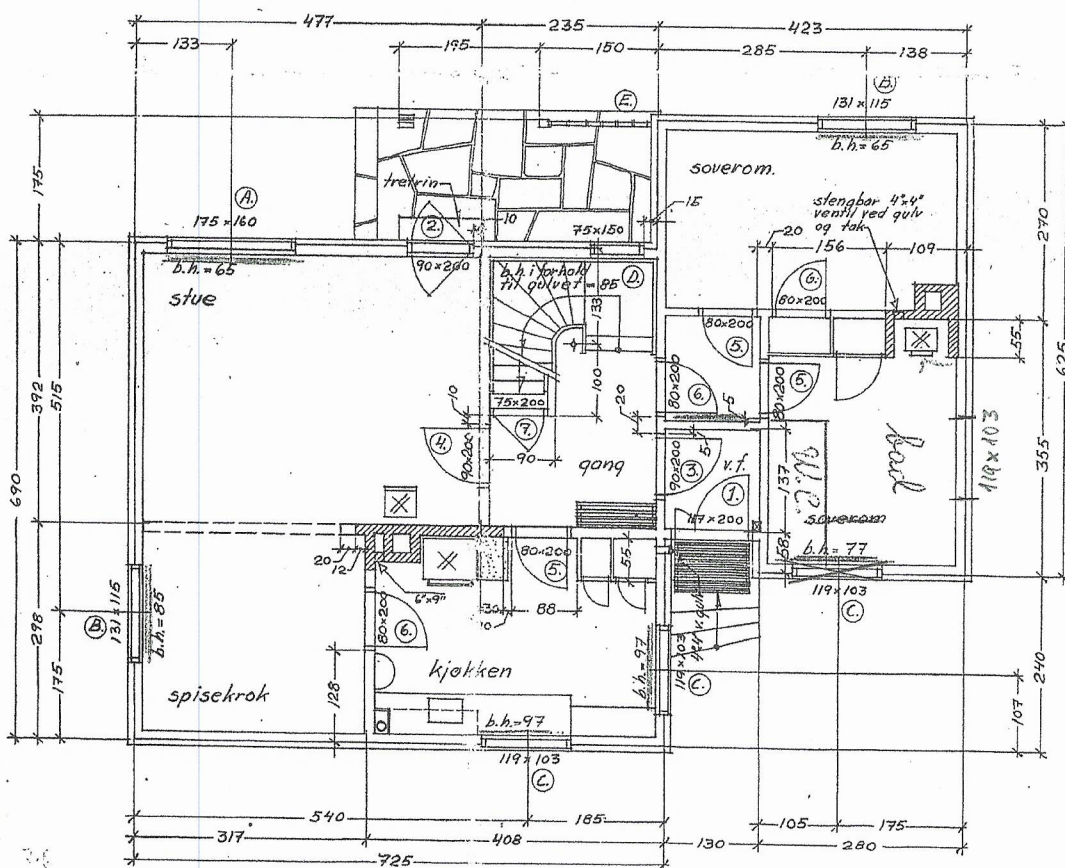
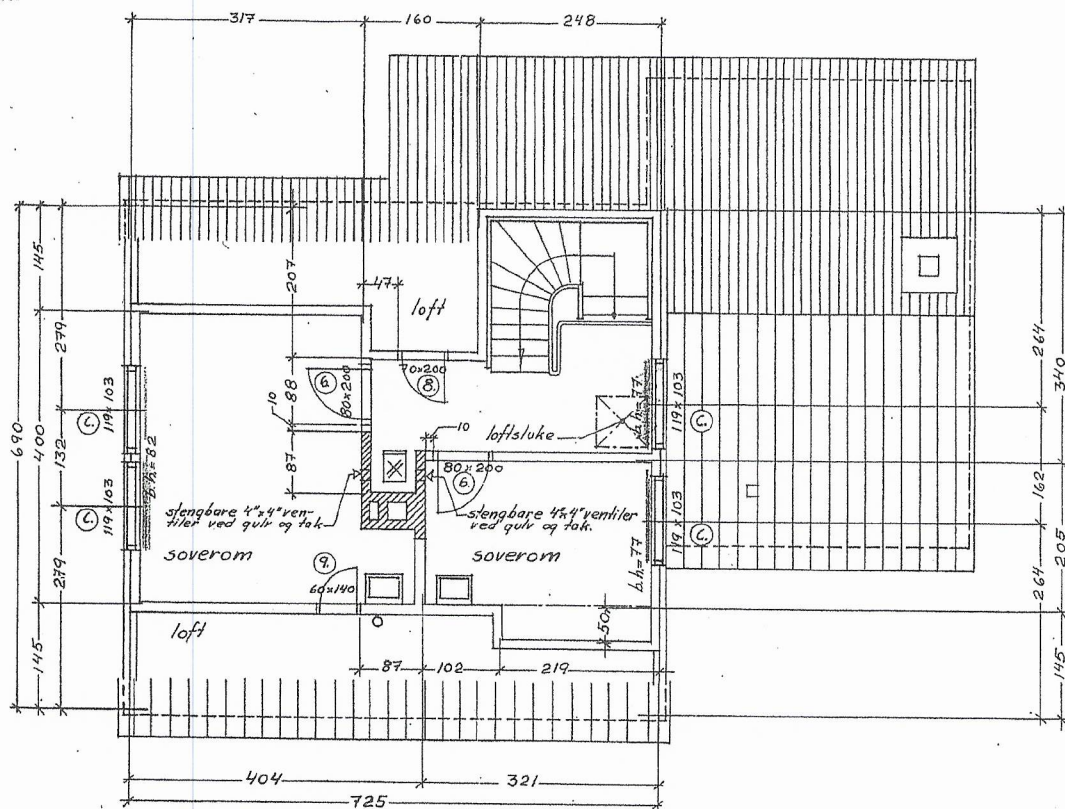
Kopi til:

ÅS KOMMUNE MATRIKKELFØRING (EKSTERN)

de tekstmenn bevirker at
 den overstemmende
 i dette tegning.

Navn

Navn



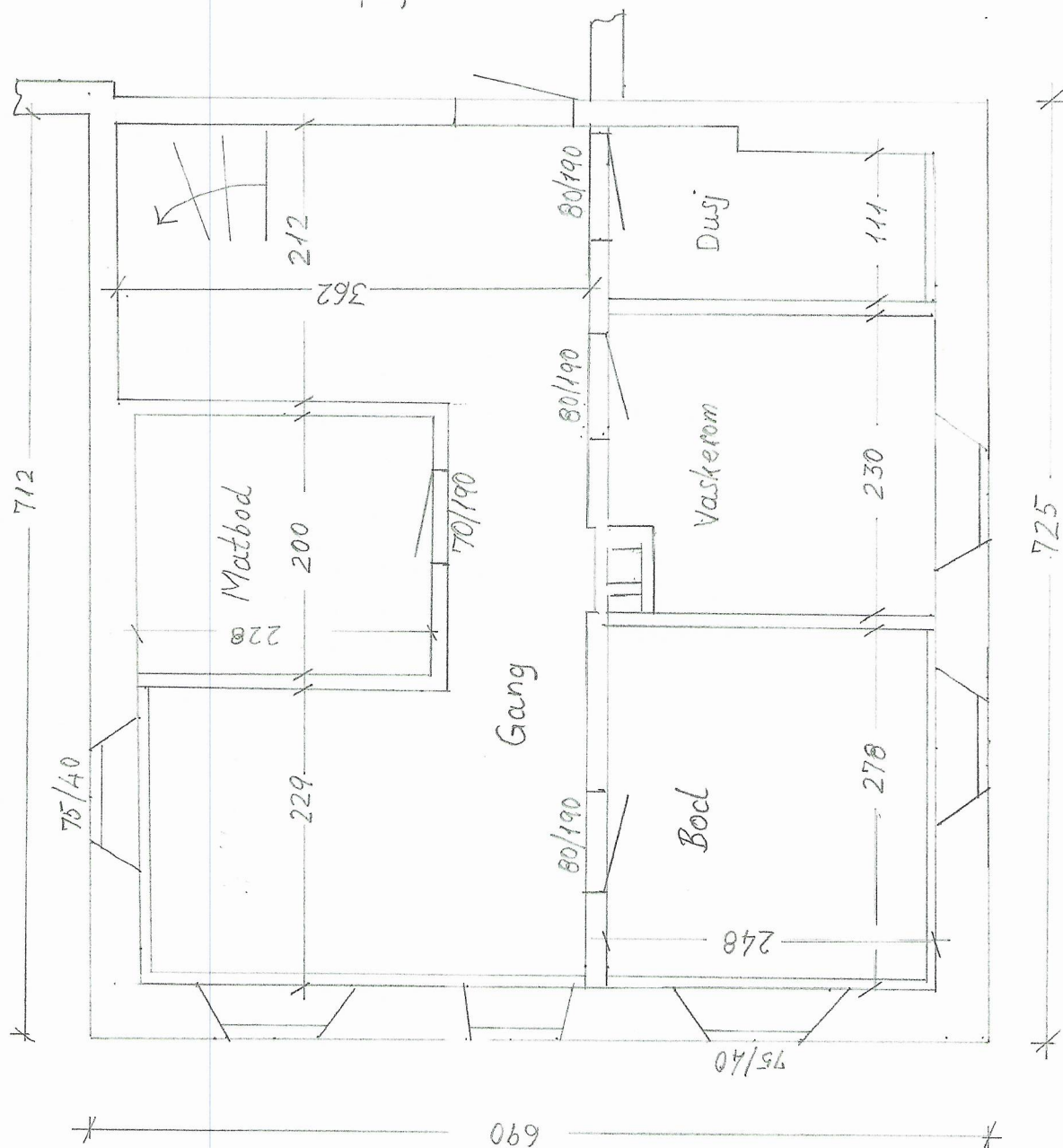
Godkjent i møte

