

Steinalderveien 28A



Velkommen til

# Steinalderveien 28A



Salgsoppgaven produsert 7. januar 2025

# Vinterbro

## Idyllisk 1/2 part tomannsbolig | Hybel m/ egen inngang, utleid for kr. 14.000,- | Carport m/el | Kort vei til Oslo!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 7 990 000,- |
| Omkostninger | 220 280,- |
| Totalpris | 8 210 280,- |
| BRA-i | 183 kvm |
| Totalt BRA | 187 kvm |
| Soverom | 4 |
| Etasje | 3 |
| Boligtype | Tomannsbolig |

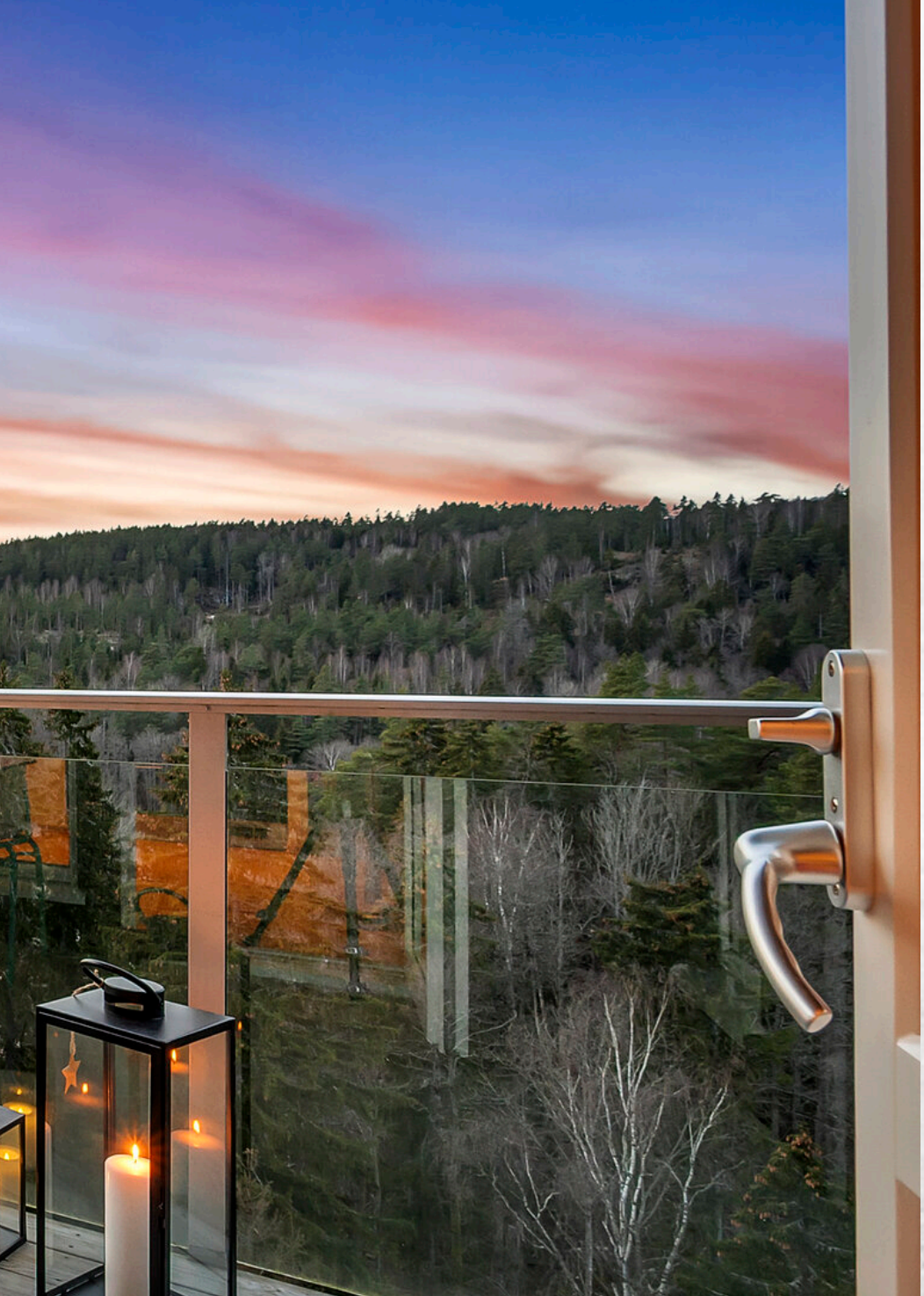
| | |
|---|---|
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 2015 |


| | |
|---|---|
| Megler | Rakel Schei |
| Telefon | 417 80 944 |
| E-post | r.schei@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler 2 | Dafina Hadergjonaj |
| Telefon | 936 80 786 |
| E-post | d.hadergjonaj@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Nordvik bolig har gleden av å presentere Steinalderveien 28A -En attraktiv halvpart av tomannsbolig i idylliske omgivelser på Vinterbro. Innholdsrik bolig med familievennlig planløsning og mange gode kvaliteter. Boligen går over tre plan bestående av sokkeletasje med egen inngang, to stuer, bad i hver etasje, 4 soverom og flere solrike uteplasser med fantastisk utsikt over Pollevannet. Meget barnevennlig beliggenhet i et hyggelig nabolag med kort vei til Oslo, Ski og Drøbak.

Verdt å merke seg:

- Fantastisk utsikt
- Vannbåren varme i alle gulv
- Sokkelleilighet med egen inngang
- Flere solrike uteplasser og hage
- Carport med el-bil lader
- 4 gode soverom
- 3 bad
- Lite innsyn
- Nærhet til kyststien
- Moderne standard fra 2015
- Kun 12 minutters gange til Vinterbro senter og bussholdeplass

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 183 kvm |
| BRA-e: | 4 kvm |
| Totalt BRA: | 187 kvm |
| TBA: | 84 kvm |

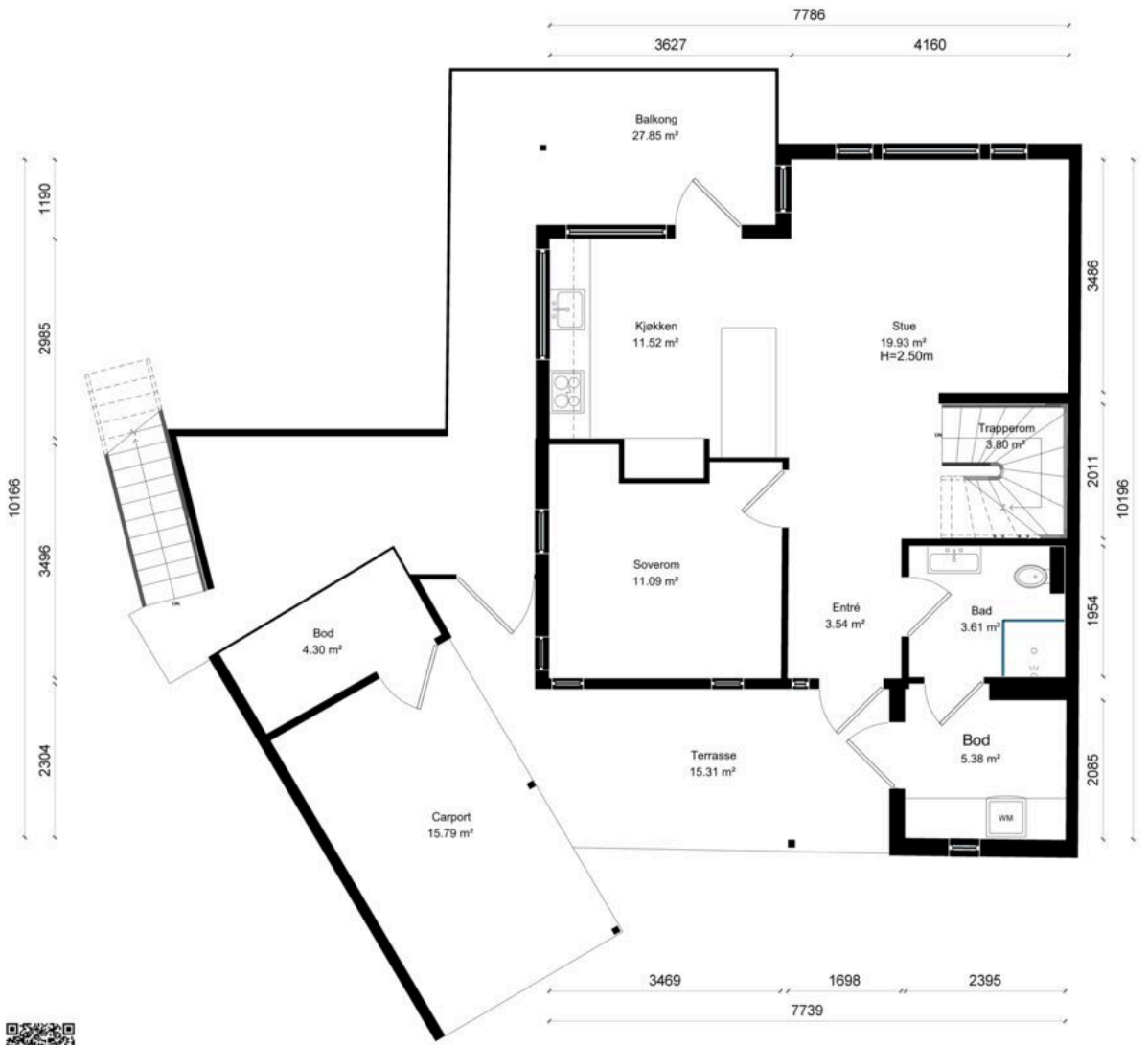
Beskrivelse

Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 60 kvm. Bod, bad, 2 soverom, kjellerstue, kjøkken, bod bak bad og trapperom
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 28 kvm. Terrasse i underetasje

1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. 2 soverom, teknisk rom, stue og bad
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 28 kvm. Balkong

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Bad, endtrè, kjøkken, soverom, stue og bod
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 28 kvm. Balkong

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Utebod
Total BRA: 4 kvm.




