

Homannskollen 11C



Velkommen til

# Homannskollen 11C



Salgsoppgaven produsert 12. august 2025

# Vinterbro

## Lekker og moderne familiebolig (2017) m/godkjent utleiedel. Solrike uteplasser, høy standard & barnevennlig beliggenhet

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 7 490 000,- |
| Omkostninger | 188 600,- |
| Totalpris | 7 678 600,- |
| BRA-i | 158 kvm |
| Totalt BRA | 158 kvm |
| Soverom | 4 |
| Boligtype | Tomannsbolig |
| Eieform | Eierseksjon |

| | |
|---|---|
| Byggeår | 2017 |
| Megler | Celina Olsen |
| Telefon | 468 56 443 |
| E-post | c.olsen@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

- Velkommen til en gjennomført og moderne halvpart av tomannsbolig – smakfullt oppført over tre plan, med stilrene materialvalg, smarthusløsninger og integrert Sonos-lydanlegg. Her får du en bolig som kombinerer funksjonalitet, komfort og teknologisk bekvemmelighet – perfekt for både småbarnsfamilier og deg som ønsker det lille ekstra.

Høydepunkter:

- Lekker vertikaldelt bolig over 3 etasjer
- Uteplass med sol "hele" dagen
- Ny i 2017 – moderne og innflyttingsklart
- Godkjent hybel m/ skattefri inntekt på 12.500
- Svært gode parkeringsmuligheter
- Delikat balkong med utsikt
- 3 bad + separat vaskerom
- Downlights og integrerte høyttalere
- Smarthusløsning fra Sensio
- Kort vei til buss – hyppige avganger mot Oslo
- Gangavstand til skole og bhg
- Umiddelbar nærhet til turmuligheter

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 158 kvm |
| Totalt BRA: | 158 kvm |
| TBA: | 44 kvm |

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 29 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 15 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm.
Total BRA: 43 kvm.

Boligen går over tre plan og inneholder:

U.etasje (utleiedel): Entré, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom og bod

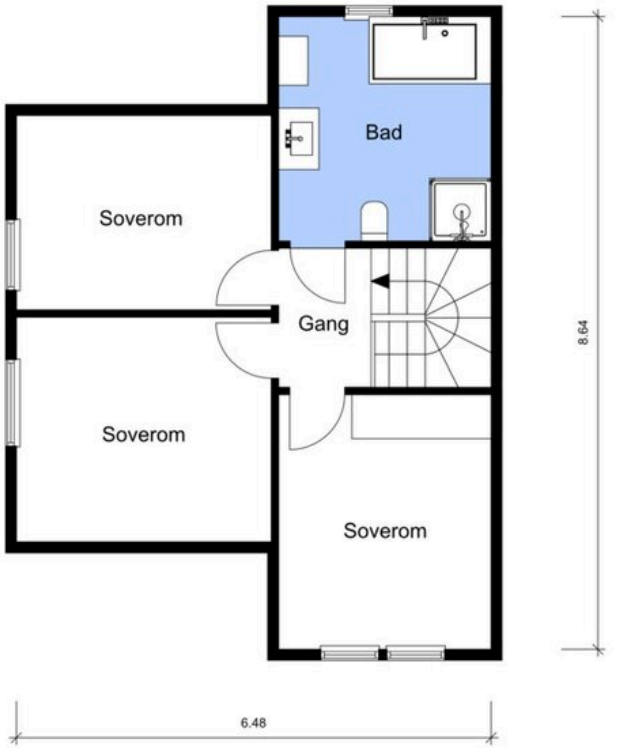
1.etasje: Entré, bad, vaskerom og stue/kjøkken

2.etasje: Gang, 3 soverom og bad




Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.


1.91
2.43
Vaskerom
Entré
Bad
Kjøkken
8.67
Stue
6.42




Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.








TONE KROKEN






FEMALE






FUTURE IS
FEMALE


STEAM
12:08
Whirlpool
FUTURE IS
FEMALE
MORBERG














2.etasje








Bringing Nature Home

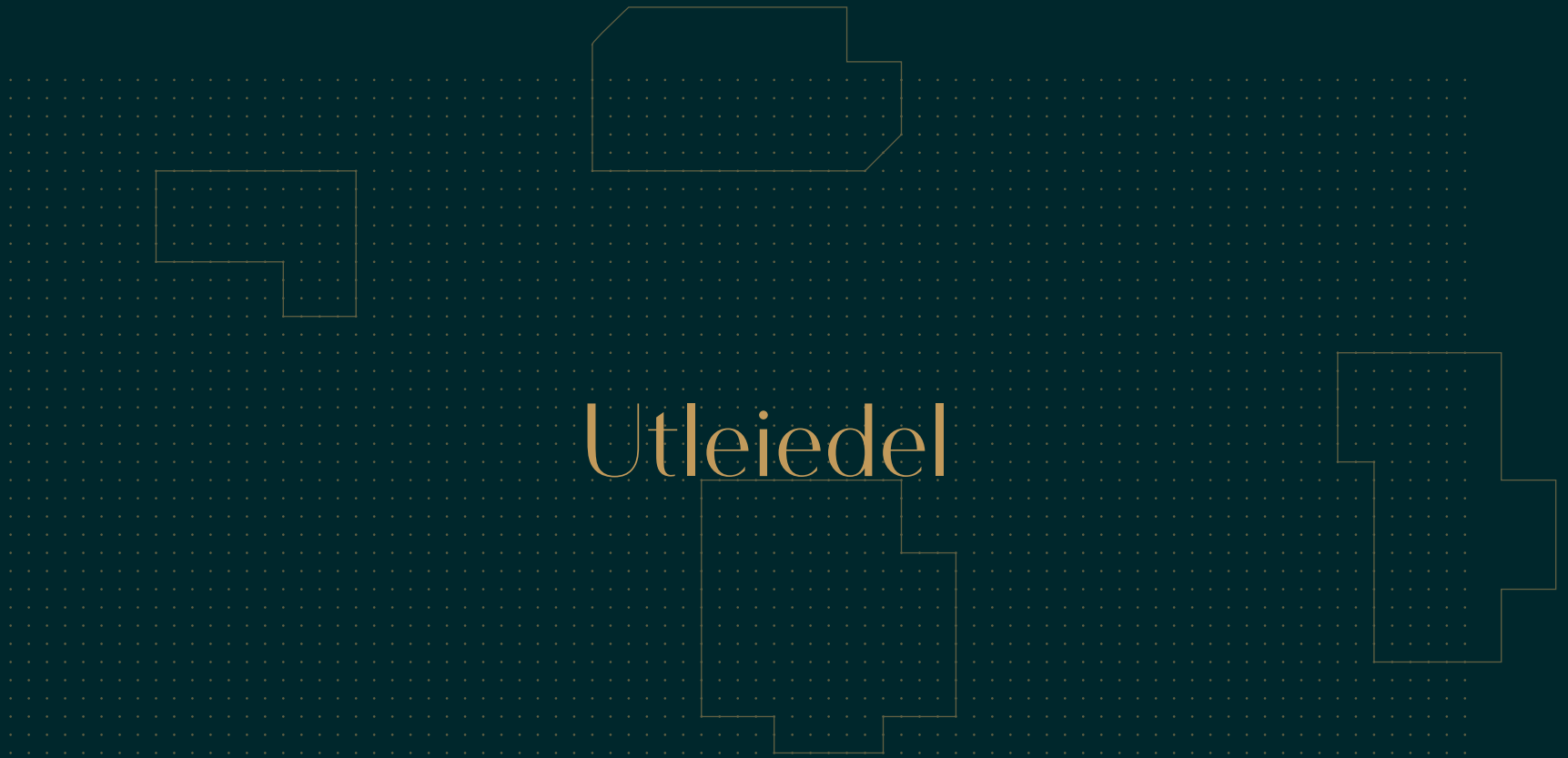





1






Utleiedel




ELEMENTS OF STYLE





















Informasjon

# Homannskollen 11C

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
18-0152/25

### Boligtype
Tomannsbolig

### Adresse og betegnelse
Homannskollen 11C, 1407 VINTERBRO
Gnr 108, bnr 116, snr 1 (ideell andel 1/1) i Ås kommune

### Selgere
Aleksa Rørvik Fjeld Korac
Kaia Isabel Cooke

### Kjøpesum og omkostninger
7 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
187 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
207 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 678 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 697 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår
2017

### Antall soverom
4

### Arealer
BRA-i: 158 kvm
Totalt BRA: 158 kvm
TBA: 29 kvm

**Beskrivelse:**
Kjeller:
BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 29 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 15 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm.
Total BRA: 43 kvm.

## Solforhold

Boligen har svært gode solforhold. På balkongen og i hagen kommer solen ca. 08:00 helt til solnedgang midtsommers.

## Innhold

Boligen går over tre plan og inneholder:

U.etasje (utleiedel): Entré, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom og bod

1.etasje: Entré, bad, vaskerom og stue/kjøkken

2.etasje: Gang, 3 soverom og bad

## Standard

Velkommen til en gjennomført og moderne halvpart av tomannsbolig – smakfullt oppført over tre plan, med stilrene materialvalg, smarthusløsninger og integrert Sonos-lydanlegg. Her får du en bolig som kombinerer funksjonalitet, komfort og teknologisk bekvemmelighet – perfekt for både småbarnsfamilier og deg som ønsker det lille ekstra.

Boligen har en flott planløsning med hele tre bad, tre soverom samlet i øverste etasje og en godkjent hybel i underetasjen med egen inngang. Dette gir fleksible bruksmuligheter og potensielle leieinntekter.

Kjøkken og stue danner et moderne og innbydende allrom med store vindusflater, smakfulle farger og integrerte høyttalere i taket. Høyttalersystemet er koblet til et innebygd Sonos multirom-anlegg, som lar deg nyte musikk i opptil fire ulike soner i huset – fra kjøkken til bad.