12. JAN. 1951

Ås Byråd

målestilling av veggene gjelder hindringsverk og...

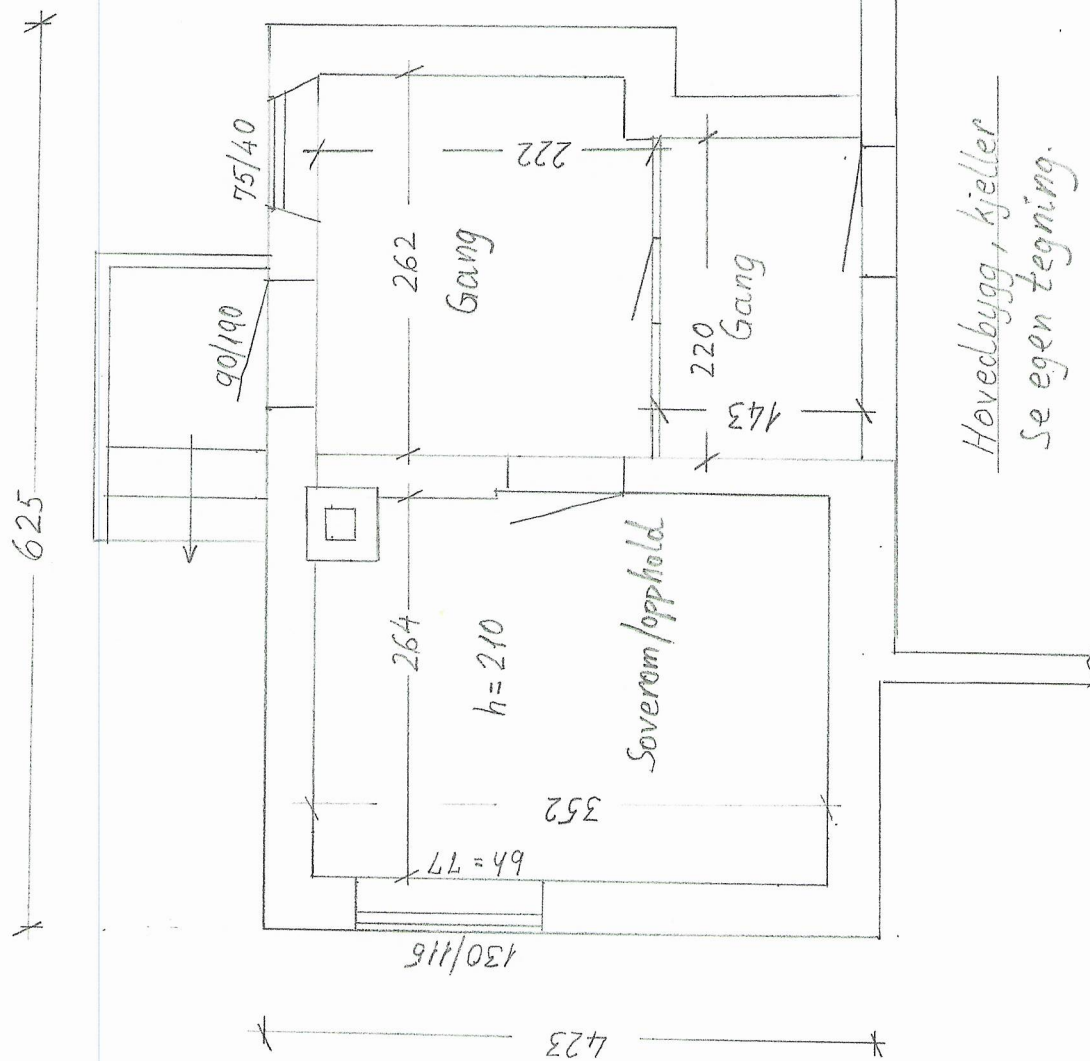
Plan kjeller hovedbygg, som bygget 1952. Gnr. 103, bnr. 16, Ås