# Steinalderveien 28A

## 2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D






28A














CAR PLANNER
2024
















Anne Marie
Carl-Nielsen






NORDIC



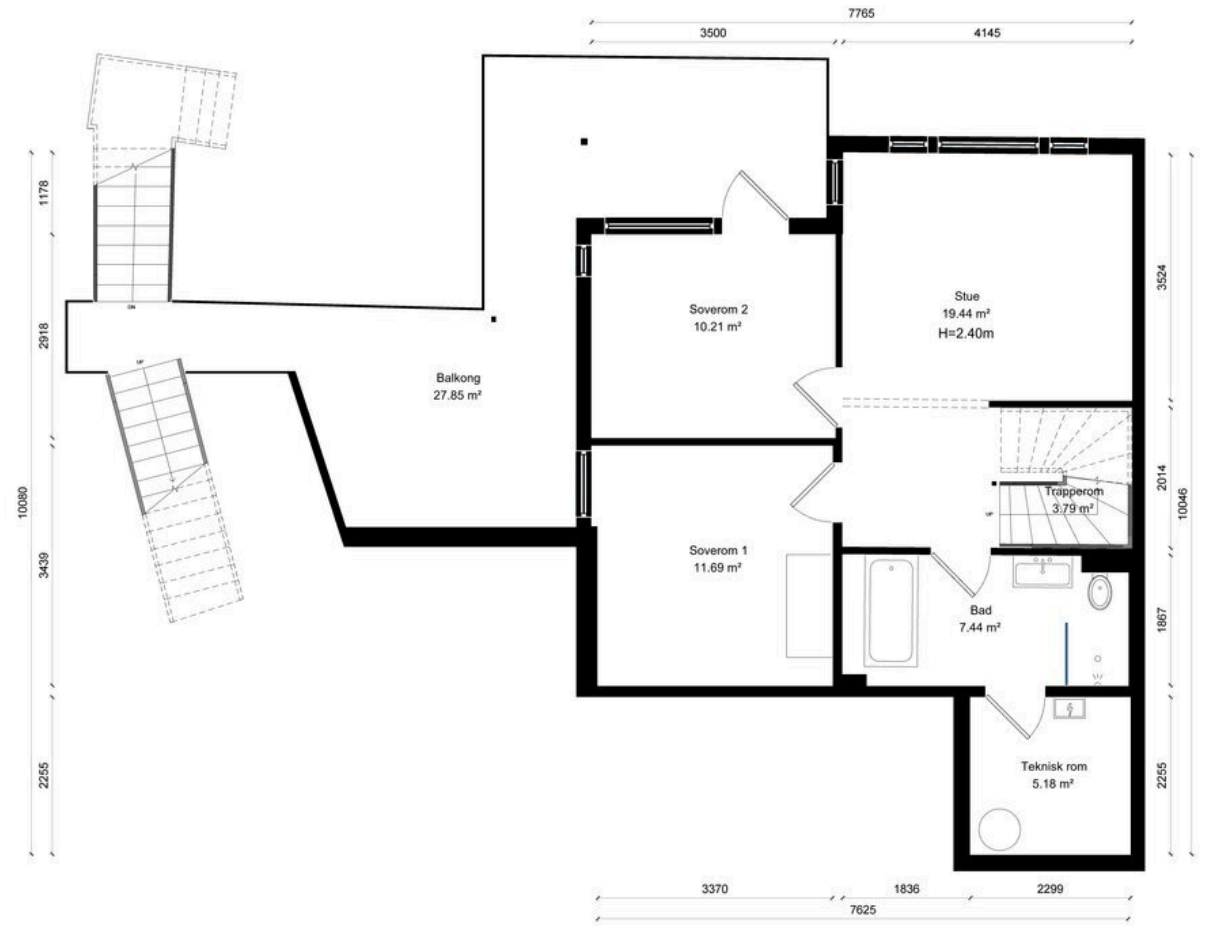







Miele
W1 Selection
PowerWash & 8kg
ModernMix






# Steinalderveien 28A

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D


DE TRE
JON MICHELET

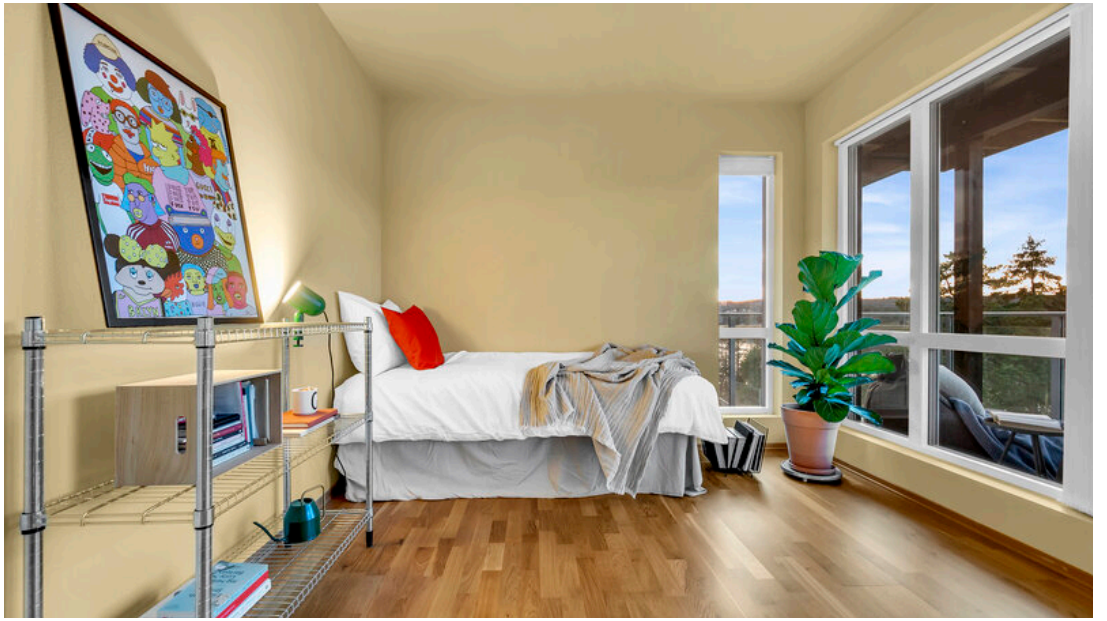








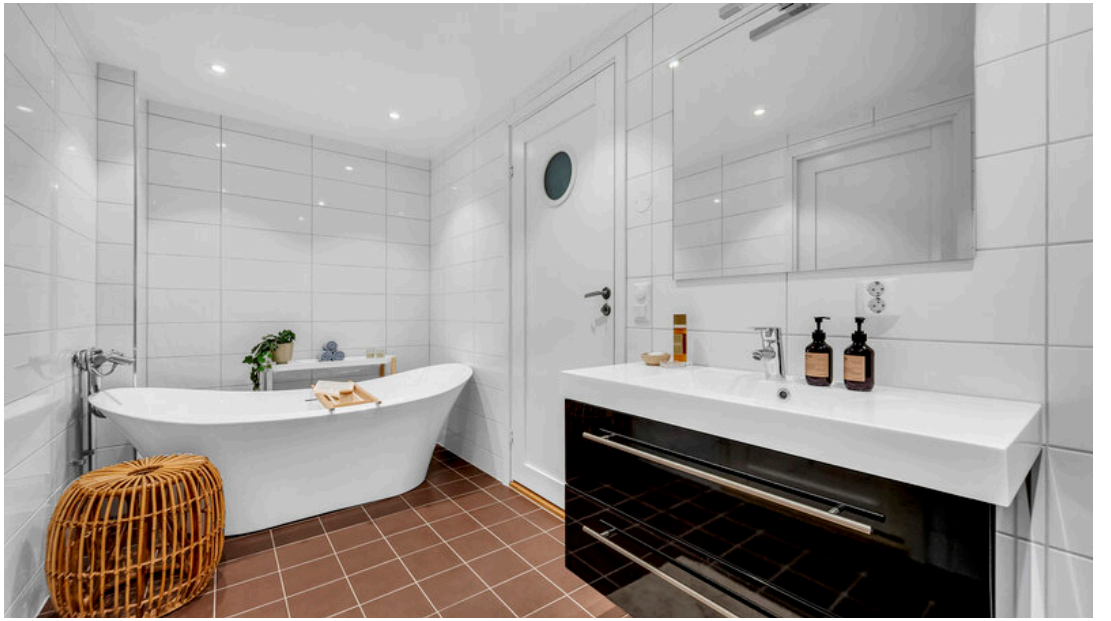






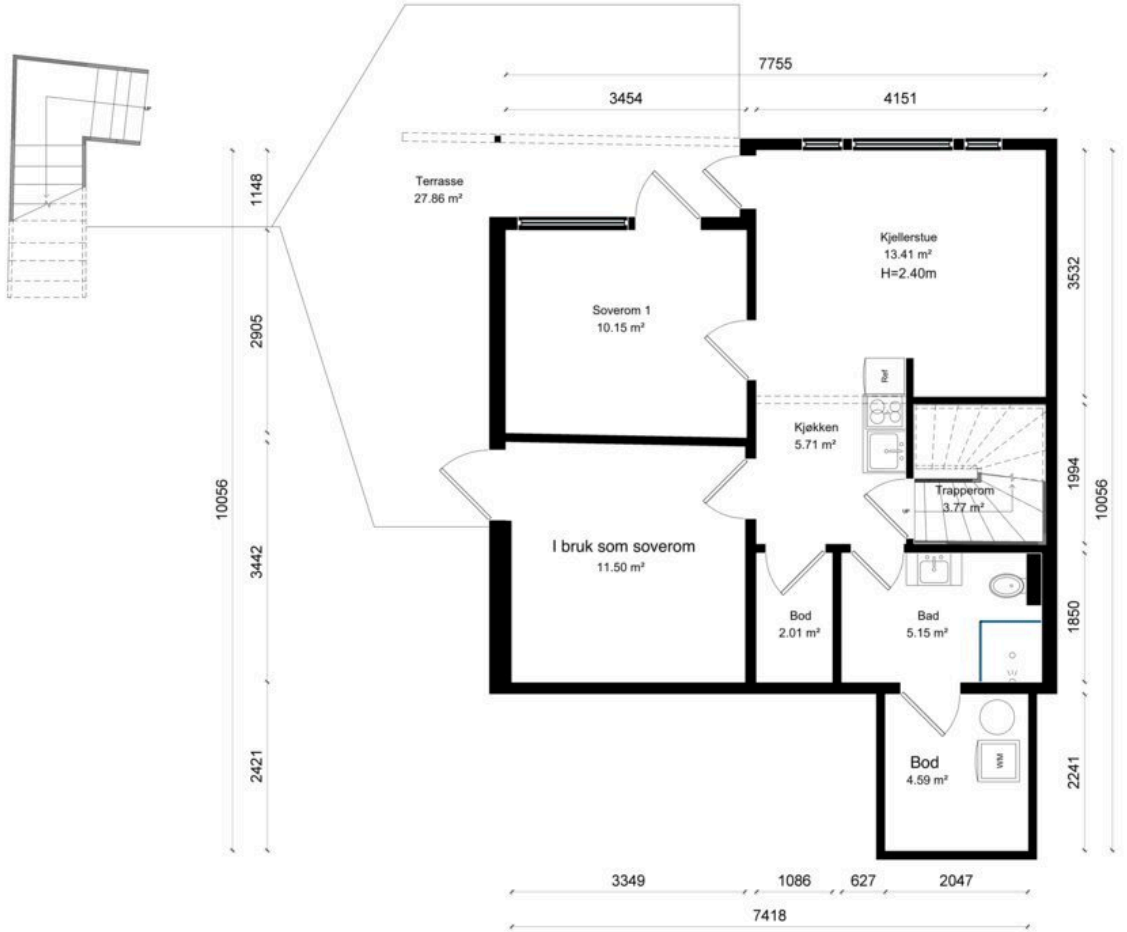













# Steinalderveien 28A

## Underetasje

Les mer om arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D






BOSCH



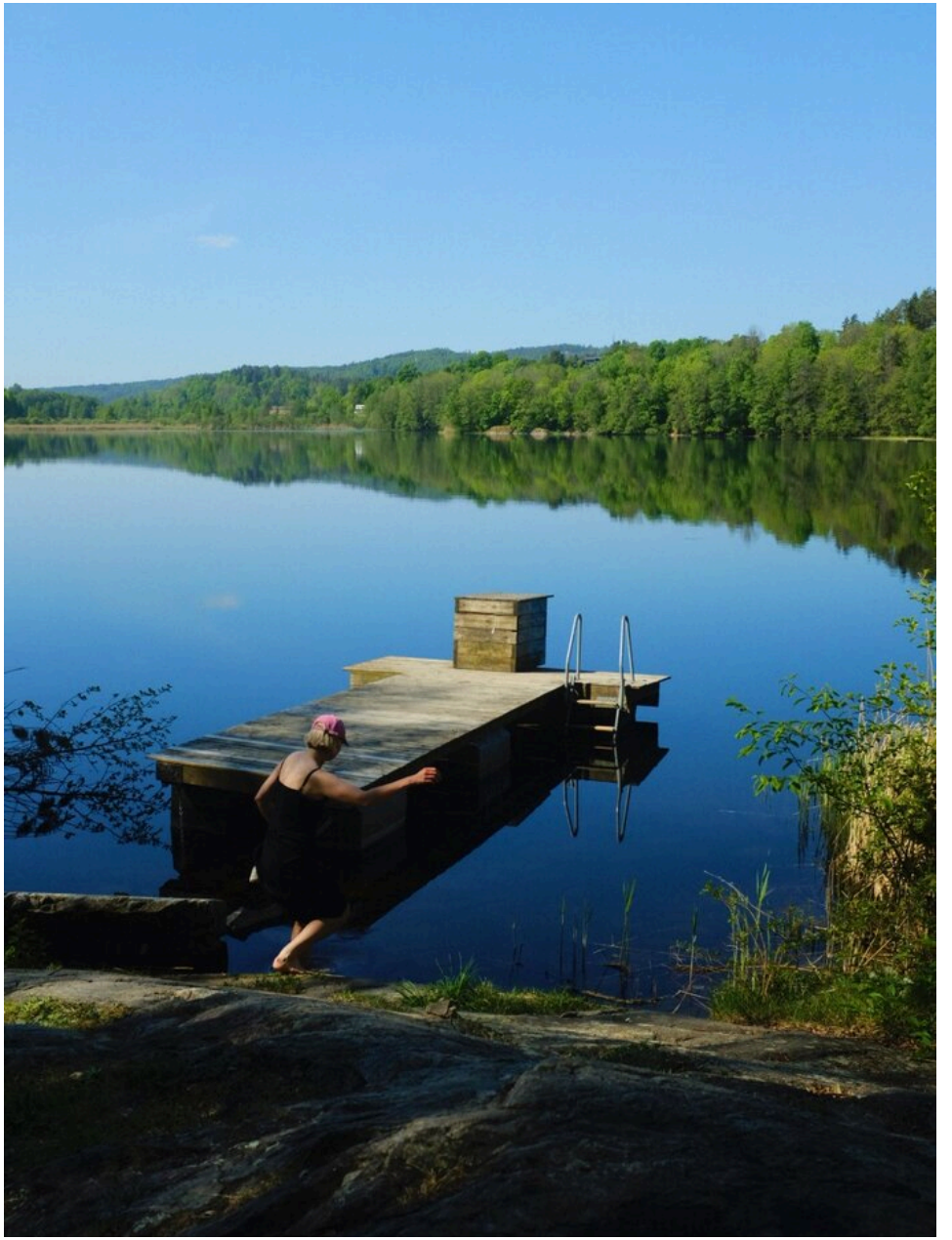




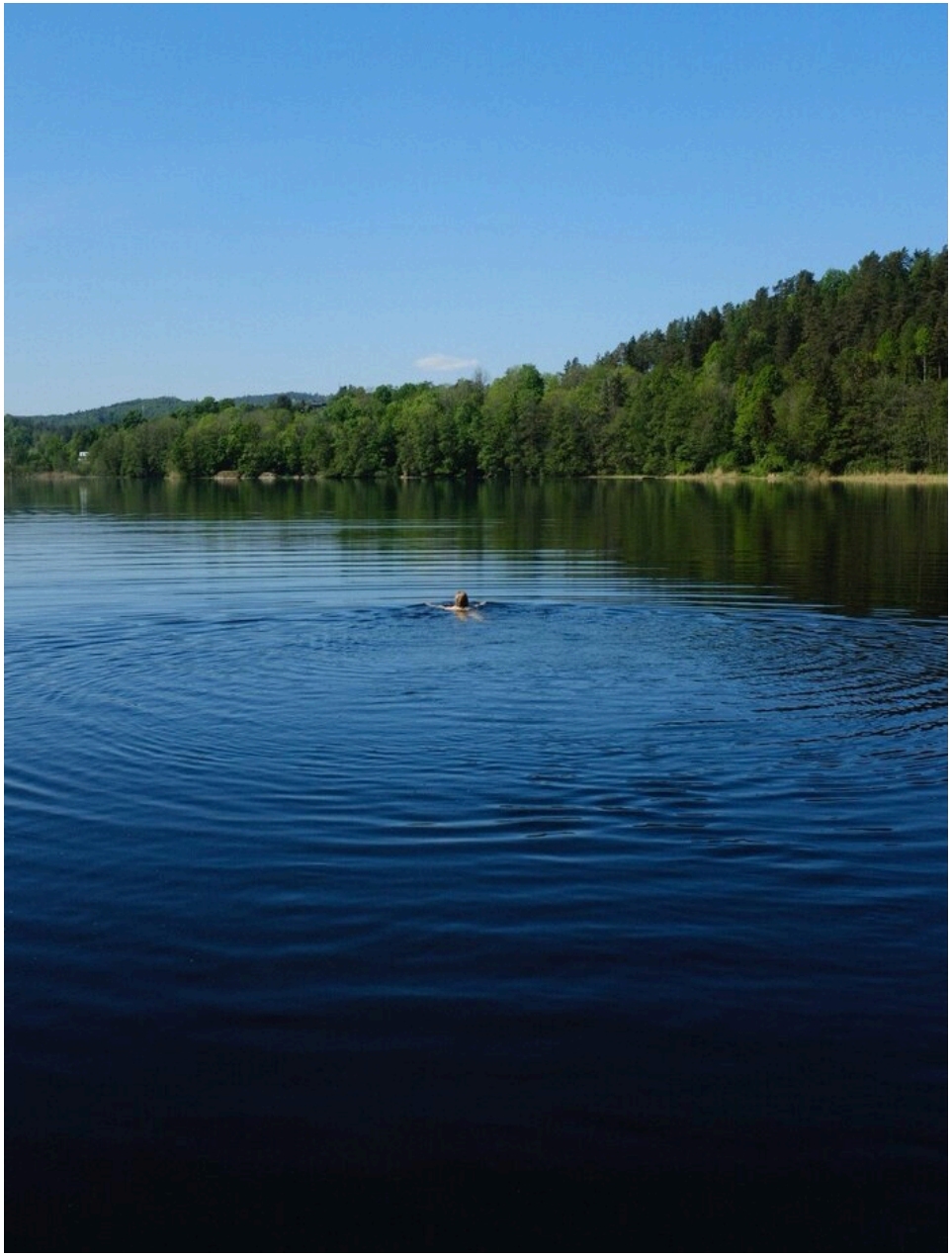













VINTERBRO
SportSenter1
SportSenter1
SportSenter1
SportSenter1


Sjøskogen Skole

Informasjon

# Steinalderveien 28A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
18-0222/24

### Boligtype
Tomannsbolig

### Adresse og betegnelse
Steinalderveien 28A, 1407 VINTERBRO
Gnr 109, bnr 143, snr 1 (ideell andel 1/1)  i Ås kommune

### Selgere
Maren Nordgård
Grace Heide

### Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
199 750,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
201 080,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
220 280,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
8 191 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
8 210 280,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))
---

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

## Om boligen

### Byggeår
2015

### Etasje
3

### Antall soverom
4

### Arealer
BRA-i: 183 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 187 kvm
TBA: 28 kvm

**Beskrivelse:**
Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 60 kvm. Bod, bad, 2 soverom, kjellerstue, kjøkken, bod bak bad og trapperom
Total BRA: 60 kvm.

TBA: 28 kvm. Terrasse i underetasje

1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. 2 soverom, teknisk rom, stue og bad
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 28 kvm. Balkong

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Bad, endtrè, kjøkken, soverom, stue og bod
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 28 kvm. Balkong

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Utebod
Total BRA: 4 kvm.

## Innhold

Boligen går over tre plan og inneholder:
1. etg: 2 soverom, teknisk rom, stue, bad og terrasse.
2. etg: Bad, entrè, kjøkken, soverom, stue, bod og balkong.
U. etg: Bod, bad, soverom, rom innredet som soverom, kjellerstue, kjøkken, bod bak bad, trapperom og balkong.

Utebod på 4 $m^2$.
Carport er på ca. 16 $m^2$.

## Standard

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
- Konstruksjonene har skjevheter. Dette gjelder på overhenget over inngangen. Årsaken antas å være for dårlig fundamentering av stolpe som skal holde konstruksjonen oppe. Det samme er synlig hos nabo.

Utvendig > Vinduer - 2:
- U. etg.: Tre vinduer subber i karmen ved åpning/lukking. Vinduene fungerer. 1. etg.: Tre vinduer subber i karmen ved åpning/lukking. Eier opplyser at vinduene ikke subber sommerstid.