Hele boligen er oppgradert med en Sensio smarthusløsning som gir deg full kontroll over belysning og varme direkte fra mobilen – både hjemme og på farten. Gulvvarme er installert i underetasjen, hele første etasje og på badet i andre etasje. Boligen har balansert ventilasjon, downlights og integrerte hvitevarer.

Ute finner du en delvis overbygd sørvestvendt terrasse på ca. 29 kvm, samt en solrik balkong med utsikt – begge ideelle for late sommerdager eller lange kvelder med venner. Hagen er barnevennlig og opparbeidet med plen og lekeområder, og det er godt med parkering på egen gruset gårdsplass.

Beliggenheten i rolige og familievennlige Sjøskogen på Vinterbro gir nærhet til både marka og sjøen, samtidig som hverdagen blir enkel med kort gangavstand til skole, barnehage, butikk og Alti Vinterbro kjøpesenter. I tillegg er det meget kort vei til buss med hyppige avganger mot Oslo – og med Follobanen fra Ski tar toget deg til Oslo S på kun 11 minutter.

Dette er et hjem du virkelig kan trives i – teknologisk fremtidsrettet, praktisk og estetisk gjennomført.

## Parkering

Det er parkering på en gruslagt gårdsplass ved inngangen. Her er det plass til flere biler. Det er også installert elbillader.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Blikkenslager Johnny Fredriksen, Tellusvei 14b, 3323 Sandefjord. Følgende er utført på tak: Lagt ny underlagpapp (isola), montert nytt soilrør (spesial laget etter mål), montert spesial laget beslag etter mål til vindskier.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet?
- Ja. 1. juli ved overtakelse fant takstmann Tor Arne Bøhlerengen feilene under. Dette er reklamert via boligkjøperforsikringen, og saken pågår fortsatt.
1. Sprekk i flis over dør inn til vaskerom
2. Sprekt flis i hjørne overkant vindu på bad 2 etg
3. Løs flis på vegg over badekar
4. Bom i flis på gulv ved dør på bad 2 etg, (virker litt løs)
5. Bom i flis på gulv ved dør på bad i kjeller

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Ja.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja, tilstandsrapport fra 2024.

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
- En liten del av biloppstillingsplassen går ifølge kartet på Finn inn på en annen tomt. Det er ikke fastslått om dette skyldes en feil i oppmålingen eller ikke.

For øvrig informasjon se selgers egenerklæring som ligger vedlagt.

## Bygningssakkyndig

Takst & Bygningskontroll AS

## Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten:
- Boligen er oppført på støpte konstruksjoner antatt fundamentert til faste/stabile masser.
- Ringmur/grunnmur i underetasje av armert betong.
- Yttervegger over grunnmur i bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning.
- Antatt isolert med mineralull etter byggeårets skikk.
- Saltak oppført i treverkskonstruksjon tekket med takstein.
- Vinduer og dører med isolerglass.
- Trebjelkelag i etasjeskille.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Nedløp og beslag, grunnet at det ikke er tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Utvendige trapper, grunnet at åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Forstøtningsmurer, grunnet at åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i

dagens forskrifter og rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Terrengforhold, grunnet at det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger

Følgende bygningsdeler er ikke vurdert:
- Takkonstruksjon, grunnet at hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- 1.etasje, vaskerom, tilliggende konstruksjoner, grunnet at hulltaking anses unødvendig da boligen (våtrommet) er nylig oppført. Det er heller ikke fysisk mulig å gjennomføre.
- U.etasje, bad/vaskerom, tilliggende konstruksjoner, grunnet at hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegg bad dusjnisje er av betong.
- Andre installasjoner.

For øvrig informasjon se tilstandsrapporten som ligger vedlagt.

### Innbo og løsøre

Hvitevarer på kløkken medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

Boligen er godkjent med egen utleiedel. Denne leies ut per i dag for kr. 12.500,- + strøm . Det er ønskelig for leietaker å fortsette utleieforholdet som er i dag. Dersom ny kjøper ikke ønsker dette er det avtalt en oppsigelsesfrist på 2.mnd.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

C - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler i hele underetasje med unntak av i bod. Hele 1-etasje og på bad i 2-etasje.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 27 812,-pr. 2024

De kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp og renovasjon.

### Andre utgifter

Det påløper det kostnader for innboforsikring , husforsikring/byggforsikring, strømforbruk og tv/internett. Kjøper må tegne egne abonnementer på disse tjenestene.
Det opplyses om at de tre sameierne betaler snømåking av felles vei, og betaler cirka kr 3 666,- pr husstand for dette. Det vil være ny eier som betaler for den kommende vintersesongen.

Det er frivillig medlemsskap i Sjøskogen Vel, cirka kr 500,-/årlig.

### Eiendomsskatt

Kr 6 404,- pr. 01.01.2024

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 837 279,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 349 117,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 805 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal mellom 11A, B og C. 11C sin del er pent opparbeidet med plen, markterrasse og biloppstillingsplass.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

### Adkomst

Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Homannskollen 11C! Her får du gleden av en fantastisk familiebolig, med svært god beliggenhet. Vinterbro er et familievennlig boligområde i stor vekst, med en attraktiv kombinasjon av kort vei til Oslo og umiddelbar nærhet til store natur- og friområder. Her vil du bo tilbaketrukket i grønne og fredelige omgivelser, i et nabolag bestående først og fremst av villabebyggelse.

I nabolaget er det barneskole, barnehage og friområde med lekeplass, og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud finnes på Alti Vinterbro - ca. 900 meter unna. Fra boligen er det ca. 10 minutters gange til Sjøskogen barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det skoleskyssordning til Nordbytun ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det er kun 10 minutt gange til Sjøskogen foreldrelagsbarnehage.

Med bil har du svært enkel tilgang både til E18 og ny E6 som møtes ved Vinterbro, noe som gjør beliggenheten spesielt attraktiv for deg som pendler. Kjøretiden til Oslo er cirka 25 minutter utenom rushtid. Et godt utviklet tilbud av bussforbindelser gjør området lett tilgjengelig også med offentlige transportmidler, med en rekke direkteruter til både Ski, Ås, Drøbak og Oslo. I rushtid er det bussavganger mot bussterminalen i Bjørvika hvert 10. Minutt. Legg også til at den nye Follobanen gir deg effektiv reisevei inn til sentrum.

Sjøskogen grenser til marka, og nærområdet bugner av naturskjønne rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter. Det er kort vei til Gjersjøen med gode muligheter for bading og fisking, og ikke nok med det - det er nærhet til Breivoll med deilige badeplasser, marina ved Bunnefjorden, eller herlige Tusenfryd,

Norges største fornøyelsespark. Godt innenfor rekkevidde finnes det idrettsanlegg med fotballbaner, skøytebane, idrettshall, ishall, svømmehall og flere idrettsforeninger. Ski Golfklubb byr på en nydelig 9-hullsbane med fairwayer og helårs greener.

Tar du turen til Ski eller Kolbotn, finner du både kino, bibliotek og fine kulturtilbud. Nøstvedtmarka byr på et stort nett av turstier, veier og mange interessante kulturminner. I tillegg har Sørmarka skiløyper, skistuer og akebakker om vinteren, samt terrengsykkelstier, fiskevann og kanomuligheter sommerstid.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Obs og Rema 1000 på Alti Vinterbro. Senteret ligger i kort gangavstand fra boligen, og har et godt og variert utvalg med over 80 butikker og 8 spisesteder. Ski Storsenter ligger ca. 8 km unna med over 140 butikker og spisesteder, kurs- og konferansehotell, kinosenter med 8 saler, bowlinghall og helsetorg. Her stopper tog og buss ved hovedinngangen.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Sjøskogen, som ligger ca. 7 min unna. Toget går fra Ski, og den nyåpnede Follobanen har redusert reisetiden mellom Ski til Oslo til ca. 11 minutter. Med bil fra eiendommen tar det ca. 10 min til Ski, 17 min til Ås, 20 min til Drøbak, 26 min til Oslo S og 57 min til Oslo lufthavn.

Alt i alt et meget attraktivt og barnevennlig boområde!

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig, datert 27.05.2019.

### Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.
Det er privat vei til huset.

### Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til pmråderegulering for frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan med ID 102.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter):
Id 353
Navn Detaljregulering for Toveien 30
Status 0
Plantype Detaljregulering

Området er avsatt til nåværende boligbebyggelse i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034, ikraftsatt 15.06.2022.

### Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3218/108/116/1:
31.12.1971 - Dokumentnr: 208779 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Overført fra: Knr:3218 Gnr:108 Bnr:116
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2016 - Dokumentnr: 1177691 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/3

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det er ikke samsvar mellom dagens planløsning og godkjente byggetegninger. Det opplyses om at vaskerommet opprinnelig er ment som en bod i følge originale byggetegninger. Det er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel. Kjøper påtar seg risiko for fremtidig bruk.

Det opplyses om at parkeringsplassen går litt over tomtegrensen. Kjøper påtar seg risiko for fremtidig bruk.

Det opplyses om at tilstandsrapporten er den samme som ble brukt ved forrige salg. Vi har fått godkjennelse til å bruke den igjen.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

## Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

§§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra

våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

## Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonsats på 0,59% av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 990,- for oppgjør, kr. 13.900 for grunnpakke og kr. 3 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 14 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 9.900,-.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder utlegg, foto og takst.