Tilbygg
Se egen tegning

Tegnet 04.08.26
Rune Solberg

Plan kjeller tilbygg, som bygget 1952, Gnr. 103, bnr. 16, Ås





Ås kommune

Matrikkelregistrering for bygning

Større bygg avklares direkte med matrikkelfører

Bygningens identifikasjon

Saksnummer	Gnr/bnr	Bygningsnummer	Seksj.nr.	Saksbehandler
26/05114-2	103/16	15370092		Helga Steen-Johnsen

Byggeplassadresse, adresse på tiltaket

Nordbyveien 120

Bygningsstatus tillatelse gitt per dato

Rammetillatelse	Tillatelse i ett trinn / lgangsettingstillatelse	Tillatelse etter pbl. § 20-4	Midlertidig brukstillatelse	Ferdigattest

Bygningstype, næringsgruppe og bebygd areal

Tiltak (nybygg, tilbygg, påbygg, ombygging, riving)	Bygningstype	Næringsgruppe	BYA
Registrering av tegninger			Uendret
Høydeplassering overkant gulv hovedetasje - kote		Mønehøyde (som omsøkt, eks. 9 meter, ikke 129 moh!)	

Tiltakshaver

Rolle / Type	Navn		
Adresse		Post nr.	Poststed

Etasjeinformasjon (ved tilbygg, påbygg er det kun nye areal som skal registreres)

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig incl. garasje dersom del av bolig	BRA annet f.eks. næring og frittstående garasje	BRA Alternativt areal = frittstående carport	BRA total	BTA

U01		18 m2				
					169 m2	

Boligspesifikasjon						
Husnr.	Bolignr.	BRA bolig	Antall rom	Antall Bad	Antall WC	Kjøkkenkode 1 = kjøkken 2 = ikke kjøkken 3 = felleskjøkken
			5	1	1	1



Rune Solberg
Kongeveien 192
1407 VINTERBRO

Deres ref.

Vår ref.
26/03281-6

Saksbehandler
Eva Merete Lunde

Dato
03.07.2026

Gnr 103 bnr 16 - Nordbyveien 120 - Oppretting av ny grunneiendom - Vedtak

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 103 / 16

Sakspart: ÅS KOMMUNE KOMMUNALTEKNIKK

Ansvarlig søker: AGAVE STUDIO AS

Tiltakshaver: Rune Solberg

Ansvarlig prosjekterende: AGAVE STUDIO AS

VEDTAK

I medhold av pbl. § 20-1 første ledd, bokstav m) jf. § 26-1, innvilger Ås kommune søknad om deling av eiendommen gnr. 103 bnr. 16, Nordbyveien 120 på ca. 1 847 m² i to parseller A og B på henholdsvis ca. 1 147 m² og ca. 700 m² som vist på figur 1.

Deling innvilges på følgende vilkår:

- a) Det skal foreligge tinglyst rett til atkomst for fradelt parsell B over gjenværende parsell A (gnr. 103/16).**
- b) Det skal foreligge tinglyst rett til fremføring og vedlikehold av ledninger og kabler for fradelt parsell B over gjenværende parsell A (gnr. 103/16).**
- c) Det skal foreligge tinglyst rett til fremføring og vedlikehold av ledninger og kabler for naboeiendommen gnr. 103/8 over gjenværende parsell A og ny fradelt parsell B.**

E-postadresse
post@as.kommune.no

Postadresse
Postboks 195
1431 Ås

Besøksadresse
Skoleveien 1
1430 ÅS

Org.nr. 964 948 798
Bankgiro 1654 07 99605
Telefon 64 96 20 00

Sikker kommunikasjon
[eDialog](#)

Internett
www.as.kommune.no

- d) Det skal foreligge tinglyst rett til fremføring og vedlikehold av ledninger og kabler for naboeiendommen gnr. 103/186 over gjenværende parsell A.**



Figur 1 som viser omsøkt deling



Figur 2 som viser utsnitt av gjeldende reguleringsplan med vann- og avløpsledninger

Tilleggsopplysninger:

Erklæring om rettigheter skal påføres: «Tinglysningen kan ikke oppheves uten Ås kommunes samtykke, org.nr. 964948798». Erklæringen leveres til kommunen i to originale eksemplarer for videre ekspedering til tinglysning.

Delegasjon:

Vedtaket er fattet etter fullmakt og meddeles i samsvar med forvaltningsloven § 27.