Utvendig > Dører - 2:
- Skader i treverket i to dørrammer. Se bilder. Døren på det innerste rommet har defekt låsemekanisme og døren lar seg åpne og lukke, men ikke låse. Døren subber i terskel. Eier opplyser at det er bestilt og planlagt utbedring.

Utvendig > Utvendige trapper:
- Det mangler håndløper på en side.

Innvendig > Overflater - 2:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Parkett er oppsprukket i kjellerstuen innenfor terrassedøren. Det er gjort et fuktsøk på parkett uten at det er avdekket fukt. Forholdet er også beskrevet ved forrige salg. Noe oppsprekking på veggflater som følge av uttørking og/eller mindre bevegelser i bygget. Sparkel i trapperom. Se eksempelbilder.

Innvendig > Innvendige dører - 2:
- U. etg.: Skade i dørblad. Se bilde. Dør inn til hybel subber i karm/terskel.
- 1. etg.: En dør går igjen av seg selv. For at døren kan stå i åpen posisjon må det legges en kile eller lignende på gulvet for å holde på døren.

Våtrom > Underetasje > bad > Overflater Gulv:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Riss i flisfuger er observert i dusjen.
- Det er også hullydsregistering i et par fliser mot boden. Hullydsregistering er ikke synlig og har ingen praktisk betydning for bruken av badet. Årsaken er noe dårlig heft mellom gulvflis og underliggende gulvstøp.

Våtrom > 1. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning:
- Klikkventil i servanten fungerer ikke.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
- Klikkventil ser veldig hard å betjene.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Noe av belegget på benkeplaten mangler. Se bilde.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk:
- Ventilatoren er til å trekke ut ved bruk og dytte inn igjen etter bruk. Dette går tregt og trenger noe teknikk. Det virker som den sitter for trangt på venstre side.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på installasjon fra byggeår. Manglende dokumentasjon alene (samsvarserklæringer) gir TG 2.

## Parkering

Parkering i carport med elbil lader, samt parkering på egen tomt.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Vi har hatt service i august 2024. Tidligere eier opplyser om bytting av pumpe og service på kloakkum.
- Oslo Pumpeservice. Ja, kun av faglært.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Observert tidligere, men forsvant etter utplassering av lokkemiddel.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Service på vannbåren varme i januar 2023 (tidligere eiers egenerklæring).

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- I carport.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Sokkelleilighet.

Er det foretatt radonmåling?
- Radonduk ble beskrevet i prospekt ved kjøp (fra tidligere eiers egenerklæring).

Radonmåling:
- 2016: Uvisst, ikke spesifisert fra tidligere eier.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte

målinger?
- Ja ifm taksering overflatiske sprekker i parkett i kjellerleilighet (fra tidligere eiers egenerklæring).