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. august 2025

### Ansvarlig megler

Celina Olsen, Eiendomsmegler
Tlf. 46856443

### Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

# Homannskollen 11C

# Homannskollen 11C

Nabolaget Sjøskogen/Fåleslorâsen - vurdert av 90 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Sjøskogen skole (1-7 kl.)**<br>230 elever, 14 klasser | **12 min**<br>1 km |
| **Nordbytun ungdomsskole (8-10 k...**<br>324 elever, 18 klasser | **8 min**<br>4.7 km |
| **Ski videregående skole**<br>640 elever, 25 klasser | **16 min**<br>8.7 km |
| **Frogn videregående skole**<br>426 elever | **13 min**<br>11.9 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| **Vinterbo** | **6 min** |
| **Alti Vinterbro** | **9 min** |

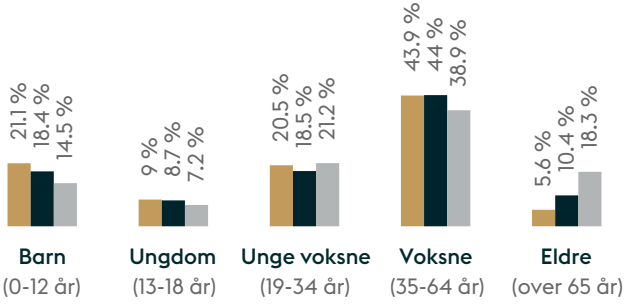
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Sjøskogen**<br>Totalt 6 ulike linjer | **6 min**<br>0.5 km |
| **Oppegård stasjon**<br>Linje L2, L2x | **10 min**<br>6.7 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | **26 min**<br>25.7 km |
| **Oslo Gardermoen** | **52 min** |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Sjøskogen foreldrelagsbarnehag...**<br>58 barn | **12 min**<br>1 km |
| **Vinterbro barnehage (1-5 år)**<br>87 barn | **18 min**<br>1.5 km |
| **Orrestien barnehage (1-5 år)**<br>53 barn | **18 min**<br>1.5 km |

## Aldersfordeling




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

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

### Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Sjøskogen skole | 12 min |
| Falkeveien fellesareal balløkk... | 12 min |
| SportSenter1 Vinterbro Senter | 11 min |
| PDL Center Ski | 13 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

### Støynivået
Lite støynivå 92/100

### Gateparkering
Lett 91/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Homannskollen 11 C, 1407 VINTERBRO
ÅS kommune
gnr. 108, bnr. 116, snr. 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 158 m²**



**Befaringsdato:** 22.08.2024 **Rapportdato:** 27.08.2024 **Oppdragsnr.:** 20310-1544 **Referansenummer:** IZ1400

**Autorisert foretak:** Takst & Bygningskontroll AS **Vår ref:**

Takst & Bygningskontroll AS

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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes 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.

## Takst & Bygningskontroll AS

**Rapportansvarlig**

Øyvind Støle
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-bk.no
419 32 720

# 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Homannskollen 11 C, 1407 VINTERBRO
Gnr 108 - Bnr 116
3218 ÅS

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført på støpte konstruksjoner antatt fundamentert til faste/stabile masser. Ringmur/grunnmur i underetasje av armert betong. Yttervegger over grunnmur i bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning. Antatt isolert med mineralull etter byggeårets skikk. Saltak oppført i treverkskonstruksjon tekket med takstein. Vinduer og dører med isolerglass. Trebjelkelag i etasjeskille.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler i hele underetasje med unntak av i bod. Hele 1-etasje og på bad i 2-etasje.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen holder en normal standard på overflater, innredninger og utstyr. Boligen er innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som den gir inntrykk av. Ingen større synlig feil eller mangler er observert, eller gjort kjent med for takstingeniøren på befaringsdagen.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Tomannsbolig**

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen.

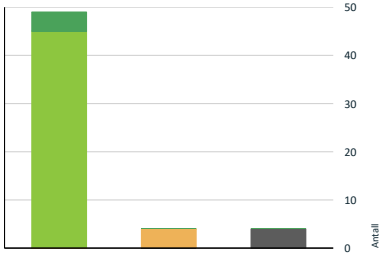


Homannskollen 11 C, 1407 VINTERBRO
Gnr 108 - Bnr 116
3218 ÅS

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

# Sammendrag av boligens tilstand

**Fordeling av tilstandsgrader**




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

## Oppsummering av avvik

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

**Tomannsbolig**

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**
2017

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er utført med lakkert/plastbelagt stål. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

### Veggkonstruksjon

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

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.



Homannskollen 11 C, 1407 VINTERBRO
Gnr 108 - Bnr 116
3218 ÅS

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

# Tilstandsrapport

### Dører - 2

Bygningen har malt ytterdør til vaskerom.

### Dører - 4

Bygningen har malt balkongdør i tre.

### Dører - 3

Bygningen har malt ytterdør i underetasje.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på tilsammen ca 29 kvm i underetasje. Terrassen er oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord som er oljet/beiset, samt betong på vestsiden ved trapp.
Utgang fra stue til balkong på 11,7 kvm. Balkongen er oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord som er oljet/beiset.
Terrasse også ved inngangspartiet på 3,4 kvm.

### Utvendige trapper

Utvendig trapper av tre.

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

Trapp opp fra underetasje har rekkverk/tre som står direkte på mur og trekker fuktighet.

**Konsekvens/tiltak**
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk bør sikres for kapilært oppsug fra betongplaten.


Åpninger i rekkverk over 10 cm


Trapp opp fra underetasje har rekkverk/tre som står direkte på mur

## INNVENDIG

### Overflater

# Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag og støpt plate på grunn.

### Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

### Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Målt i vegg på bod

### Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.
Det ble registrert endel knirk i trappen.

### Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører. Lyd dør ved trapp i underetasje.

### Andre innvendige forhold

Boligen har garderobeskap på soverom.



Homannskollen 11 C, 1407 VINTERBRO
Gnr 108 - Bnr 116
3218 ÅS

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

### Generell

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: eier har FDV dokumentasjon som følger boligen ved salg. Ferdigattest foreligger. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

1 ETASJE > VASKEROM

### Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1 ETASJE > VASKEROM

### Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

1 ETASJE > VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

1 ETASJE > VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

### Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking anses unødvendig da boligen (våtrommet) er nylig oppført. TGIU. Det er heller ikke fysisk mulig.

# Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

**Generell**

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: eier har FDV dokumentasjon som følger boligen ved salg. Ferdigattest foreligger. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca 28 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Homannskollen 11 C, 1407 VINTERBRO
Gnr 108 - Bnr 116
3218 ÅS

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

# Tilstandsrapport



Synkende verdier målt ved befaring. Målt i vegg fra trapperom

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

**Generell**

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: eier har FDV dokumentasjon som følger boligen ved salg. Ferdigattest foreligger. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

# Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

**TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegg bad dusjnisje er av betong.

1 ETASJE > BAD

**Generell**

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: eier har FDV dokumentasjon som følger boligen ved salg. Ferdigattest foreligger. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

1 ETASJE > BAD

**TG I Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD

**TG I Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca 38 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

1 ETASJE > BAD

**TG I Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran.

1 ETASJE > BAD

**TG I Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1 ETASJE > BAD

**TG I Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD



Homannskollen 11 C, 1407 VINTERBRO
Gnr 108 - Bnr 116
3218 ÅS

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

# Tilstandsrapport

**TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Synkende verdier målt ved befaring. Målt i vegg fra trappeløp

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG I Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG I Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG I Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.



Noen mindre skader på fronter ble registrert

# Tilstandsrapport

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

### Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

### Andre installasjoner

Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler i hele underetasje med unntak av i bod. Hele 1-etasje og på bad i 2-etasje.

### Elektrisk anlegg

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

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

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.



Homannskollen 11 C, 1407 VINTERBRO
Gnr 108 - Bnr 116
3218 ÅS

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

# Tilstandsrapport

**Hovedanlegget er fra byggeår.**

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja Samsvarserklæring fra byggeår og fra 2019 foreligger.**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

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**

**Generell kommentar**

TG 2 er gitt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på anlegget.
Takstingeniøren er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.

### Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

### Drenering

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

Utvendig fuktsikring/drenering antas utført iht. praksis for byggeåret. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg ikke mulig å konstatere. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

### Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med ringmur og støpt plate mot grunn. Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som boligen har.

### Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

**Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Konsekvens/tiltak**
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Åpninger i rekkverk må endres til maks 10 cm.



Homannskollen 11 C, 1407 VINTERBRO
Gnr 108 - Bnr 116
3218 ÅS

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

# Tilstandsrapport



Rekkverk under 1 meter



Store åpninger i rekkverk



Store åpninger under netting

### Terrengforhold

Boligen ligger i skrående terreng og regnvannet vil naturlig ledes mot boligen. Det ble ikke observert noen særlige hindringer rundt boligen som gjør at regnvannet ikke kan ledes vekk fra konstruksjonen.
Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

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

Noe fall mot grunnmur ved inngangspartiet.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

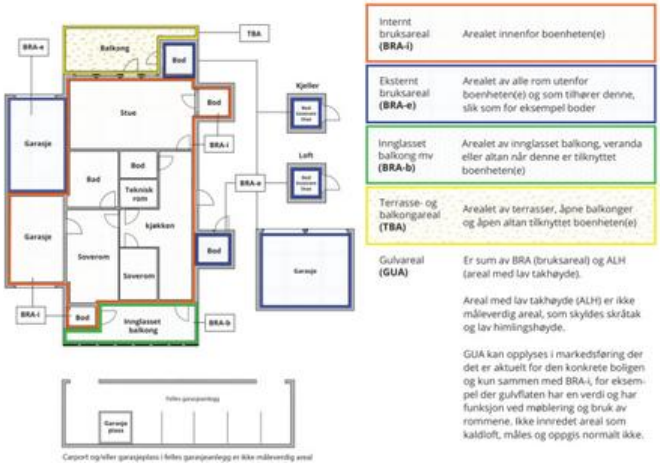
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




| | |
|---|---|
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



Homannskollen 11 C, 1407 VINTERBRO
Gnr 108 - Bnr 116
3218 ÅS

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

# Arealer

## Tomannsbolig

Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2 Etasje | 43 | | | 43 | |
| 1 Etasje | 60 | | | 60 | 15 |
| Underetasje | 55 | | | 55 | 29 |
| **SUM** | **158** | | | | **44** |
| **SUM BRA** | **158** | | | | |

Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2 Etasje | Gang , 3 Soverom , Bad | | |
| 1 Etasje | Entré , Bad , Vaskerom , Stue/kjøkken | | |
| Underetasje | Entré , Gang , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom , Bod | | |

**Kommentar**

Det bemerkes at deler av areal i 2-etasje ikke er hensyntatt i arealberegningen, dette på grunn av skråhimling og lav takhøyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Skråhimling i 2-etasje er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen.