Klage på vedtak:

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren, jf. forvaltningslovens kap. VI og plan - og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

Tiltak:	Deling av eiendom - Opprettelse av ny grunneiendom
Komplett søknad:	28.05.2026
Hjemmelshaver:	Trygve Solberg
Tiltakshaver:	Rune Solberg
Ansvarlig søker:	Agave Studio AS
Gnr./bnr.:	103/16
Adresse:	Nordbyveien 120, 1423 SKI
Eksisterende eiendom:	ca. 1 847 m ²
Ny parsell B:	ca. 1 147 m ²
Gjenværende parsell A:	ca. 700 m ²

SAKSOPPLYSNINGER:**Fakta og vurderingsgrunnlag:**

Det er søkt om deling av eiendommen gnr. 103 bnr. 16 i Ås kommune. Eiendommen er på ca. 1 847 m² og søkes delt i to parseller, på henholdsvis ca. 1147 m² og ca. 700 m².

Eiendommen omfattes av områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse R-328, vedtatt 25.10.2023. Det omsøkte arealet er regulert til boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse.

Eksisterende enebolig og ny tomannsbolig synes å ville få gode solfylte private uteoppholdsarealer og begge tomtene vil kunne etableres med snuplass for bil på egen tomt.

Naboer og gjenboere er varslet om delesøknaden i medhold av pbl. §19-1 jf. 21-3 første ledd, og det er innkommet bemerkning fra en nabo:

Eier av gnr. 103 bnr. 195 (datert 27.04.2026)

Bemerkningen går i hovedsak ut på fortetting og at nye bygg ofte er større med en bygningsstruktur som ikke harmonerer med eksisterende miljø.

Søker har kommentert bemerkningen med at dette er et nyttig innspill i den videre prosjekteringen av tomannsboligen.

Uttalelser fra kommunalteknisk enhet (datert 26.06.2026 og 03.07.2026)

Eiendommen har tilstrekkelig avstand fra punkter for uttak av slokkevann. Vann og avløp til eiendommen går gjennom private fellesledninger før det er koblet til kommunalt nett.

Avkjøringen er i henhold til kommunens vei- og gatenorm og kan nå betjene oppføring av ny tomannsbolig.

VURDERING OG KONKLUSJON:

Deling - § 20-1 første ledd, bokstav m) jf. § 26-1:

Det følger av pbl. § 26-1 andre pkt. at *«opprettelse (av ny grunneiendom), må (..) ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov».*

Atkomst pbl. § 27-4:

Det følger av pbl. § 27-4 første ledd at *«før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende.»*

Det vises til vedtak over, og kravet er oppfylt i saken. Veirett vil sendes til tinglysing når eiendommen formelt er fradelt. Tomtene er etter kommunens syn dermed sikret lovlig og tilfredsstillende atkomst, jf. pbl. § 27-4.

Vannforsyning pbl. § 27-1:

Det følger av pbl. § 27-1 at *«opprettelse eller endring av eiendom (ikke skal skje) med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann.(..) Rettighet til å føre vannledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.»*

Det vises til vedtak over, og kravet er oppfylt i saken. Privat rett til fremføring av vannledning vil sendes til tinglysing når eiendommen formelt er fradelt. Tomtene er etter kommunens syn dermed sikret lovlig vannforsyning, jf. pbl. § 27-1.

Avløp pbl. § 27-2:

Det følger av pbl. § 27-2 at *«før opprettelse eller endring av eiendom (..) skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.»*

Det vises til vedtak over, og kravet er oppfylt i saken. Privat rett til å føre avløpsledning over annens grunn/tilknytning til felles ledningsnett vil sendes til tinglysing når eiendommen formelt er fradelt. Tomtene er etter kommunens syn dermed sikret lovlig avløp, jf. pbl. § 27-2.

Annet:

Overvann håndteres på egen grunn.

Konklusjon:

Vilkårene for fradeling opplistet i pbl. § 26-1 er oppfylt. På dette grunnlag gis det i medhold av pbl. § 20-1 første ledd bokstav m) tillatelse til deling av den omsøkte eiendommen gnr. 103 bnr. 16 i Ås kommune.

Gebyr:

Saksbehandlingen er gebyrbelagt med kr. 18 000,- etter Ås kommunes gebyrregulativ vedtatt 10.12.2025. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.

Gebyrnr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Antall	Sum
63044	Saksbehandling deling:	kr. 18 000,-	1	
	Saksbehandling dispensasjon:	kr. ---		
Total sum:				18 000,-

Saken sendes til geodataavdelingen for videre ekspedering. Ordinær behandlingstid er ca. 16 uker, noe mer i vintersesongen.