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

### Bygningssakkyndig
Erik Øyum

### Byggemåte
Taket er tekket med betong takstein. Tekkingen er fra byggeår. Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er beslag på isbordene. Det er montert snøfangere. Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Det er synlig musesperre bak panelen. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket. Fasaden har stedvis behov for maling.
Dette er del av naturlig vedlikehold. Skråtak i trekonstruksjoner. Synlige åpninger i takutspring til lufting av konstruksjonen. Selve konstruksjonen er innebygget og ikke tilgjengelig. Vurderingen er derfor ikke fullstendig. 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer. Balkong- og terrassedører med glassfelt. Profilert ytterdør med glassfelt. Døren har Yale Doorman. Utvendig tretrapp. Rekkverk og håndløper i tre. Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg./kjeller.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

### Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer 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 har en sokkeldel i underetasje som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

## Energi og oppvarming

### Energimerking
A - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Vannbåren varme i alle rom. Kan styres fra Loxone (app). Eier opplyser at anlegget fungerer som det skal. Varmepumpe plassert ute foran huset.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 19 345,-pr. 2024

Kommunale avgifter hadde en estimert årspris på kr 19 345 i 2024. Dette inkluderer helårsrenovasjon, vann, kloakk, og forskudd på vann- og kloakkavgift. Pris kan variere etter eget forbruk og er kun et estimat.  Kommunale avgifter faktureres og fordeles over fire terminer i året. Kommunale avgifter for termin 4 i 2024 utgjorde kr 6 045,-

### Eiendomsskatt

Kr 7 238,- pr. 01.01.2024

Eiendomsskatt for 2024 utgjorde kr 7 238. Beløpet faktureres og fordeles over fire terminer i året.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 853 491,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 7 413 962,- pr. 2023

### TV/Internett/Bredbånd

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

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 529 kvm (Festetomt)

Matrikkelbrev fra Ås er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er festet. Bortfester er Lars Juul.

Avtalen løper til den blir sagt opp av festeren, eller til tomten blir innløst. Avtalen hadde en festetid på 50 år fra 1957, og utløpte i 2007. Festeavtalen løper fortsatt.

Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 8 970,- per år. Selger informerer om at faktura mottas i februar hvert år.

Bortfester har ikke forkjøpsrett, og ny eier skal ikke godkjennes av bortfester.

Kontakt megler ved spørsmål.

### Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 8 970,- pr. år

### Adkomst

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

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

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.

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.

De store naturområdene som omgir Vinterbro gir deg utallige turmuligheter både til fots, på sykkel og ski. På Breivoll finner du populær badestrand, fotballbane og store gressbakker. Veien er kort også ut til Sør- og Østmarka med store nettverk av stier og løyper, og populære utfartsmål som Rustadsaga og Østmarkskapellet. Fra den store båthavnen og marinaen ved Nesset innerst i Bunnefjorden har du et ypperlig utgangspunkt for utflukter på fjorden sommerstid, mens du på vinteren kan ta en runde med skøytene om isen legger seg. Et annet hyggelig badested å nevne er badeplassen ved Pollevannet som kun er et par minutters gange unna. Et ypperlig sted for de mer raske dukkertene.

Videre er det en kort kjøretur til familie- og attraksjonsparken Tusenfryd, Kolben Kulturhus, og ikke minst Ski Storsenter med bowlinghall og 8 kinosaler. Det er ca. 8 min kjøring til Sofiemyr og The Well - et fantastisk spaanlegg med en rekke velværetilbud.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.09.2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det innerste soverommet i u. etg. er byggemeldt som bod. Fra ferdigattesten: "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." Det gjøres oppmerksom på at det innerste soverommet i u. etg er byggemeldt som

bod og er ikke tillatt benyttet som soverom. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom) må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Underetasje benyttes i dag som en egen hybel, det gjøres oppmerksom på at hybel ikke er godkjent som egen bruksenhet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til nåværende boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

## 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:
3218/109/143/1:
22.06.1957 - Dokumentnr: 202162 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 100
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Bestemmelser om forlengelse
Overført fra: Knr:3218 Gnr:109 Bnr:143 F
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2025 - Dokumentnr: 17807 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.06.1957 - Dokumentnr: 202162 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 100
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Bestemmelser om forlengelse

Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2015 - Dokumentnr: 1206856 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

### 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 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. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: min. kr. 45 000,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 23 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 43 700,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 94 090,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen

som er kr. 3 900,-.

## 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 10. januar 2025

## Ansvarlig megler

Rakel Schei, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41780944

## Megler

Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

## Meglerforetaket

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

Vedlegg

# Steinalderveien 28A

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Steinalderveien 28 A, 1407 VINTERBRO
ÅS kommune
gnr. 109, bnr. 143, snr. 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 183 m²**



Befaringsdato: 10.12.2024 Rapportdato: 07.01.2025 Oppdragsnr.: 13722-2947 Referansenummer: KF8643

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum Vår ref:

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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.

## Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.

Hvis det er oppgitt areal i rapporten er de beregnet med 3D- laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor kravene i ny avhendingslov per 1. januar2022. (Se også punkt under arealer for utfyllende informasjon).



Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

NITO

# 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**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige 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.



Steinalderveien 28 A, 1407 VINTERBRO
Gnr 109 - Bnr 143
3218 ÅS

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# 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 føren 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

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

**Tomannsbolig - Byggeår: 2015**

Gå til side

UTVENDIG

Taket er tekket med betong takstein. Tekkingen er fra byggeår.

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er beslag på isbordene. Det er montert snøfangere.

Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Det er synlig musesperre bak panelen. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket. Fasaden har stedvis behov for maling. Dette er del av naturlig vedlikehold.

Skråtak i trekonstruksjoner. Synlige åpninger i takutspring til lufting av konstruksjonen. Selve konstruksjonen er innebygget og ikke tilgjengelig. Vurderingen er derfor ikke fullstendig.

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer.

Balkong- og terrassedører med glassfelt. Profilert ytterdør med glassfelt. Døren har Yale Doorman.

U. etg.: Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 28 m². 1. etg.: Balkong i tre med rekkverk i stål og glass. Gulvet har platting i tre. Balkongen er på ca. 28 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. 2. etg.: Balkong i tre med rekkverk i stål og glass. Gulvet har platting i tre. Balkongen er på ca. 28 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongene og terrassen er omtrent nordvestvendt.

Utvendig tretrapp. Rekkverk og håndløper i tre.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv: 3- stavs parkett og 1- stavs parkett. Fliser i entréen oppe. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg./kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er ikke målt retningsavvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

I egenerklæring fra forrige salg er det opplyst at bygget er utført med radonduk. Dette samsvarer med gjeldende byggeregler. I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon.
(http://geo.ngu.no/kart/radon/)

Det er utført hulltaking (73 mm.) i gipsplate i boden. Veggen har har et hulrom med bakenforliggende isopor. Det er utført fuktmåling med pigger i bunnsvill (treverk) med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Det er ikke avdekket målbare utslag.

Innvendig trapp i tre med åpne trinn.

Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming: Vannbåren varme i alle gulv.

Gå til side

VÅTROM

Bad:

Det er tre flislagte bad i huset. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Det er montert vaskemaskin i boden som ligger i forbindelse med badet.

Eier opplever ikke problemer med badene. Badene er fra byggeår.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. Fliser på veggene. Malt glatt himling.

Badene ventileres med avtrekksventiler tilkoblet balansert ventilasjon.

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i alle bad. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Gå til side

KJØKKEN



Steinalderveien 28 A, 1407 VINTERBRO
Gnr 109 - Bnr 143
3218 ÅS

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# Beskrivelse av eiendommen

Hoveddel: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hybel: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr og kjøleskap/fryser. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Ventilator tilkoblet kanal.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør u. etg., kjøkken: I hovedsak skjult. Rør i rør trukket ut av bakplaten i benkeskapet. Rørene har tettemuffer. Bad: Skjult anlegg. Bod: To inspeksjonsluker med tilgang til rørføringer. 1. etg.: Teknisk rom. Eget rørskap med samlestokker og stoppekraner. Kursene er merket. Det er montert lekkasjestopper i rørskapet. Ingen synlige lekkasjer. 2. etg.: Skjult anlegg i hovedsak. Rør i benkeskapet på kjøkkenet.

Synlige avløpsrør er av plast.

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert i boder og bad. Ventilatorer på kjøkken. Tilluftsventiler i soverom og stuer. Overstrømmingsspalter under dørene. Ventilasjon på bad og kjøkken er vurdert i egne poster. Aggregatet er plassert i teknisk rom.

U. etg.: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Berederen er fuktsikret ved at den står i rom med sluk. 1. etg.: Varmtvannsbereder på ca. 90 liter.

Det er sluk i gulvene i bodene i u.etg og i teknisk rom 1. etg.

Vannbåren varme i alle rom. Kan styres fra Loxone (app). Eier opplyser at anlegget fungerer som det skal. Varmepumpe plassert ute foran huset.

U. etg.: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbrytere og kursoversikt. 8 kurser. 1. etg.: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbrytere og kursoversikt. 20 kurser.

Brannvarslere i alle etasjer. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Gå til side

TOMTEFORHOLD

# Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår. Det er ikke synlig fuktsikring (grunnmursplate) utvendig. Det er ingen kjente problemer med dreneringen.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen baseres på alder og gitte opplysninger (ingen kjente problemer).

Grunnmur i betong. Muren er ikke direkte tilgjengelig for inspeksjon. (Innvendig er konstruksjonen kledd igjen med plater. Utvendig er det lagt plater på muren. Dette hindrer en god visuell vurdering av konstruksjonen. TG er satt på alder.

Utvendig støttemur i forbindelse med utvendig trapp og som understøtting for balkonger.

Opparbeidet, relativt bratt eiendom med plen, gangarealer, trapp, terrasser og balkonger. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredstillende.

Utvendige avløpsrør og vannrør er av ukjent type og er fra 2015. Anlegget er koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Det er montert avløpspumpe som er tilknyttet flere boliger. Pumpe er utbedret etter stans i april 2024.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Tomannsbolig**

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

Det innerste soverommet i u. etg. er byggemeldt som bod. Fra ferdigattesten: "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."

**Utebod**

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

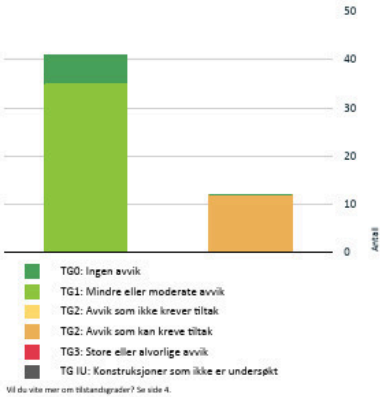


Steinalderveien 28 A, 1407 VINTERBRO
Gnr 109 - Bnr 143
3218 ÅS

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

# Sammendrag av boligens tilstand

**Fordeling av tilstandsgrader**




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer - 2 | Gå til side |
| Utvendig > Dører - 2 | Gå til side |
| Utvendig > Utvendige trapper | Gå til side |
| Innvendig > Overflater - 2 | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige dører - 2 | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > 1. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

## Oppsummering av avvik

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

**Tomannsbolig**

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**
2015

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**
Boligen har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betong takstein. Tekkingen er fra byggeår.

Taket er besiktiget fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker.

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er beslag på isbordene. Det er montert snøfangere.

Det er opphold på befaringen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Det er synlig musesperre bak panelen. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket. Fasaden har stedvis behov for måling. Dette er del av naturlig vedlikehold.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Skråtak i trekonstruksjoner.

Synlige åpninger i takutspring til lufting av konstruksjonen. Selve konstruksjonen er innebygget og ikke tilgjengelig. Vurderingen er derfor ikke fullstendig.

**Vurdering av avvik:**
• Konstruksjonene har skjevheter.

Dette gjelder på overhenget over inngangen. Årsaken antas å være for dårlig fundamentering av stolpe som skal holde konstruksjonen oppe. Det samme er synlig hos nabo.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Fundament bør forsterkes. Det kan være at det er mulig å stemple opp stolpen. Da slipper man å fundamentere på nytt, men det forutsetter at fundamentet ikke synker ytterligere. Kontakt tømrer for vurdering og ytterligere undersøkelser.



Skjevhet i utspring over inngangen.



Overheng er skjevt. Måling med digitalt vater viser 39 mm. på 100 cm.

### TG 1 Vinduer

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Vinduer - 2





# Tilstandsrapport

U. etg., 1. etg.: 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer. Punktet gjelder de hengslede vinduene.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

U. etg.: Tre vinduer subber i karmen ved åpning/lukking. Vinduene fungerer. 1. etg.: Tre vinduer subber i karmen ved åpning/lukking. Eier opplyser at vinduene ikke subber sommerstid.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vinduer bør justeres. Kontakt tømrer eller vindusleverandør.