**Brannceller**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

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

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Tomannsbolig** | 155 | 3 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 22.8.2024 | Øyvind Støle | Takstingeniør |
| | Azhar A Aziz Amin | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3218 ÅS | 108 | 116 | | 1 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Homannskollen 11 C

**Hjemmelshaver**
Amin Azhar A Aziz, Ahmad Shahnaz Hussain

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 6 350 000 | 2019 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Plantegninger | | | Fremvist | | Nei |



Homannskollen 11 C, 1407 VINTERBRO
Gnr 108 - Bnr 116
3218 ÅS

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/IZ1400

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Cooke, Kaia Isabel | 9578-5999-4-2062386 | 2025-08-06 20:41:56 |
| Korac, Aleksa Rørvik Fjeld | 9578-5997-4-554440 | 2025-08-06 20:38:41 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. aug. 2025

Oppdragsnummer
18-0152/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Homannskollen 11C, 1407 VINTERBRO

**Meglerfirma**
Nordvik Østensjø

**Selgere**
Aleksa Rørvik Fjeld Korac, Kaia Isabel Cooke

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. juli 2025

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 3790627
Forsikret i: IF

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Blikkenslager Johnny Fredriksen, Tellusvei 14b, 3323 Sandefjord. Følgende er utført på tak: Lagt ny underlagpapp (isola), montert nytt soilrør (spesial laget etter mål), montert spesial laget beslag etter mål til vindskier.

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**
Nei

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**
Nei

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**
Nei

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

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
Ja

**Beskriv:** 1. juli ved overtakelse fant takstmann Tor Arne Bøhlerengen feilene under. Dette er reklamert via boligkjøperforsikringen, og saken pågår forsatt 1. Sprekk i flis over dør inn til vaskerom 2. Sprekt flis i hjørne overkant vindu på bad 2 etg 3. Løs flis på vegg over badekar 4. Bom i flis på gulv ved dør på bad 2 etg, (virker litt løs) 5. Bom i flis på gulv ved dør på bad i kjeller

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**
Nei



**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**
Nei

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**
Nei

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**
Nei

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**
Nei

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**
Nei

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**
Nei

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**
Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**
Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Ja

**Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
Ja

**21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?**
Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** tilstandsvurderinger 2024

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** tilstandsvurderinger 2024

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Nei

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

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

Nei

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Ja

**Beskriv:** En liten del av biloppstillingsplassen går ifølge kartet på Finn inn på en annen tomt. Det er ikke fastslått om dette skyldes en feil i oppmålingen eller ikke.

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei



**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 18-0152/25**

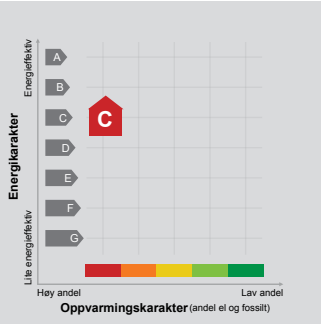
## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Korac, Aleksa Rørvik Fjeld** | **2025-08-06** | **Cooke, Kaia Isabel** | **2025-08-06** |
| Identifikasjon | | Identifikasjon | |
| bankID Korac, Aleksa Rørvik Fjeld | | bankID Cooke, Kaia Isabel | |

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Homannskollen 11C |
| Postnummer | 1407 |
| Sted | VINTERBRO |
| Kommunenavn | Ås |
| Gårdsnummer | 108 |
| Bruksnummer | 116 |
| Seksjonsnummer | 1 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300595895 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-152019 |
| Dato | 06.08.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Utføre service på ventilasjonsanlegg**
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Redusér innetemperaturen**
**- Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Tomannsbolig vertikal delt |
| **Byggeår** | 2017 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 160 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Brukertiltak

### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

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

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

### Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Opplysninger fra

# Kommunen

Ås kommune Byggesak og geodata

Adresseinformasjon fylles inn ved
ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | 16/01233-67 | Bertha Solheim Hansen | 27.05.2019 |

**Gnr 108 bnr 116 - Homannskollen 11 B og 11 C - Tomannsbolig - Ferdigattest**

Det vises til søknad mottatt 11.04.2019 med kompletteringer.

Tiltakets adresse: Homannskollen 11 B og C
Gnr./bnr./fnr./snr.: 108/116/0/se nedenfor
Ansvarlig søker: Follo Byggsystem AS, Askehaugåsen 93, 1407 VINTERBRO
Tiltakshaver: Follo Byggsystem AS, Askehaugveien 7, 1407 VINTERBRO

| Homannskollen 11 B | | Seksjonsnummer: 2 | |
|---|---|---|---|
| Bygningstype: | Del av tomannsbolig | Vedtaksnummer: | 16/01233-6 |
| Tiltakets art: | Nybygg | Vedtaksdato: | 06.09.2016 |
| Bygningsnummer: | 300595898 | BYA: 85 m² | BRA: 160 m² |

| Homannskollen 11 C | | Seksjonsnummer: 1 | |
|---|---|---|---|
| Bygningstype: | Del av tomannsbolig | Vedtaksnummer: | 16/01233-6 |
| Tiltakets art: | Nybygg | Vedtaksdato: | 06.09.2016 |
| Bygningsnummer: | 300595895 | BYA: 85 m² | BRA: 160 m² |

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av pbl.
I medhold av pbl. § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1 gir bygningsmyndigheten på grunnlag av innsendt dokumentasjon ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse til tiltak med kompletteringer og oppdatert plantegning av sokkeletasje i dokument 16-1233-58, datert 13.12.2017.
Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1.

**Postadresse**
Postboks 195
1431 Ås
post@as.kommune.no

**Besøksadresse**
Skoleveien 1
1430 ÅS
www.as.kommune.no

**Telefon** 64 96 20 00

**Org.nr.** 964 948 798
**Bankgiro** 1654.07.99605



Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Med hilsen

Arve Bekkevard
Enhetsleder Byggesak og geodata

Bertha Solheim Hansen
Avdelingsingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Mottakere:
Follo Byggsystem AS, Askehaugåsen 93, 1407 VINTERBRO

Kopi:
Ås kommune, Matrikkelføring (Ekstern)
Bjørn Gunnar Haugen, Homannskollen 11 B, 1407 VINTERBRO

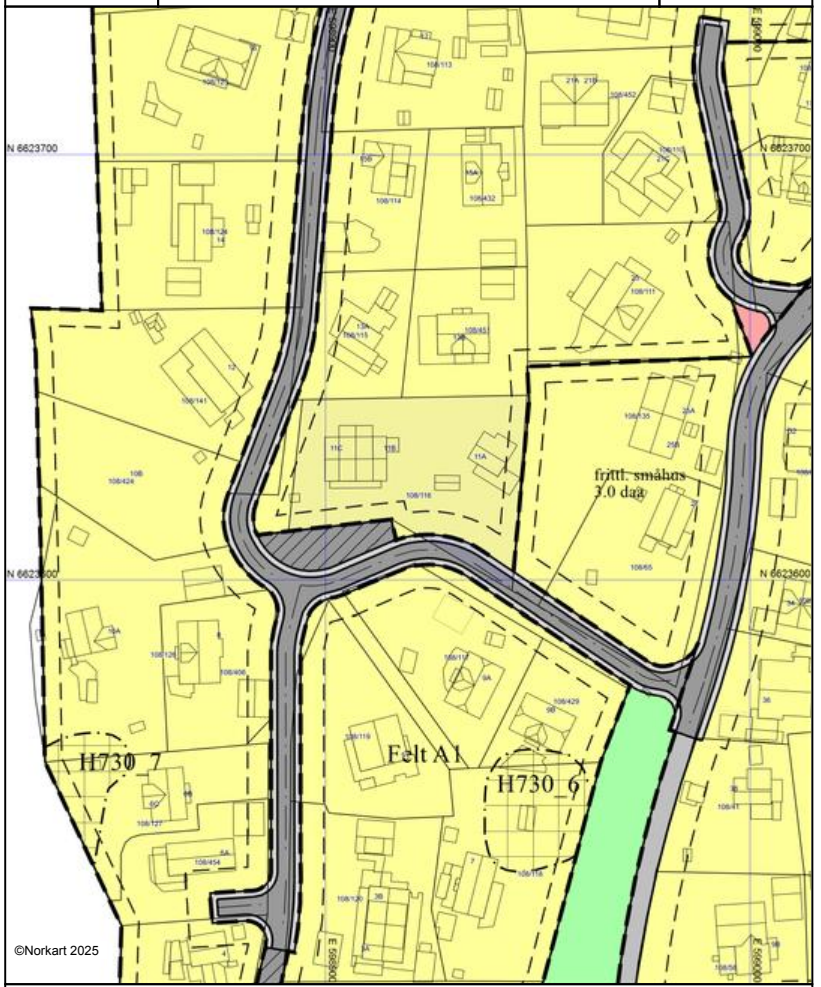
Ås kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 108/116/0/1
Adresse: Homannskollen 11C
Dato: 07.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Båndleggingsgrense nåværende
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Båndlegging etter lov om kulturminner