Med hilsen

Eline Mathilde Swensen
for

Arve Bekkevard
Enhetsleder

Eva Merete Lunde
Arkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og uten håndskrevne signaturer

Kopi til:
Kommunalteknikk, VA Entreprenørportalen
Frank Vidar Halvorsen

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og distriktsdepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Postadresse:

Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

E-post:

post@as.kommune.no

Digital innsending med eDialog:

[eDialog ÅS KOMMUNE SENTRALADMINISTRASJON](#)

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis
- Klagen må undertegnes

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

ERKLÆRING OM GJENSIDIG VEIRETT OG RETT TIL LEDNINGER OG KABLER

Denne erklæringen gjelder følgende eiendommer i Ås kommune:

Gnr. 103 bnr. 16 – gjenværende eiendom etter fradeling.

Gnr. 103 bnr. _____ – den nye grunneiendommen som opprettes ved fradeling fra gnr. 103 bnr. 16 i henhold til Ås kommunes delingsvedtak av 03.07.2026, sak 26/03281-6, heretter kalt «den fraskilte eiendommen».

Gnr. 103 bnr. 8 – naboeiendom og rettighetshaver etter punkt 3,4 og 5.

Gnr. 103 bnr. 186 – naboeiendom og rettighetshaver etter punkt 3,4 og 5.

Gnr. 103 bnr. 18 – naboeiendom og rettighetshaver etter 3,4 og 5

Rettighetene etter denne erklæringen er knyttet til de respektive eiendommene og følger disse ved senere eierskifte.

1. Gjensidig veirett mellom gnr. 103 bnr. 16 og den fraskilte eiendommen

Gnr. 103 bnr. 16 og den fraskilte eiendommen gis gjensidig, varig og vederlagsfri rett til adkomst på den allerede etablerte adkomstveien, slik vedlagte kartskisse viser.

Veiretten omfatter ferdsel som er nødvendig for eiendommenes normale bruk. Adkomstarealet skal benyttes som trafikkareal, og parkering eller annen oppstilling som hindrer eller vesentlig vanskeliggjør ferdseien, er ikke tillatt.

Kostnader til ordinær drift, vedlikehold, nødvendig fornyelse, snørydding og annen nødvendig istandsetting av adkomstveien fordeles etter antall lovlig etablerte selvstendige boenheter. Hver boenhet bærer én lik andel av kostnadene.

Dersom en eiendom påfører veien ekstraordinær slitasje eller skade som følge av byggarbeider eller annen særlig bruk, skal denne eiendommen dekke merkostnadene ved utbedringen. Det samme gjelder skade forårsaket av personer eller foretak som eiendommens eier eller bruker har gitt tilgang.

2. Gjensidige rettigheter til ledninger og kabler mellom gnr. 103 bnr. 16 og den fraskilte eiendommen

Gnr. 103 bnr. 16 og den fraskilte eiendommen gis gjensidig, varig og vederlagsfri rett til å fremføre, ha liggende og vedlikeholde ledninger og kabler til tilkoblingspunkt slik vedlagte kartskisse viser.

Rettigheten omfatter nødvendig adgang over den aktuelle tjenende eiendommen for kontroll, vedlikehold, reparasjon, fornyelse og oppgradering av ledningene og kablene.

3. Rett til ledninger og kabler til fordel for gnr. 103 bnr. 8, gnr. 103 bnr. 186 og gnr. 103 bnr. 18

Gnr. 103 bnr. 16 og den fraskilte eiendommen gir gnr. 103 bnr. 8, gnr. 103 bnr. 186 og gnr. 103 bnr. 18 varig og vederlagsfri rett til å fremføre, ha liggende og vedlikeholde ledninger og kabler til tilkoblingspunkt slik vedlagte kartskisse viser.

Rettigheten omfatter nødvendig adgang over de tjenende eiendommene for kontroll, vedlikehold, reparasjon, fornyelse og oppgradering av ledningene og kablene.

4. Felles bestemmelser for lednings- og kabelrettighetene

Planlagte arbeider skal varsles eieren av den berørte tjenende eiendommen innen rimelig tid før arbeidene starter. Ved akutte feil, lekkasjer eller driftsstans kan nødvendige arbeider gjennomføres uten forhåndsvarsel. Eieren av den berørte tjenende eiendommen skal i så fall varsles så snart det er praktisk mulig.