### TG 1 Dører

1. etg.: Balkongdør med glassfelt.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke fysiske inngrep på denne type undersøkelser).

2. etg.: To terrasse/balkongdører med glassfelt. Profilert ytterdør med glassfelt. Døren har Yale Doorman.

### TG 2 Dører - 2

U. etg.: Tre terrassedører med glassfelt.

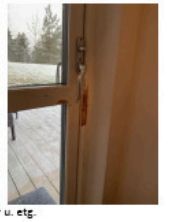
**Årstall:** 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Skader i treverket i to dørrammer. Se bilder. Døren på det innerste rommet har defekt låsemekanisme og døren lar seg åpne og lukke, men ikke låse. Døren subber i terskel.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Eier opplyser at det er bestilt og planlagt utbedring som skal utføres før salg.



Skade på terrassedør u. etg.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

U. etg.: Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 28 m². Skillevegg mot nabo i trekonstruksjon. Det er lys og stikkontakt på terrassen.

1. etg.: Balkong i tre med rekkverk i stål og glass. Gulvet har platting i tre. Avrenning fra balkongen gjennom åpninger i terrassebordene. Høyde på rekkverk er ca. 100 cm. Balkongen er på ca. 28 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

2. etg.: Balkong i tre med rekkverk i stål og glass. Gulvet har platting i tre. Avrenning fra balkongen gjennom åpninger i terrassebordene. Høyde på rekkverk er ca. 100 cm. Balkongen er på ca. 28 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongene og terrassen er omtrent nordvestvendt.

### TG 2 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp. Rekkverk og håndløper i tre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det mangler håndløper på en side.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Håndløper på begge sider bør monteres.



Tretrapp ute.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: 3- stavs parkett og 1- stavs parkett. Fliser i entréen oppe.
Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

### TG 2 Overflater - 2

Punktet gjelder parkett i kjellerstuen, malte flater i trappeløp og i i deler av u. etg.

**Vurdering av avvik:**
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

# Tilstandsrapport

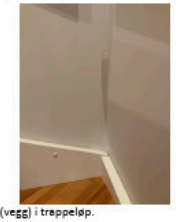
Parkett er oppsprukket i kjellerstuen innenfor terrassedøren. Det er gjort et fuktsøk på parkett uten at det er avdekket fukt. Forholdet er også beskrevet ved forrige salg. Noe oppsprekking på veggflater som følge av uttørking og/eller mindre bevegelser i bygget. Sparkel i trapperom. Se eksempelbilder.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for utbedring oppgradering.



Oppsprukket vinkeljern i u. etg. i dørsmyg



Sprekk på i hjørne (vegg) i trappeløp.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg./kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er ikke målt retningsavvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

### TG 1 Radon

I egenerklæring fra forrige salg er det opplyst at bygget er utført med radonduk. Dette samsvarer med gjeldende byggeregler.

I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

### TG 0 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er utført hulltaking (73 mm.) i gipsplate i boden. Veggen har har et hulrom med bakenforliggende isopor. Det er utført fuktmåling med pigger i bunnsvill (treverk) med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Det er ikke avdekket målbare utslag.

Det presiseres at hulltaking er utført på ett sted i kjelleren og at boring av hull andre steder og til andre årstider kan gi andre resultater. Været på befaringen er kaldt og tørt vintervær.



Fuktmåling i bod.

### TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med åpne trinn.

### TG 1 Innvendige dører

Profilerte innerdører med terskler.

### TG 2 Innvendige dører - 2

U. etg. soverom: Profilert innerdør med terskel. Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) dør i u. etg. inn til hybel.

1. etg.: Profilert innerdør med terskel (soverommet med egen dør ut på balkong).

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

U. etg.: Skade i dørblad. Se bilde. Dør inn til hybel subber i karm/terskel.
1. etg.: En dør går igjen av seg selv. For at døren kan stå i åpen posisjon må det legges en kile eller lignende på gulvet for å holde på døren.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

U. etg.: Bytte dørblad. Justere dør inn til hybel. 1. etg.: Døren må tas ut å settes inn på nytt, i lodd.



Steinalderveien 28 A, 1407 VINTERBRO
Gnr 109 - Bnr 143
3218 ÅS

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport



Soverom u. etg. Skade i dør.

### Oppvarming

Vannbåren varme i alle gulv.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten. Eier opplyser at all gulvvarme fungerer.

## VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

### Generell

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Det er montert vaskemaskin i boden som ligger i forbindelse med badet.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Punktsjekk med væter viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 30 mm. Høyde på terskel er ca. 18 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Riss i flisfuger er observert i dusjen.

Det er også hullydsregistering i et par fliser mot boden. Hullydsregistering er ikke synlig og har ingen praktisk betydning for bruken av badet. Årsaken er noe dårlig heft mellom gulvflis og underliggende gulvstøp.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Fuger bør skrapes ut og fuges på nytt. Kontakt murermester for vurdering og utbedring.

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig membranmansjett.



Sluk.

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.



Drensåpning er tapet igjen på befaringen. Tape må fjernes.

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

# Tilstandsrapport



Overstrømming under døren.

UNDERETASJE > BAD

**TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling bak dusjen.

1. ETASJE > BAD

**Generell**

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, badekar, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

1. ETASJE > BAD

**TG 1 Overflater vegger og himling**

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

1. ETASJE > BAD

**TG 1 Overflater Gulv**

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist i dusjen til underkant terskel er ca. 30 mm. Høyde på terskel er ca. 35 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.



Nedsenket dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

**TG 1 Sluk, membran og tettesjikt**

To sluk med klemring og synlig membran.



Sluk i dusjen.



Sluk under badekar.

1. ETASJE > BAD

**TG 2 Sanitærutstyr og innredning**



Steinalderveien 28 A, 1407 VINTERBRO
Gnr 109 - Bnr 143
3218 ÅS

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med håndusj og regnskogdusj. Frittstående badekar. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Klikkventil i servanten fungerer ikke.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Kontakt rørlegger for vurdering.

1. ETASJE > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

1. ETASJE > BAD

**TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling bak dusjen.

2. ETASJE > BAD

**Generell**

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Det er montert vaskemaskin i boden som ligger i forbindelse med badet.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

2. ETASJE > BAD

**TG 1 Overflater vegger og himling**

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

2. ETASJE > BAD

**TG 1 Overflater Gulv**

Flislagt gulv med gulvvarme (vannbåren). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 38 mm. Høyde på terskel er ca. 15 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

2. ETASJE > BAD

**TG 1 Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk med klemring og synlig membran.

TG er satt på alder.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

**TG 2 Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med håndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Klikkventil ser veldig hard å betjene.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Justere/smøre eller bytte ventil. Kontakt rørlegger.

2. ETASJE > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

# Tilstandsrapport



Test av avtrekk. Papiret henger.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon og kanalføringer i veggen. Isolasjon og rør begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling bak dusjen.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr og kjøleskap/fryser. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Noe av belegget på benkeplaten mangler. Se bilde.

**Konsekvens/tiltak**
• Komfyrvakt må monteres.

Avviket er primært estetisk. For utbedring er én løsning å slå på en list.



Skade i laminat på enden av benkeplaten.

## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Ventilatoren er til å trekke ut ved bruk og dytte inn igjen etter bruk. Dette går tregt og trenger noe teknikk. Det virker som den sitter for trangt på venstre side.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Rense/rengjøre glideskinner. Hvis dette ikke går kan det ikke utelukkes bytte av ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannrør u. etg., kjøkken: I hovedsak skjult. Rør i rør trukket ut av bakplaten i benkeskapet. Rørene har tettemuffer. Bad: Skjult anlegg. Bod: To inspeksjonsluker med tilgang til rørføringer.

1. etg.: Teknisk rom. Eget rørskap med samlestokker og stoppekraner. Kursene er merket. Det er montert lekkasjestopper i rørskapet. Ingen synlige lekkasjer.

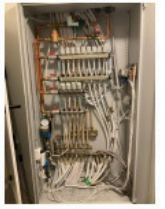
2. etg.: Skjult anlegg i hovedsak. Rør i benkeskapet på kjøkkenet.



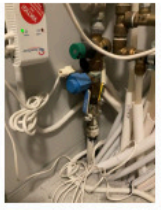
Steinalderveien 28 A, 1407 VINTERBRO
Gnr 109 - Bnr 143
3218 ÅS

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport



Rørskap.



Stoppekran.

### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i boligen. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert i boder og bad. Ventilatorer på kjøkken. Tilluftsventiler i soverom og stuer. Overstrømmingsspalter under dørene. Ventilasjon på bad og kjøkken er vurdert i egne poster. Aggregatet er plassert i teknisk rom.



Ventilasjonsaggregat.

### TG 1 Varmtvannstank

U. etg.: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Beredereen er fuktsikret ved at den står i rom med sluk. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Beredereen er koblet til fast punkt med bryter. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

1. etg.: Varmtvannsbereder på ca. 90 liter. Beredereen er fuktsikret ved at den står i rom med sluk. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Beredereen er koblet til fast punkt med bryter.

### TG 1 Andre installasjoner

Det er sluk i gulvene i bodene i u.etg og i teknisk rom 1. etg.

### TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i alle rom. Kan styres fra Loxone (app). Eier opplyser at anlegget fungerer som det skal. Varmepumpe plassert ute foran huset.

### TG 2 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.*

U. etg.: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbrytere og kursoversikt. 8 kurser.

1. etg.: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbrytere og kursoversikt. 20 kurser.

Manglende dokumentasjon alene (samsvarserklæringer) gir TG 2.

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.
   **2015 Byggeår**

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

# Tilstandsrapport

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**
   **Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner utført i 2018 som gjelder installasjon av billader. Arbeidene er utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.**

   **Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på installasjon fra byggeår.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

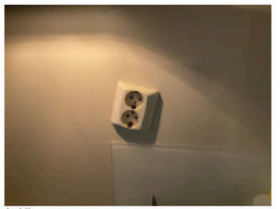
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405).**

**Generell kommentar**

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Skjev kontakt kjk. u. etg.



Sikringsskap u. etg.



Sikringsskap 1. etg.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

Brannvarslere i alle etasjer. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).



Steinalderveien 28 A, 1407 VINTERBRO
Gnr 109 - Bnr 143
3218 ÅS

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

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

Drenering fra byggeår. Det er ikke synlig fuktsikring (grunnmursplate) utvendig. Det er ingen kjente problemer med dreneringen.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen baseres på alder og gitte opplysninger (ingen kjente problemer).

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Muren er ikke direkte tilgjengelig for inspeksjon. (Innvendig er konstruksjonen kledd igjen med plater. Utvendig er det lagt plater på muren. Dette hindrer en god visuell vurdering av konstruksjonen. TG er satt på alder.

### TG 1 Forstøtningsmurer

Utvendig støttemur i forbindelse med utvendig trapp og som understøtting for balkonger.



Del av støttemur.

### TG 0 Terrengforhold

Opparbeidet, relativt bratt eiendom med plen, gangarealer, trapp, terrasser og balkonger. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredstillende.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannrør er av ukjent type og er fra 2015. Anlegget er koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Det er montert avløpspumpe som er tilknyttet flere boliger. Pumpe er utbedret etter stans i april 2024. Det er fremvist faktura fra Oslo Pumpeservice på utbedring. Se faktura for spesifikasjon.