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

- Reguleringes- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal

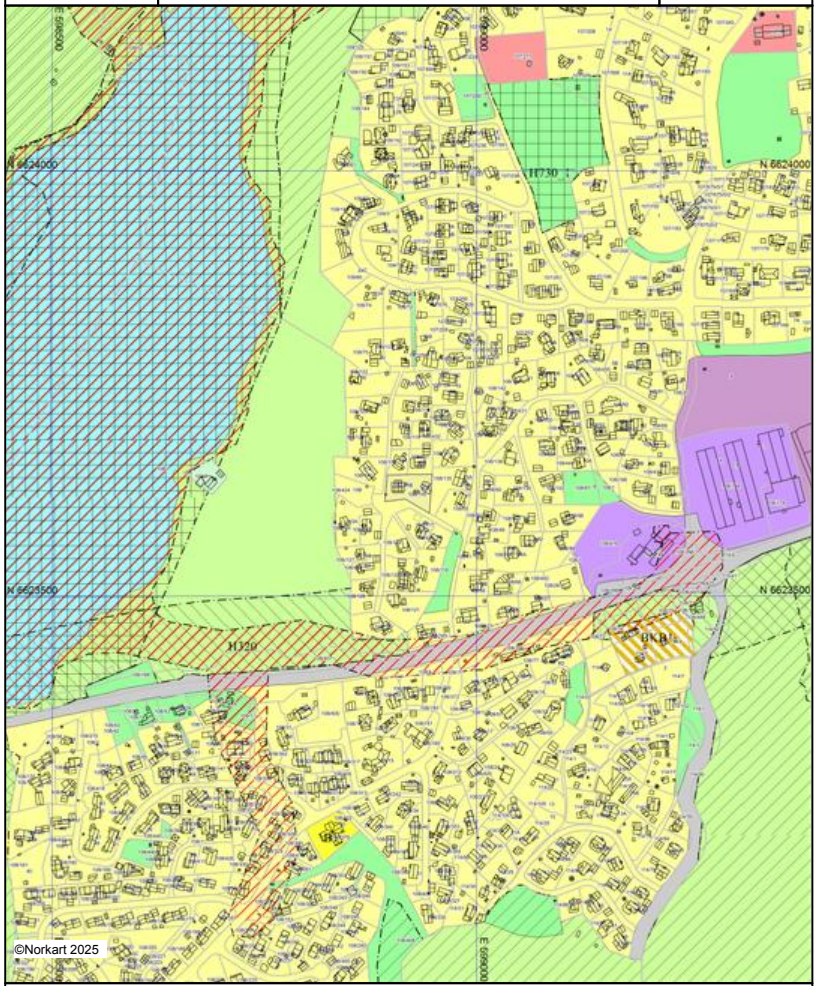
Ås kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 108/116/0/1
Adresse: Homannskollen 11C
Dato: 07.08.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

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

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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

Utskriftsdato: 07.08.2025

# Ås kommune

**Adresse:** Postboks 195, 1431 ÅS
**Telefon:** 64 96 20 00

## Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3218 | **Gårdsnr.** | 108 | **Bruksnr.** | 116 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 1 |
| **Adresse** | Homannskollen 11C, 1407 VINTERBRO | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

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

**Plantyper uten treff**

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | KPL_22-34 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2022-2034 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 15.06.2022 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 806 m$^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | KPL_22-34 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2022-2034 |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |



| | |
|---|---|
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 102 |
| **Navn** | Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Homannskollen og Pollenga |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 24.10.1990 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/875/102_bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 35 m$^2$<br>**Formål** Annen veigrunn<br><br>**Delareal** 54 m$^2$<br>**Formål** Kjørevei |

| | |
|---|---|
| **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** 1 716 m$^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** Felt A16 |

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

| | |
|---|---|
| **Id** | 353 |
| **Navn** | Detaljregulering for Toveien 30 |
| **Status** | 0 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi) |
| **Plantype** | Detaljregulering |

Ås kommune

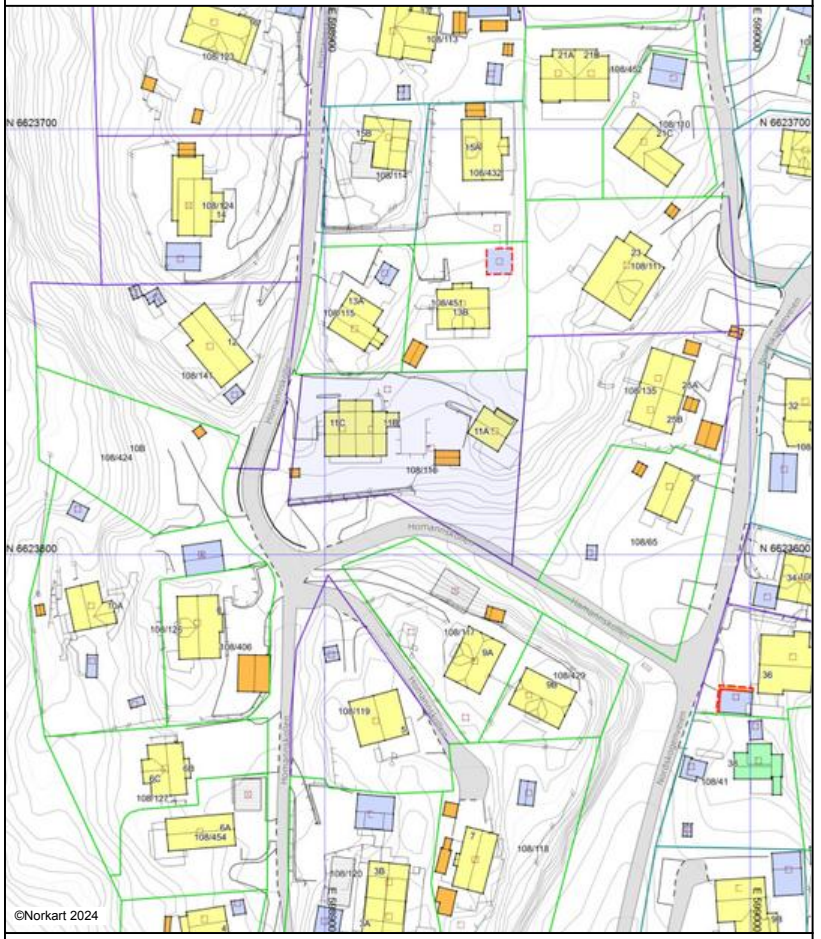
## Grunnkart

Eiendom: 108/116/0/1
Adresse: Homannskollen 11C
Dato: 21.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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




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

Ås kommune

## Ortofoto

Eiendom: 108/116/0/1
Adresse: Homannskollen 11C
Dato: 21.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

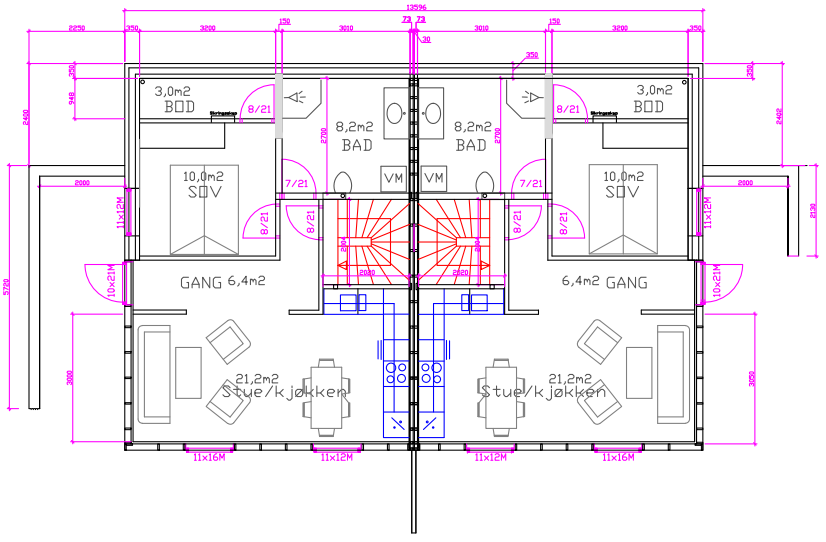
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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