Dersom tiltak på tjenende eiendom medfører at eksisterende ledninger eller kabler må flyttes eller legges om, kan dette gjennomføres forutsatt at omleggingen skjer på en teknisk forsvarlig måte og uten at rettighetens funksjon eller sikkerhet forringes. Kostnadene ved slik flytting eller omlegging bæres av eieren av den

tjenende eiendommen som gjennomfører eller foranlediger tiltaket. Det samme gjelder kostnader og økonomisk tap som følge av skade på ledninger eller kabler som oppstår i forbindelse med tiltaket

Ledningseier er ansvarlig for ledningens drift og gis adgang til nødvendig vedlikehold, reparasjonsarbeider og fornyelse. Ved arbeid i anleggsfase eller i drift, er ledningseier forpliktet til å føre berørte arealer tilbake til opprinnelig standard og/eller erstatte eventuelle skader som følge av ledningsanlegget eller drift av dette. Der ledningen er felles svarer de som er felles brukere for vedlikeholdet seg imellom.

5. Tinglysing

Denne erklæringen skal tinglyses på de omhandlede eiendommene.

Tinglysningen kan ikke oppheves uten Ås kommunes samtykke, org.nr. 964 948 798.

6. Underskrifter

Hjemmelshaver til gnr. 103 bnr. 16

Navn: Trygve Solberg

Sted og dato: Nordby 17.08.26

Fødselsnummer: 240828 46944

Signatur: Trygve Solberg

Hjemmelshaver til gnr. 103 bnr. 8

Navn: Cennet Can

Sted og dato: Nordby 18.08.26

Fødselsnummer: 14.07.87 26491

Signatur: Cennet Can

Hjemmelshaver til gnr. 103 bnr. 186

Navn: Anita Vandsemb

Sted og dato: Nordby 16/8-26

Fødselsnummer: 290962 48484

Signatur: Anita Vandsemb

Hjemmelshaver til gnr. 103 bnr. 18

Navn: Roger Nagel Olsen

Sted og dato: Nordby 16/8-26

Fødselsnummer: 271266 48184

Signatur: R. Nagel

Hjemmelshaver til den fraskilte eiendommen

Navn: Trygve Solberg

Sted og dato: Nordby 17.08.26

Fødselsnummer: 240828 46944

Signatur: Trygve Solberg

Hjemmelshaver til gnr. 103 bnr. 8

Navn: Gökhan Can

Sted og dato: Nordby 18.08.26

Fødselsnummer: 19.10.82 40140

Signatur: Gökhan Can

Hjemmelshaver til gnr. 103 bnr. 186

Navn: Iver Vandsemb

Sted og dato: NORDBY 16/8-26

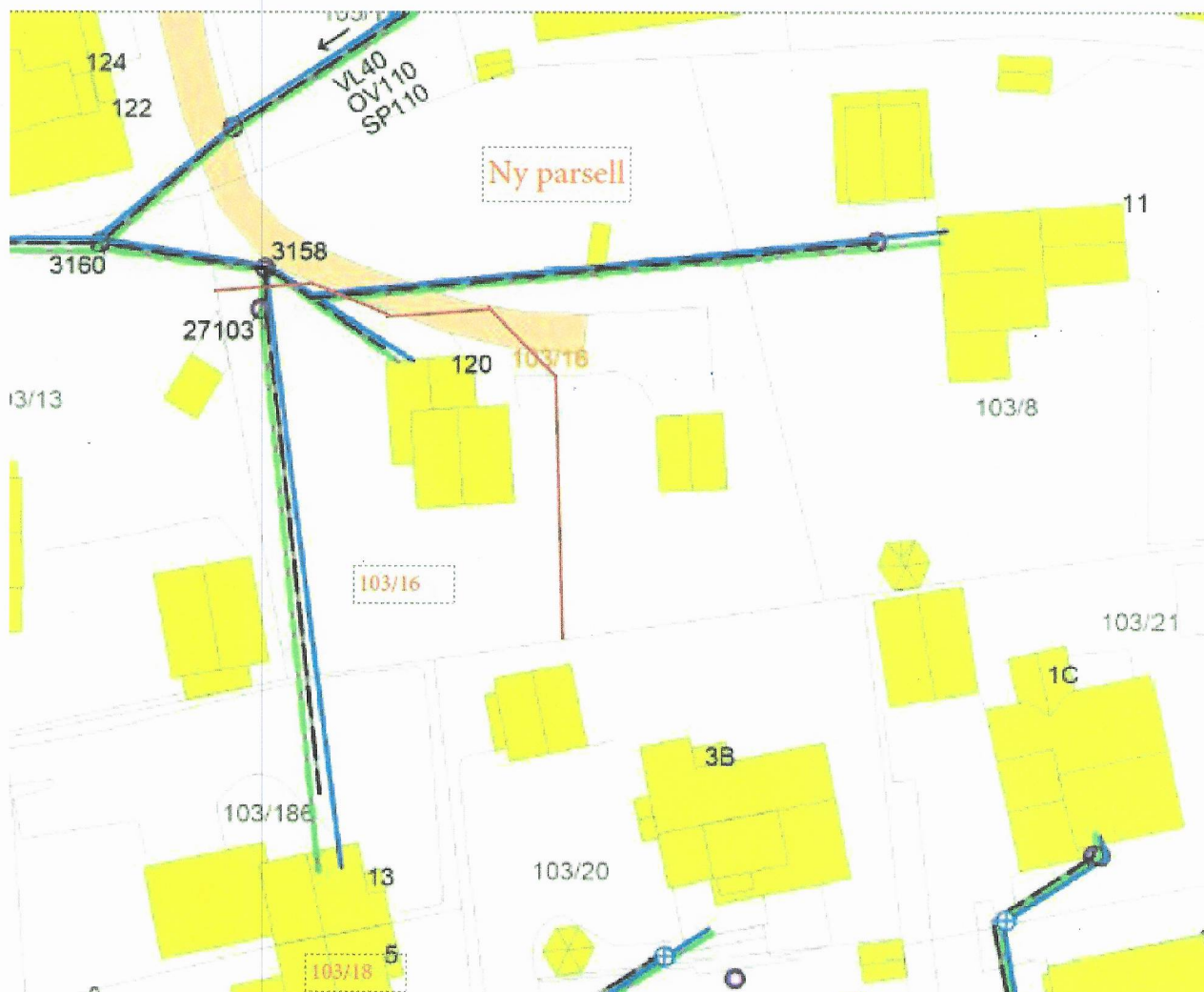
Fødselsnummer: 050665 49110

Signatur: Iver Vandsemb

Vedlegg 1

Kart som viser eksisterende vei- og ledningstrasé over de berørte eiendommene.