# Bygninger på eiendommen

## Utebod



**Anvendelse**
Lager

**Byggeår**
2015

**Kommentar**

**Standard**
Utebod bygget i forlengelsen av carporten

**Vedlikehold**



Steinalderveien 28 A, 1407 VINTERBRO
Gnr 109 - Bnr 143
3218 ÅS

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

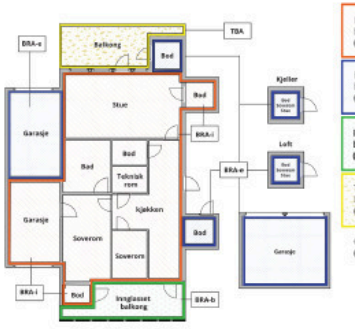
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.






Carport og/eller garasjeplass i fellles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<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 komplisærte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Underetasje | 60 | | | 60 | 28 |
| 1. etasje | 61 | | | 61 | 28 |
| 2. etasje | 62 | | | 62 | 28 |
| **SUM** | **183** | | | | **84** |
| **SUM BRA** | **183** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Bod, bad , 2 soverom , kjellerstue, Kjøkken , bod bak bad, trapperom | | |
| 1. etasje | 2 soverom , teknisk rom , stue , bad | | |
| 2. etasje | Bad , entré , kjøkken , soverom , stue , bod | | |

**Kommentar**

Himlingshøyde er ca. 2,4 m. i kjellerstuen og stuen i 1. etg. På inngangsplanet er høyden i stuen ca. 2,5 m.

Terrasse (TBA) i u. etg. er på ca. 28 m². Balkong i 1. etg. er avrundet til 28 m² og balkong i 2. etg, er avrundet 28 til m².

Utebod (BRA-e) på ca. 4 m² i forbindelse med carporten (areal medtatt i eget oppsett). Carport er på ca. 16 m², men skal ikke tas med som målbart areal (ref. gjeldende måleregler).

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Det innerste soverommet i u. etg. er byggemeldt som bod. Fra ferdigattesten: "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."



Steinalderveien 28 A, 1407 VINTERBRO
Gnr 109 - Bnr 143
3218 ÅS

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Utebod

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 4 | | 4 | |
| **SUM** | | **4** | | | |
| **SUM BRA** | **4** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Utebod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

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

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Tomannsbolig** | 166 | 17 |
| **Utebod** | 0 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 10.12.2024 | Erik Øyum | Takstingeniør |
| | Eier | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3218 ÅS | 109 | 143 | | 1 | 1530 m² | Kartverket | Festet |

**Adresse**
Steinalderveien 28 A

**Hjemmelshaver**
Juul Lars, hjemmelshaver (bortfester)

Heide Grace Chavez og Nordgård Maren, festere.

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Beliggende på Vinterbro. Kort vei til marka, Tusenfryd med mer. Området har god dekning av barnehager og skoler. Kort vei til Oslofjorden. Nærmeste kjøpesenter er Vinterbro senter. Nærmeste matbutikk ligger på senteret.

**Adkomstvei**

Offentlig, kommunal vei.

**Tilknytning vann**

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

## Skattetakst og formuesverdi

| År | Kommentar |
|---|---|
| 2023 | Fås ved henvendelse til ligningskontoret |



Steinalderveien 28 A, 1407 VINTERBRO
Gnr 109 - Bnr 143
3218 ÅS

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 15.12.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 15.12.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 15.12.2024 | | Gjennomgått | | Nei |

# 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 brannteknisk 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.



Steinalderveien 28 A, 1407 VINTERBRO
Gnr 109 - Bnr 143
3218 ÅS

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

# 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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) oppløses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) oppløses 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/KF8643

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

**Meglerfirma**
Nordvik Østensjø

**Oppdragsnr.**
18-0222/24

**Selger 1 navn**
Grace Heide

**Selger 2 navn**
Maren Nordgård

**Gateadresse**
Steinalderveien 28A

**Poststed**
VINTERBRO

**Postnr**
1407

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 1
Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/avtalenr.: 82552473

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 18-0222/24



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

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Vi har hatt service i august 2024. Tidligere eier opplyser om bytting av pumpe og service på kloakkum.
Arbeid utført av: Oslo Pumpeservice

Filer
Faktura-16442.pdf

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Observert tidligere, men forsvant etter utplassering av lokkemiddel.

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

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Service på vannbåren varme i januar 2023 (tidligere eiers egenerklæring).

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: I carport

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Sokkelleilighet

Document reference: 18-0222/24

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sokkelleilighet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonduk ble beskrevet i prospekt ved kjøp (fra tidligere elers egenerklæring).

21.1 Radonmåling

År: 2016

Verdi: Uvisst, ikke spesifisert fra tidligere eier.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja ifm taksering overflatiske sprekker i parkett i kjellerleilighet (fra tidligere elers egenerklæring).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Festekontrakt

## Dokumenter

3NELFO_Samsvarserklæring_(Inst._Sign.).pdf
2NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf
1NELFO_Risikovurdering_S2_(utførelse).pdf
Sluttkontroll R155.pdf
Risikovurdering R154.pdf
Samsvarserklæring52.pdf
Egenerklaeringsskjema-Anticimex-fra-Buysure.pdf
Energiattest_Steinalderveien 28A.pdf

Document reference: 18-0222/24



## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18-0222/24

Ås kommune Byggesak og geodata

Adresseinformasjon fylles inn ved
ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | 15/04067-28 | Inger Torild Hågensen | 20.09.2018 |

**Gnr 109 Bnr 143 - Steinalderveien 28 - Nybygg - Tomannsbolig - Ferdigattest**

Det vises til søknad mottatt 10.09.2018. Supplering 20.9.2018

Tiltakets adresse: Steinalderveien 28 B
Gnr./bnr.: 109/143
Ansvarlig søker: EBP-utvikling AS, Vassumveien 19, 1407 VINTERBRO
Tiltakshaver: Trond Kristiansen og Henning Kristiansen, Vassumveien 19, 1407 VINTERBRO

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bygningstype: | Tomannsbolig | Vedtaksnummer: | 287/13 |
| Tiltakets art: | Nybygg | Vedtaksdato: | 11.7.2013 |
| Bygningsnummer: | 28A: 300383697<br>28B: 300383692 | BYA: 165 m² | BRA: 348 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 senere endringer.

Det legges ved «som-bygget-tegninger».

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.

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

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

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

**Telefon** 64 96 20 00
**Org.nr.** 964 948 798
**Bankgiro** 1654.07.99605



Med hilsen

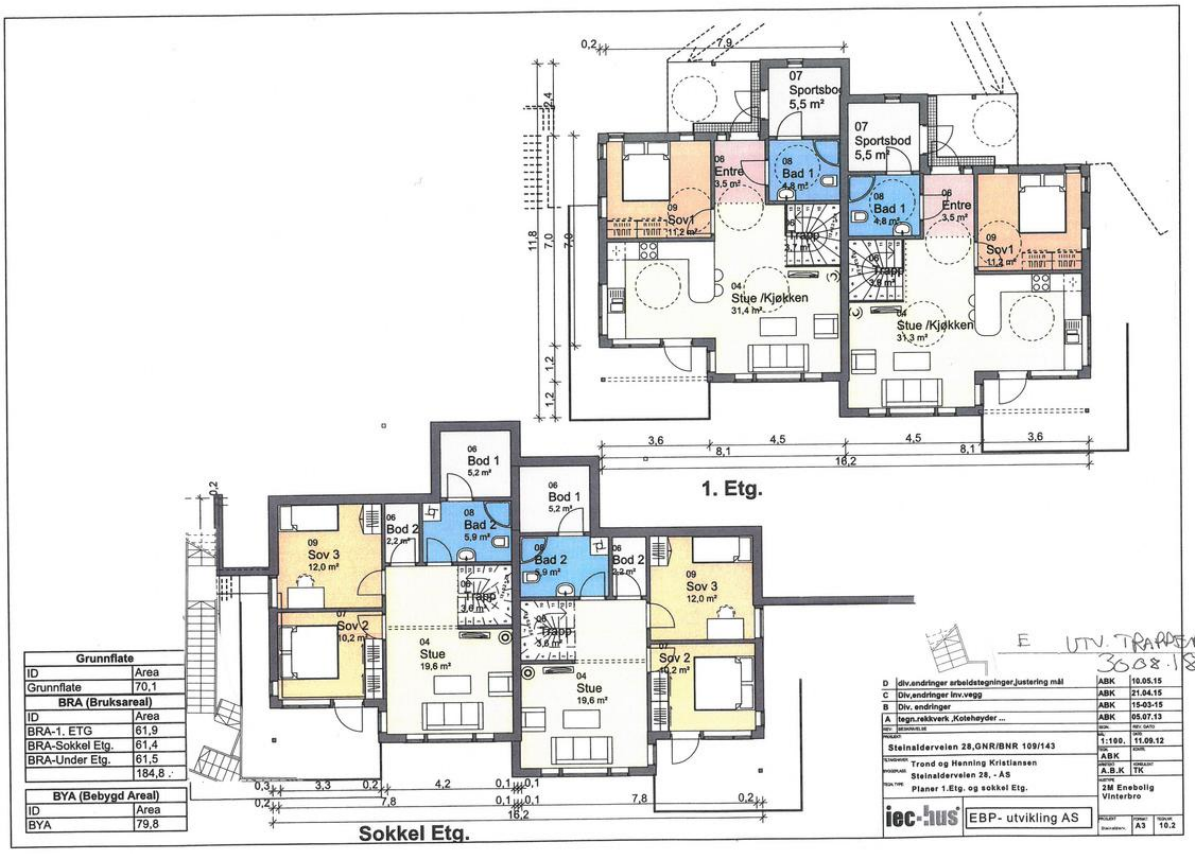
Arve Bekkevard
Enhetsleder Byggesak og geodata

Inger Torild Hågensen
Saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Mottakere:
Trond Kristiansen

Kopi:
Ås kommune, Matrikkelføring (Ekstern)
Follo Brannvesen IKS, Postboks 364, 1401 SKI
Ås kommune, VAR-gebyr (Ekstern)




| Grunnflate | |
|---|---|
| ID | Area |
| Grunnflate | 70,1 |
| **BRA (Bruksareal)** | |
| ID | Area |
| BRA-1. ETG | 61,9 |
| BRA-Sokkel Etg. | 61,4 |
| BRA-Under Etg. | 61,5 |
| | 184,8 |