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

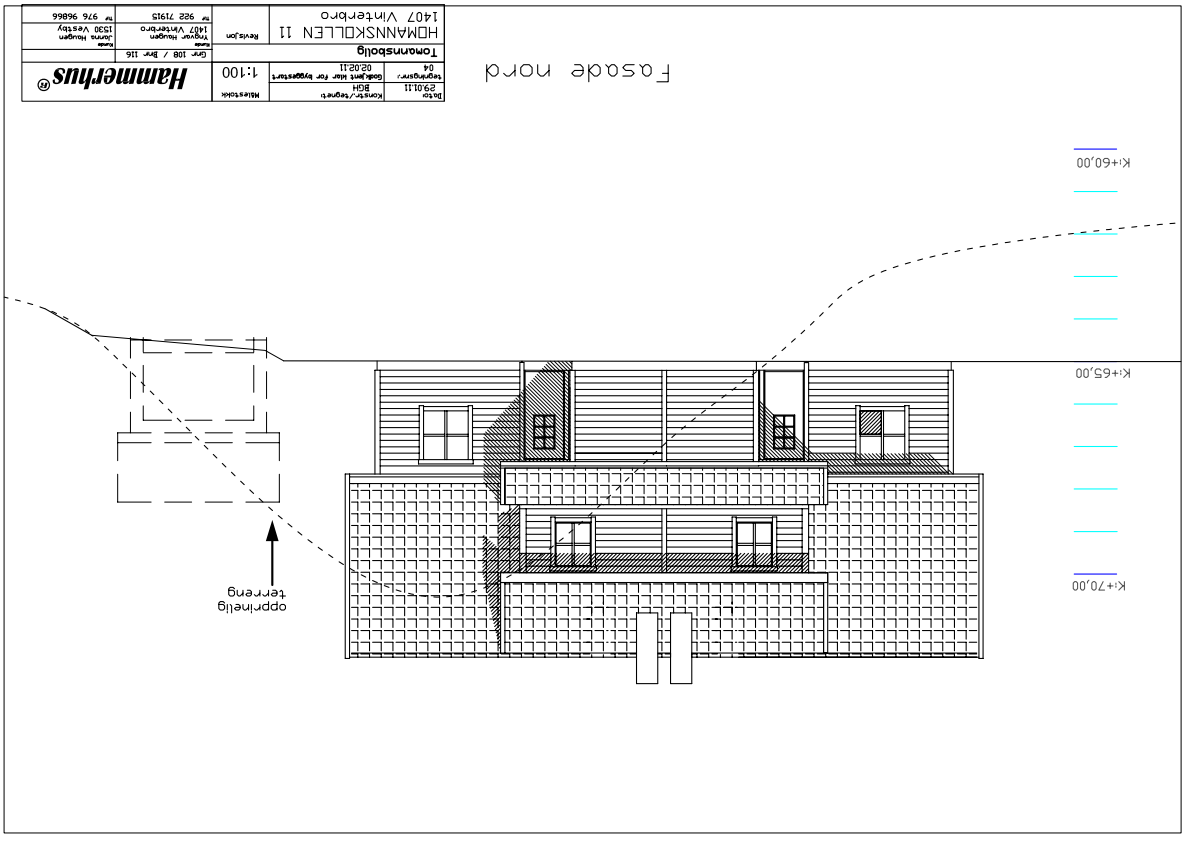
Hammerhus®
Selskjønningsstegning
HOMANNSKOLLEN 11
1407 Vinterbro
Plan 1
11.4.17 Endring bad og utv.kjød
STUE
37,1m2
KJØKKEN
8,1m2
VF
4,7m2
BAD
5,8m2
BOD
5,0m2
Pipe
Balkong
9606
13595
5948
6795
4444
3400
1178
2700
800
1950


Hammerhus®
Tomannsbolig
HOMANNSKOLLEN 11
1407 Vinterbro
Plan loft
Loftstue
10,5m2
SOV 5
10,1m2
SOV 4
8,9m2
SOV 3
10,1m2
BAD
8,3m2
6,3m2
Ned
13496
6496
202
5896
8996

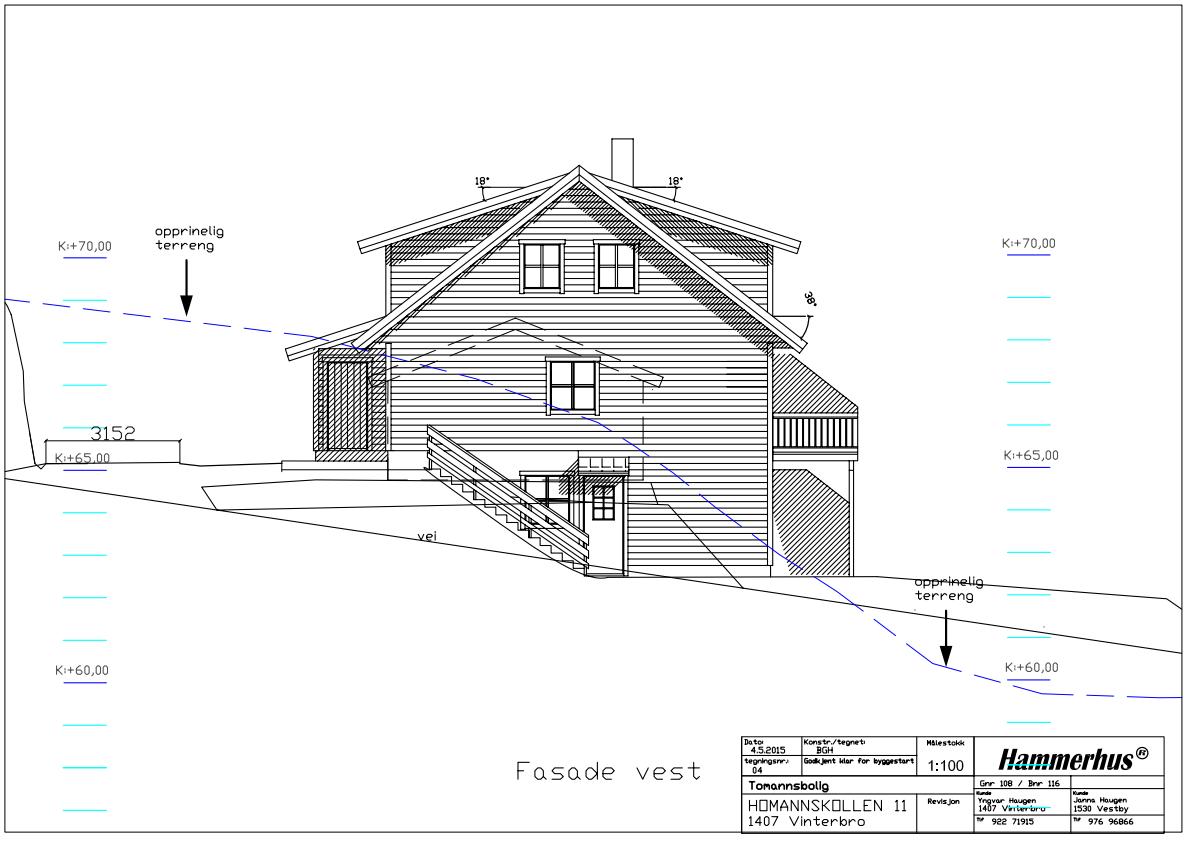



Plan U

| | | | |
|---|---|---|---|
| Dato: 4.12.17 | Konstr./tegnet: BGH | Målestokk: 1:100 | Hammerhus® |
| tegningsnr.: 03 | Son bygget | | |
| Plan sokkeletg. | | Gnr 108 / Bnr 116 | |
| Homannskollen 11<br>1407 Vinterbro | Revisjon | Kunde<br>Tlf | Kunde<br>Tlf |

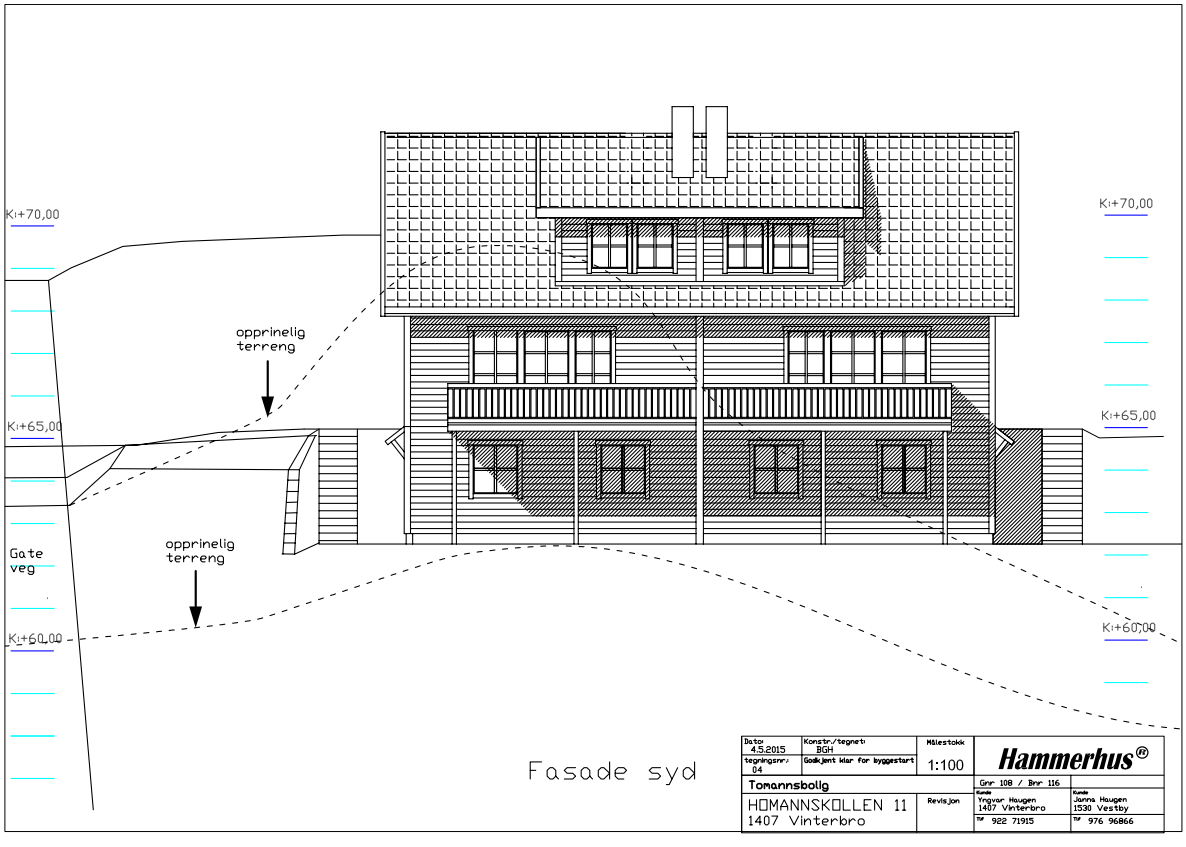



| | | | |
|---|---|---|---|
| Dato: 29.01.11 | Konstr./tegnet: BGH | Målestokk: 1:100 | Hammerhus® |
| tegningsnr.: 04 | Godkjent mår for byggestart: 02.02.11 | | |
| Tomannsbolig | | Gnr 108 / Bnr 116 | |
| HOMANNSKOLLEN 11<br>1407 Vinterbro | Revisjon | Kunde: Trygve Hougen, 1407 Vinterbro, Tlf 922 71913 | Kunde: Janna Hougen, 1530 Vestby, Tlf 976 96866 |