Bilag 1 til erklæring om vei- og ledningsretter. Inntegnet grense på kartskissen er omtrentlig. Endelig grenseforløp og areal fastsettes ved oppmålingsforretning, og mindre avvik fra kartskissen kan forekomme.



Hjemmelshaver til gnr. 103 bnr. 16

Navn: Trygve Solberg

Sted og dato: Nordby 17.08.26

Fødselsnummer: 240828 46944

Signatur: Trygve Solberg

Hjemmelshaver til gnr. 103 bnr. 8

Navn: Cennet Can

Sted og dato: Nordby 18.08.26

Fødselsnummer: 14.03.82 26491

Signatur: Cennet Can

Hjemmelshaver til gnr. 103 bnr. 186

Navn: Anita Vandsemb

Sted og dato: Nordby 16/8-26

Fødselsnummer: 22.06.24 48484

Signatur: Anita Vandsemb

Hjemmelshaver til gnr. 103 bnr. 18

Navn: Roger Nagel Olsen

Sted og dato: Nordby 16/8-26

Fødselsnummer: 27/12 6643184

Signatur: R. Nagel

Hjemmelshaver til den fraskilte eiendommen

Navn: Trygve Solberg

Sted og dato: Nordby 17.08.26

Fødselsnummer: 240828 46944

Signatur: Trygve Solberg

Hjemmelshaver til gnr. 103 bnr. 8

Navn: Gökhan Can

Sted og dato: Nordby 18.08.26

Fødselsnummer: 19.10.82 40140

Signatur: Gökhan Can

Hjemmelshaver til gnr. 103 bnr. 186

Navn: Iver Vandsemb

Sted og dato: NORDBY 17/8-26

Fødselsnummer: 05.06.65 49110

Signatur: Iver Vandsemb



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATOR av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

The background of the advertisement is a photograph of a residential scene. In the upper right, a portion of a house with grey horizontal siding and a dark roof is visible. To the left of the house, a flagpole stands against a clear blue sky, flying a Norwegian flag. The lower half of the image shows a grassy lawn where two children are playing. On the left, a boy in a black t-shirt and light blue jeans is kicking a white ball. On the right, another child is performing a handstand, wearing blue jeans and white sneakers. The overall atmosphere is bright and sunny.

Det er lurt å samle
bank og forsikring
på ett sted.

Snakk med oss.



Askim & Spydeberg
SPAREBANK



FrendeForsikring



Askim & Spydeberg
SPAREBANK

La oss realisere b^hligdrømmen din.

Lokal rådgivning.
Lokalt engasjement.

Be om en uforpliktende boliglånsprat, eller
send inn din boliglånsøknad enkelt på
asbank.no



Askim & Spydeberg
SPAREBANK