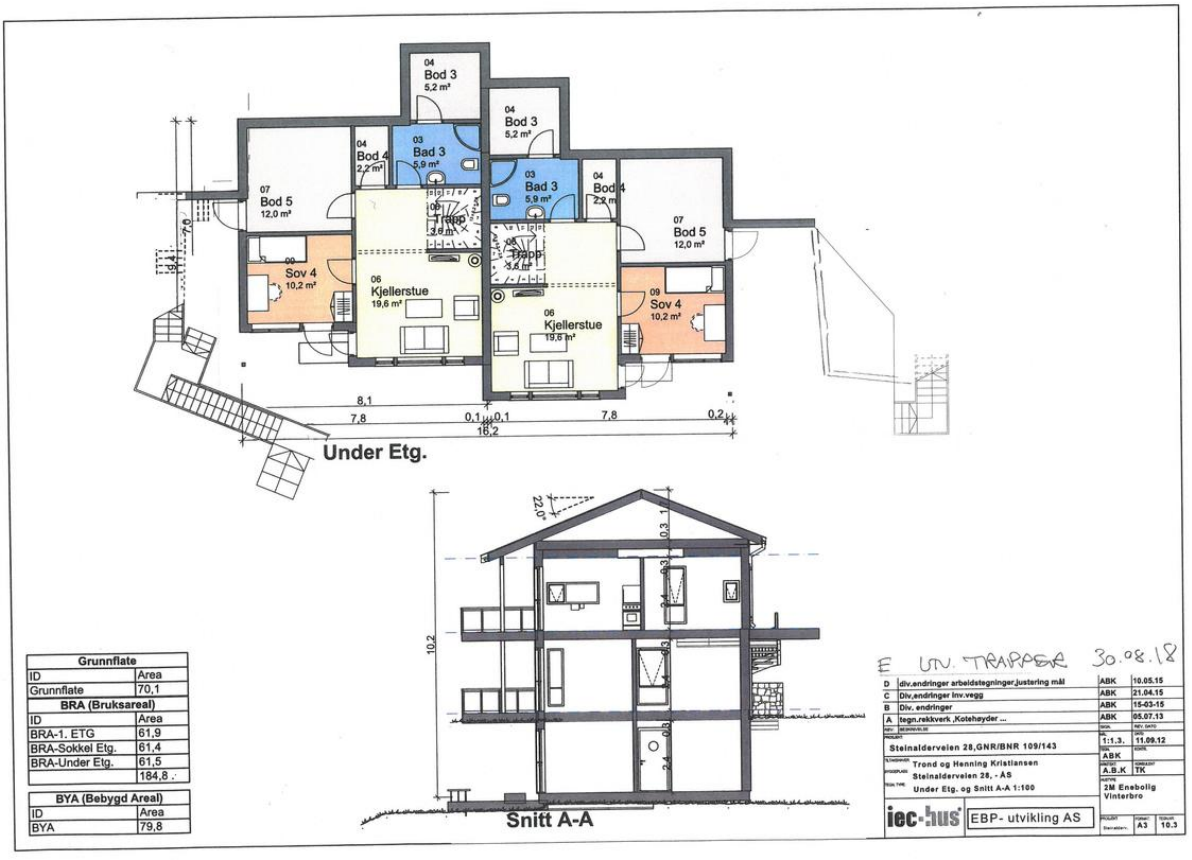
| BYA (Bebygd Areal) | |
|---|---|
| ID | Area |
| BYA | 79,8 |

E UTV. TRAPPER 30.08.18

| | | | |
|---|---|---|---|
| D | div.endringer arbeidstegninger,justering mål | ABK | 10.05.15 |
| C | Div.endringer inv.vegg | ABK | 21.04.15 |
| B | Div. endringer | ABK | 15-03-15 |
| A | tegn.rekkverk ,Kotehøyder ... | ABK | 05.07.13 |
| REV. | BESKRIVELSE | SIGN. | REV. DATO |

PROSJEKT: Steinaldervelen 28,GNR/BNR 109/143
TILTAKSHAVER: Trond og Henning Kristiansen
PROSJEKTANSVARLIG: Steinaldervelen 28, - ÅS
TEGN.TYPE: Planer 1.Etg. og sokkel Etg.
MÅLESTOKK: 1:100.
SIGN.: ABK
DATO: 11.09.12
KONTROLL: A.B.K
GODKJENT: TK
ADRESSE: 2M Enebolig Vinterbro
PROSJEKT: Steinaldervelen
FORMAT: A3
TEGNR.: 10.2

iec-hus EBP- utvikling AS




| Grunnflate | |
|---|---|
| ID | Area |
| Grunnflate | 70,1 |
| **BRA (Bruksareal)** | |
| ID | Area |
| BRA-1. ETG | 61,9 |
| BRA-Sokkel Etg. | 61,4 |
| BRA-Under Etg. | 61,5 |
| | 184,8 |

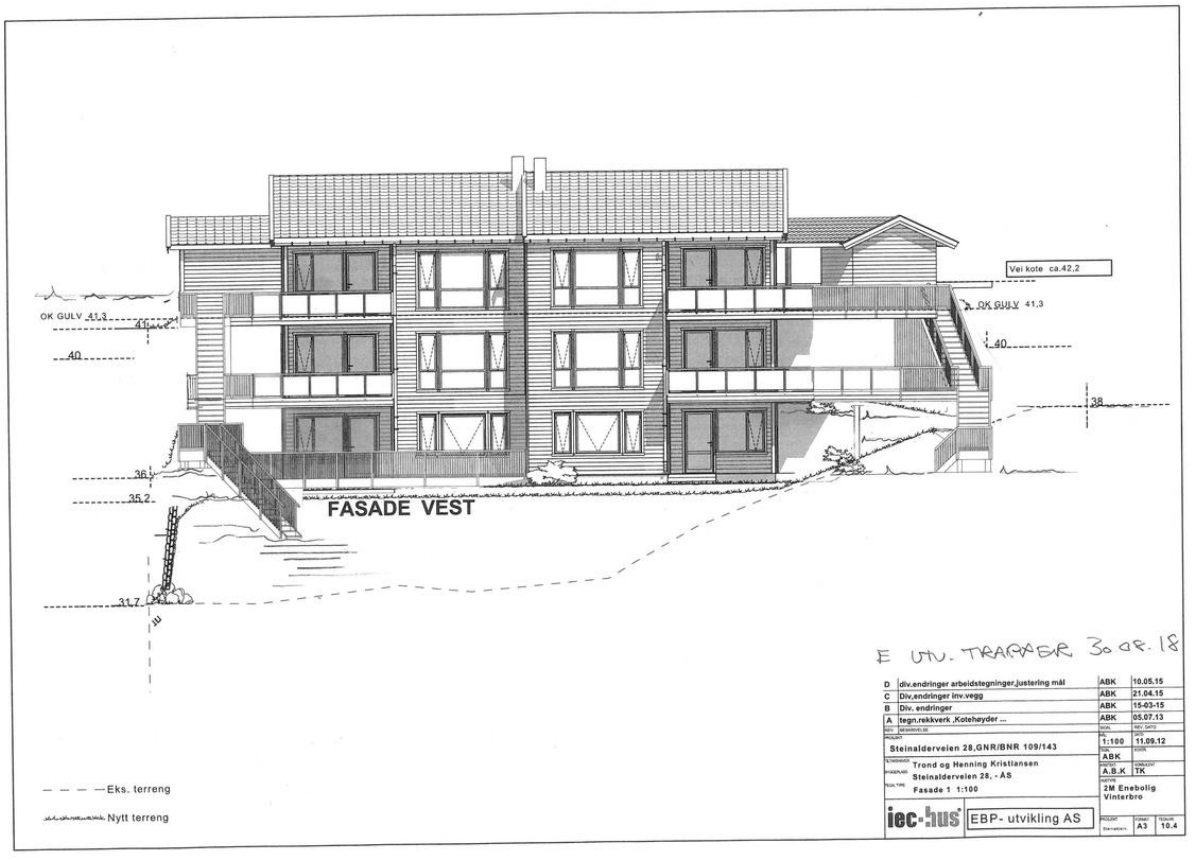
| BYA (Bebygd Areal) | |
|---|---|
| ID | Area |
| BYA | 79,8 |

E UTV. TRAPPER 30.08.18

| | | | |
|---|---|---|---|
| D | div.endringer arbeidstegninger,justering mål | ABK | 10.05.15 |
| C | Div.endringer inv.vegg | ABK | 21.04.15 |
| B | Div. endringer | ABK | 15-03-15 |
| A | tegn.rekkverk ,Kotehøyder ... | ABK | 05.07.13 |
| REV. | BESKRIVELSE | SIGN. | REV. DATO |

PROSJEKT: Steinaldervelen 28,GNR/BNR 109/143
TILTAKSHAVER: Trond og Henning Kristiansen
PROSJEKTANSVARLIG: Steinaldervelen 28, - ÅS
TEGN.TYPE: Under Etg. og Snitt A-A 1:100
MÅLESTOKK: 1:1.3.
SIGN.: ABK
DATO: 11.09.12
KONTROLL: A.B.K
GODKJENT: TK
ADRESSE: 2M Enebolig Vinterbro
PROSJEKT: Steinaldervelen
FORMAT: A3
TEGNR.: 10.3

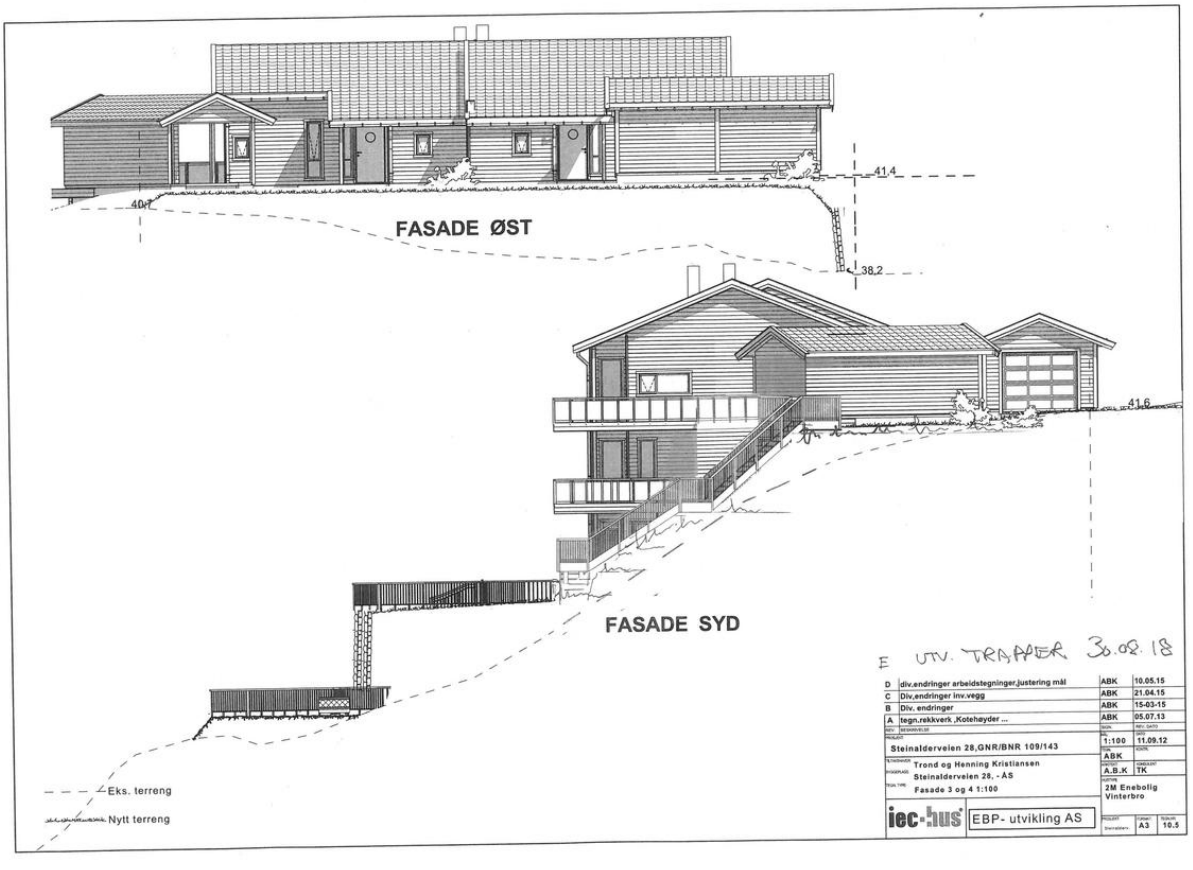
iec-hus EBP- utvikling AS




E UTV. TRAPPER 30.08.18

| | | | |
|---|---|---|---|
| D | div.endringer arbeidstegninger,justering mål | ABK | 10.05.15 |
| C | Div,endringer inv.vegg | ABK | 21.04.15 |
| B | Div. endringer | ABK | 15-03-15 |
| A | tegn.rekkverk ,Kotehøyder ... | ABK | 05.07.13 |