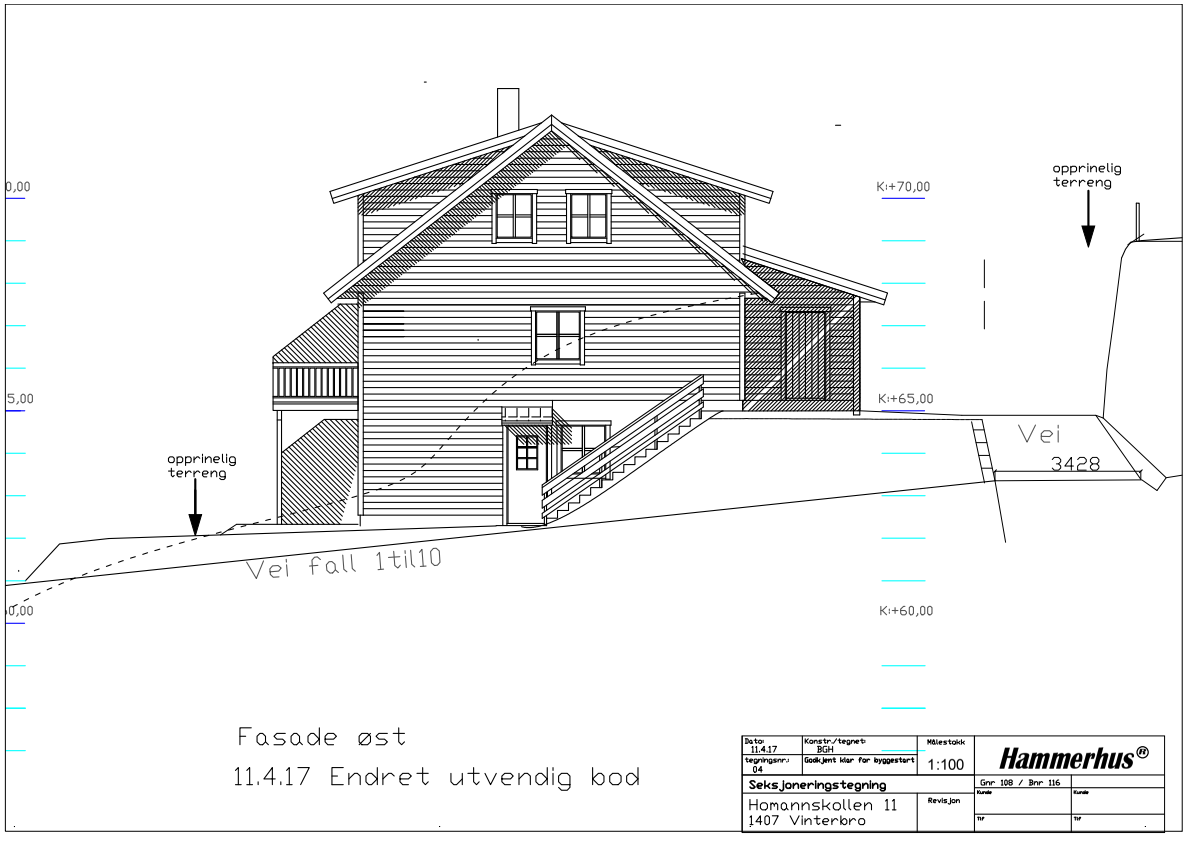

Fasade vest

| | | | |
|---|---|---|---|
| Dato 4.5.2015 | Konstr./tegnet: BGH | Målestokk 1:100 | Hammerhus® |
| tegningsnr.: 04 | Godkjent klar for byggestart | | |
| Tomannsbolig | | | Gnr 108 / Bnr 116 |
| HOMANNSKOLLEN 11<br>1407 Vinterbro | Revisjon | Kunde: Yngvar Haugen 1407 Vinterbro<br>Tlf 922 71915 | Kunde: Janna Haugen 1530 Vestby<br>Tlf 976 96866 |




Fasade syd

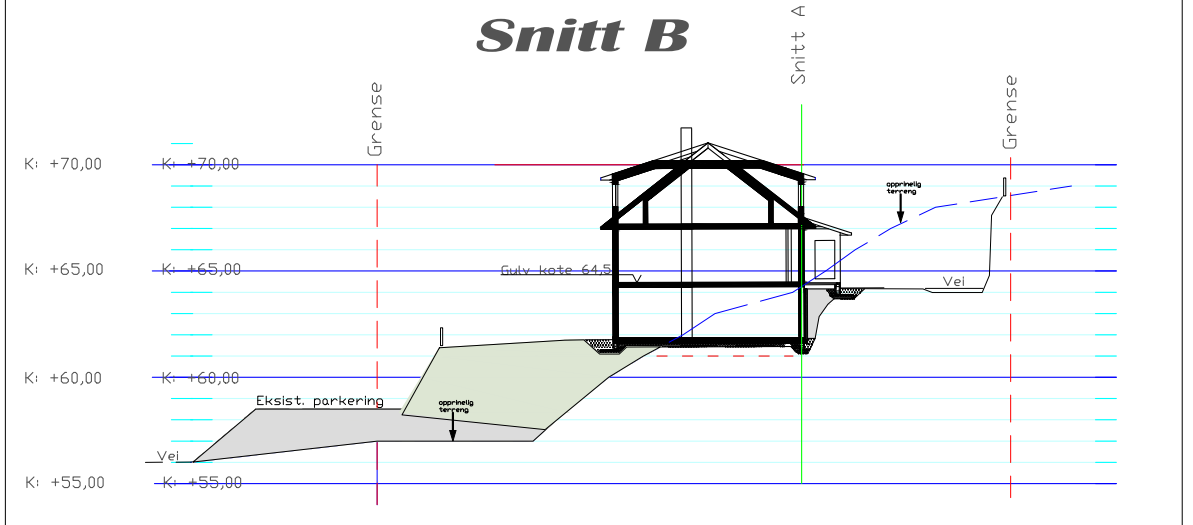
| | | | |
|---|---|---|---|
| Dato 4.5.2015 | Konstr./tegnet: BGH | Målestokk 1:100 | Hammerhus® |
| tegningsnr.: 04 | Godkjent klar for byggestart | | |
| Tomannsbolig | | | Gnr 108 / Bnr 116 |
| HOMANNSKOLLEN 11<br>1407 Vinterbro | Revisjon | Kunde: Yngvar Haugen 1407 Vinterbro<br>Tlf 922 71915 | Kunde: Janna Haugen 1530 Vestby<br>Tlf 976 96866 |




Fasade øst

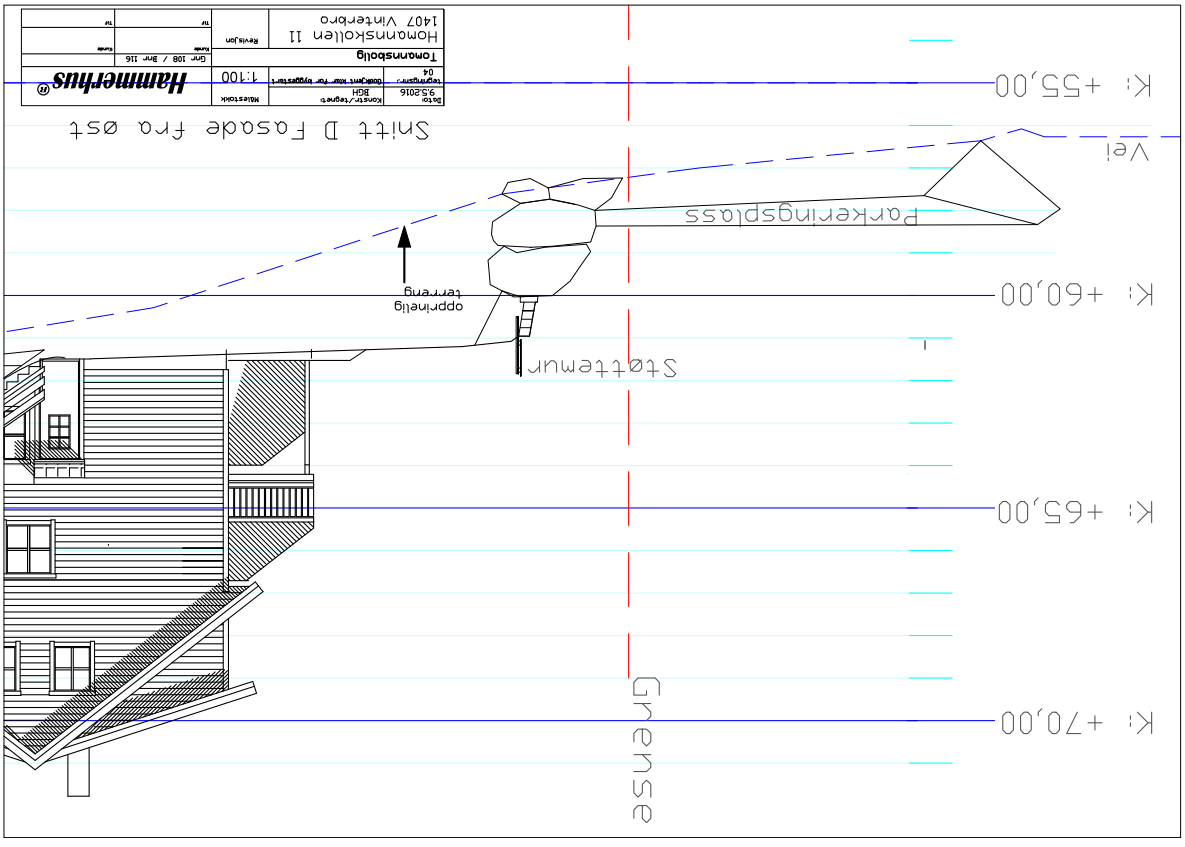
11.4.17 Endret utvendig bod

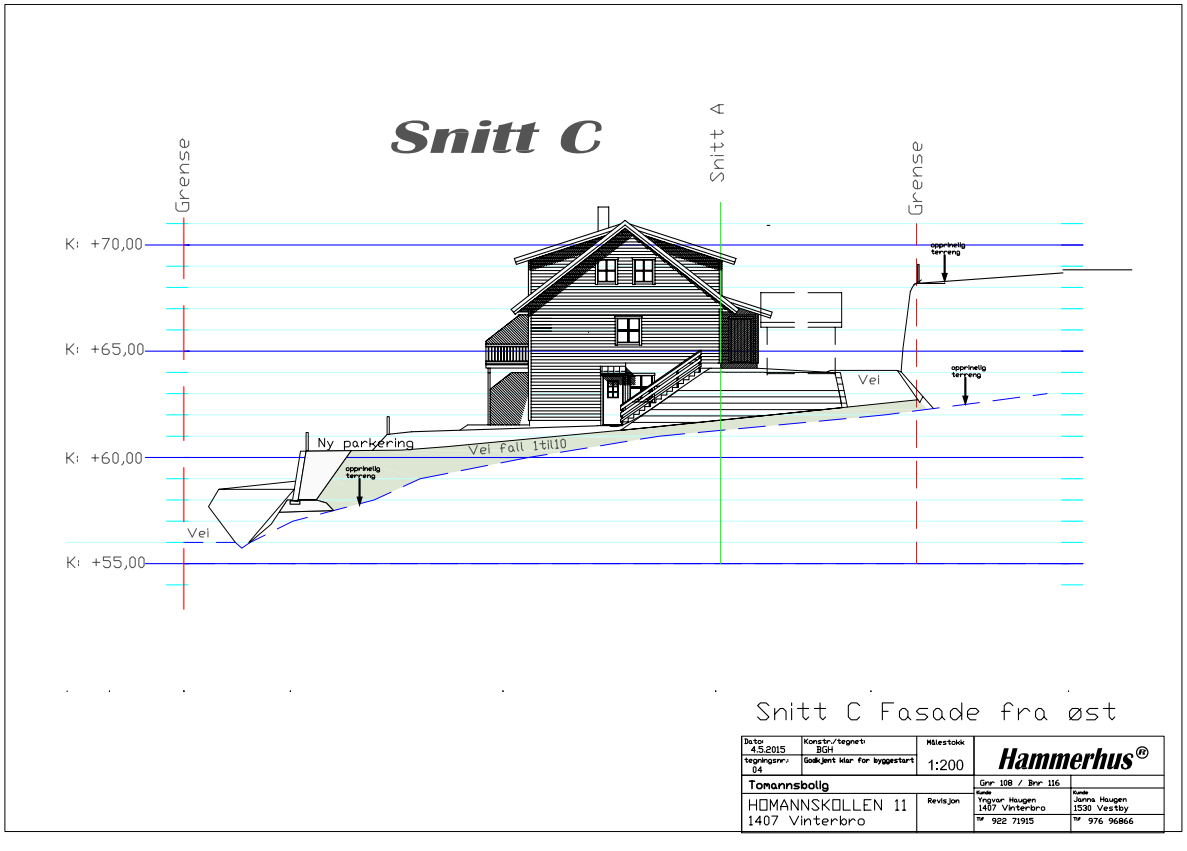
| Dato 11.4.17 | Konstr./tegnet: BGH | Målestokk 1:100 | Hammerhus® |
|---|---|---|---|
| tegningsnr.: 04 | Godkjent klar for byggestart | | |
| Seksjoneringstegning | | | Gnr 108 / Bnr 116 |
| Homannskollen 11<br>1407 Vinterbro | | Revisjon | Kunde / Kunde / Tlf / Tlf |

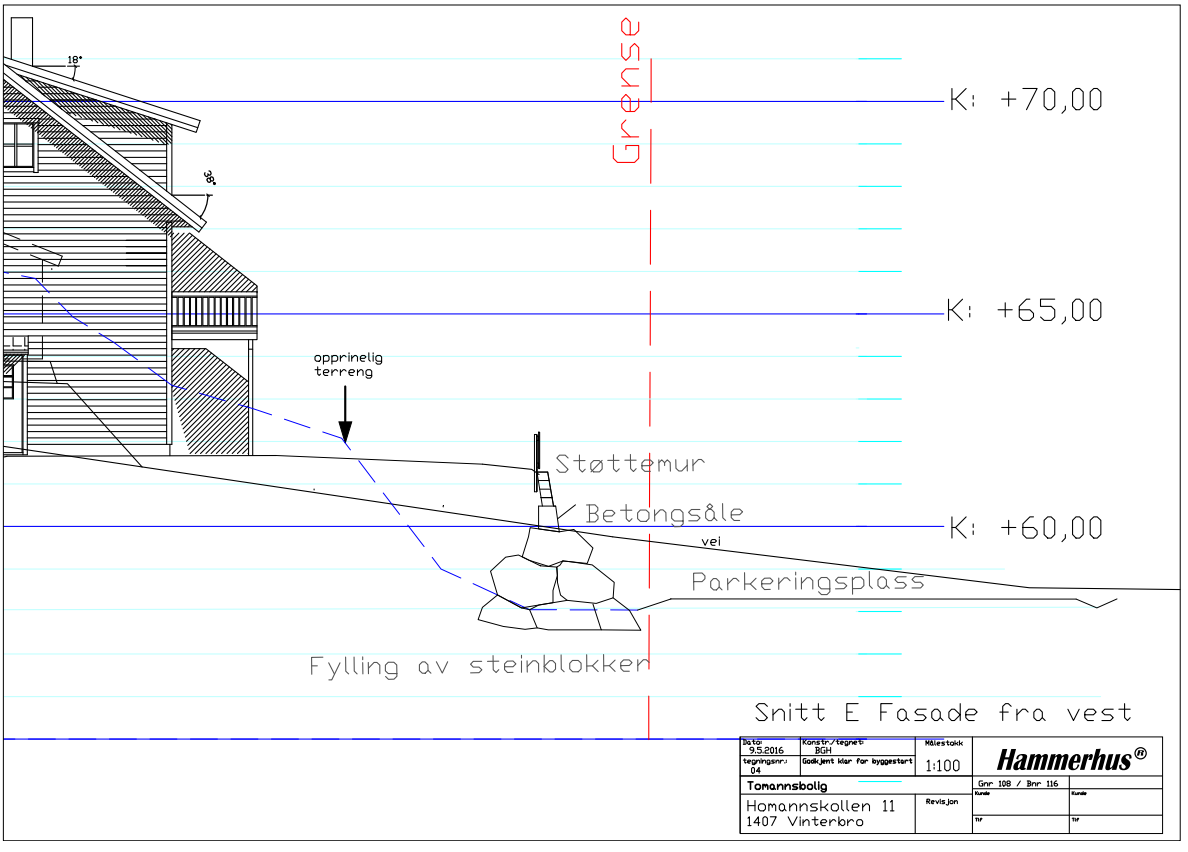



Snitt fra B fra øst

| Dato 10.5.2016 | Konstr./tegnet: BGH | Målestokk 1:200 | Hammerhus® |
|---|---|---|---|
| tegningsnr.: 04 | Godkjent klar for byggestart | | |
| Tomannsbolig | | | Gnr 108 / Bnr 116 |
| Homannskollen 11<br>1407 Vinterbro | | Revisjon | Kunde / Kunde / Tlf / Tlf |


Snitt D Fasade fra øst
Tomannsbolig
Homannskollen 11
1407 Vinterbro
1:100
Hammerhus
K: +55,00
K: +60,00
K: +65,00
K: +70,00
Vei
Parkeringsplass
Støttemur
opprinnelig terreng
Grense


Snitt C
Grense
Snitt A
Grense
K: +70,00
K: +65,00
K: +60,00
K: +55,00
opprinnelig terreng
Vei
Ny parkering
Vei fall 1til10
opprinnelig terreng
opprinnelig terreng
Vei
Snitt C Fasade fra øst
Dato 4.5.2015
Konstr./tegnet: BGH
Målestokk 1:200
tegningsnr: 04
Godkjent klar for byggestart
Hammerhus®
Tomannsbolig
Gnr 108 / Bnr 116
HOMANNSKOLLEN 11
1407 Vinterbro
Revisjon
Tryggvar Haugen
1407 Vinterbro
Tlf 922 71915
Jonna Haugen
1530 Vestby
Tlf 976 96866


Grense
K: +70,00
K: +65,00
K: +60,00
18°
36°
opprinelig terreng
Støttemur
Betongsåle
vei
Parkeringsplass
Fylling av steinblokker
Snitt E Fasade fra vest
Dato 9.5.2016
Konstr./tegnet BGH
Tegningsnr: 04
Godkjent klar for byggestart
Målestokk 1:100
Hammerhus®
Tomannsbolig
Gnr 108 / Bnr 116
Kunde
Kunde
Tlf
Tlf
Hamannskollen 11
1407 Vinterbro
Revisjon

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Østensjø

**Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo**

**993 81 521**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

**Storebrand**
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

**HELP**
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

**Storebrand**
**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**
**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

**11. LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0152/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Homannskollen 11C 1407 VINTERBRO

**Betegnelse:** Gnr 108, bnr 116, snr 1 (ideell andel 1/1) i Ås kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no