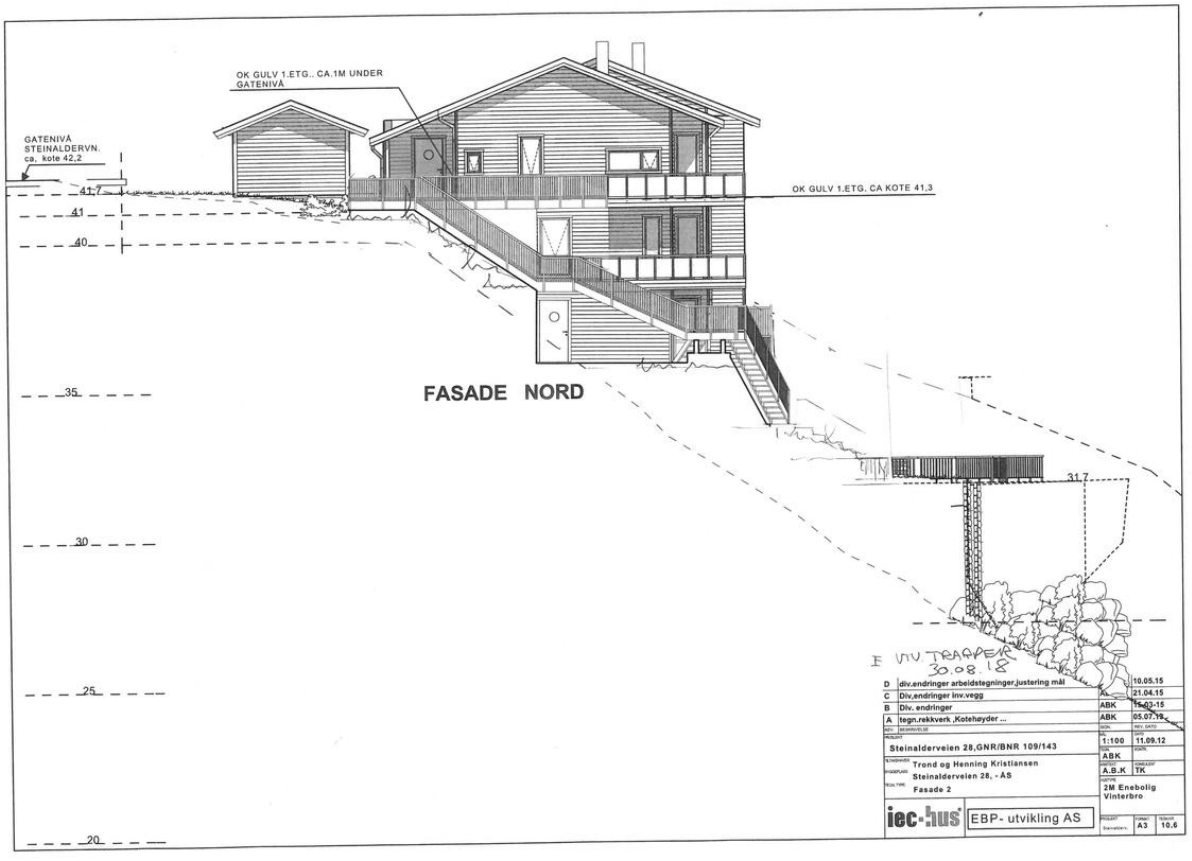
Steinaldervelen 28,GNR/BNR 109/143
Trond og Henning Kristiansen
Steinaldervelen 28, - AS
Fasade 1 1:100
1:100 11.09.12
ABK
A.B.K TK
2M Enebolig Vinterbro
iec-hus EBP- utvikling AS
A3 10.4




E UTV. TRAPPER 30.08.18

| | | | |
|---|---|---|---|
| D | div.endringer arbeidstegninger,justering mål | ABK | 10.05.15 |
| C | Div,endringer inv.vegg | ABK | 21.04.15 |
| B | Div. endringer | ABK | 15-03-15 |
| A | tegn.rekkverk ,Kotehøyder ... | ABK | 05.07.13 |

Steinaldervelen 28,GNR/BNR 109/143
Trond og Henning Kristiansen
Steinaldervelen 28, - AS
Fasade 3 og 4 1:100
1:100 11.09.12
ABK
A.B.K TK
2M Enebolig Vinterbro
iec-hus EBP- utvikling AS
A3 10.5


OK GULV 1.ETG., CA.1M UNDER GATENIVÅ
GATENIVÅ STEINALDERVN. ca. kote 42,2
OK GULV 1.ETG. CA KOTE 41,3
41,7
41
40
35
30
25
20
31,7
FASADE NORD
F VIV TRAPPER 30.08.18
D div.endringer arbeidstegninger,justering mål 10.05.15
C Div.endringer inv.vegg 21.04.15
B Div. endringer ABK 15-03-15
A tegn.rekkverk ,Kotehøyder ... ABK 05.07.13
Steinalderveien 28,GNR/BNR 109/143
Trond og Henning Kristiansen
Steinalderveien 28, - AS
Fasade 2
1:100
11.09.12
ABK
A.B.K
TK
2M Enebolig
Vinterbro
iec-hus
EBP- utvikling AS
A3
10.6

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

Utskriftsdato: 10.12.2024

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3218 | **Gårdsnr.** | 109 | **Bruksnr.** | 143 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 1 |
| **Adresse** | Steinalderveien 28A, 1407 VINTERBRO | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2023 |
|---|---|---|---|---|
| **5786481386** | 1927 | 31.12.2023 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 190 |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

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

Utskriftsdato: 10.12.2024

# Kommunale gebyrer 2024

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3218 | **Gårdsnr.** | 109 | **Bruksnr.** | 143 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 1 |
| **Adresse** | Steinalderveien 28A, 1407 VINTERBRO | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| Gebyr | Fakturert beløp i 2023 |
|---|---|
| Avløp | 7 043,50 kr |
| Eiendomsskatt | 9 069,40 kr |
| Renovasjon | 5 286,24 kr |
| Vann | 8 967,00 kr |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

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

## Eiendomsdata (Seksjon)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 0 |
| Etablert dato | 23.12.2015 | Arealmerknader | |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Antall teiger | 0 |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) | True |
| Sameiebrøk | 1/2 | Bruk av grunn | ( ) |

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

### Forretninger

| Bruksstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 109/143, 109/143/0/1, 109/143/0/2 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 109/143, 109/143/0/1, 109/143/0/2 |
| Seksjonering<br>Seksjonering | 22.12.2015<br>22.12.2015 | 15/03941 | Tinglyst<br>30.12.2015 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| HEIDE GRACE CHAVEZ<br>F070589***** | Fester (F)<br>1/2 | Steinalderveien 28A<br>1407 1407 VINTERBRO | Bosatt (B) |
| NORDGÅRD MAREN<br>F140693***** | Fester (F)<br>1/2 | Steinalderveien 28A<br>1407 1407 VINTERBRO | Bosatt (B) |
| JUUL LARS<br>F220555***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | POSTBOKS 104<br>1429 1429 VINTERBRO | Bosatt (B) |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Steinalderveien 28A | H0101 | 109/143/0/1 | 174 | 7 | 3 | 3 | Kjøkken |
| Bolig | Steinalderveien 28A | H0101 | 109/143/0/1 | 11 | 2 | 0 | 0 | |

## Adresse

### Vegadresse: Steinalderveien 28 A

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1407 VINTERBRO | Kirkesogn | 02090103 Nordby |
| Grunnkrets | 102 Sjøskogen Nøstvedt | Tettsted | 512 Ski |
| Valgkrets | 3 Nordby | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 300383697 | | Tomannsbolig, vertikaldelt (121) | Ferdigattest (FA) | 20.09.2018 |
| 2 | 300383697 | 1 | Underbygg | Igangsettingstillatelse (IG) | 08.04.2015 |





### 1: Bygning 300383697: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 20.09.2018

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 174 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 174 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | 82,5 |
| Energikilder | Elektrisitet, Solenergi, Varmepumpe | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming | Antall boenheter | 1 |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Igangsettingstillatelse | 11.07.2013 | 22.07.2013 |
| Midlertidig brukstillatelse | 21.03.2016 | 21.03.2016 |
| Ferdigattest | 20.09.2018 | 21.09.2018 |

#### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Steinalderveien 28A | H0101 | 109/143/0/1 | 174 | 7 | 3 | 3 | Kjøkken |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 62 | 0 | 62 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 56 | 0 | 56 | 0 | 0 | 0 |
| U02 | 0 | 56 | 0 | 56 | 0 | 0 | 0 |

### 2: Bygningsendring 300383697-1: Underbygg, Igangsettingstillatelse 08.04.2015

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 11 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 11 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Rammetillatelse | 08.04.2015 | 20.04.2015 |

| | | |
|---|---|---|
| Igangsettingstillatelse | 08.04.2015 | 20.04.2015 |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Steinalderveien 28A | H0101 | 109/143/0/1 | 11 | 2 | 0 | 0 | |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 5,5 | 0 | 5,5 | 0 | 0 | 0 |
| U02 | 0 | 5,5 | 0 | 5,5 | 0 | 0 | 0 |

## *Seksjonert eiendom: Grunneiendom 109/143*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 1529.7 |
| Etablert dato | 07.04.2003 | Historisk oppgitt areal | 1530,3 |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

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

Frist fullføring:

Frist retting:

### *Teiger*

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6623950.33 | 598830.78 | 0 | Ja | 1529.7 | |

Ås kommune

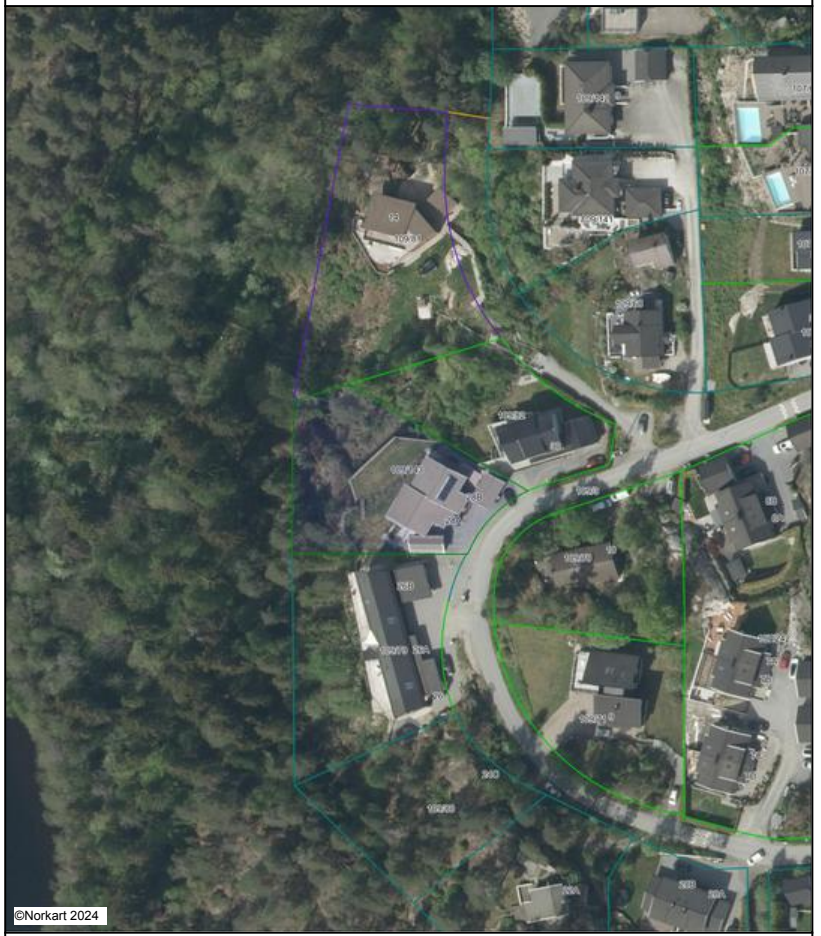
# Ortofoto

Eiendom: 109/143/0/1
Adresse: Steinalderveien 28A
Dato: 10.12.2024
Målestokk: 1:1000

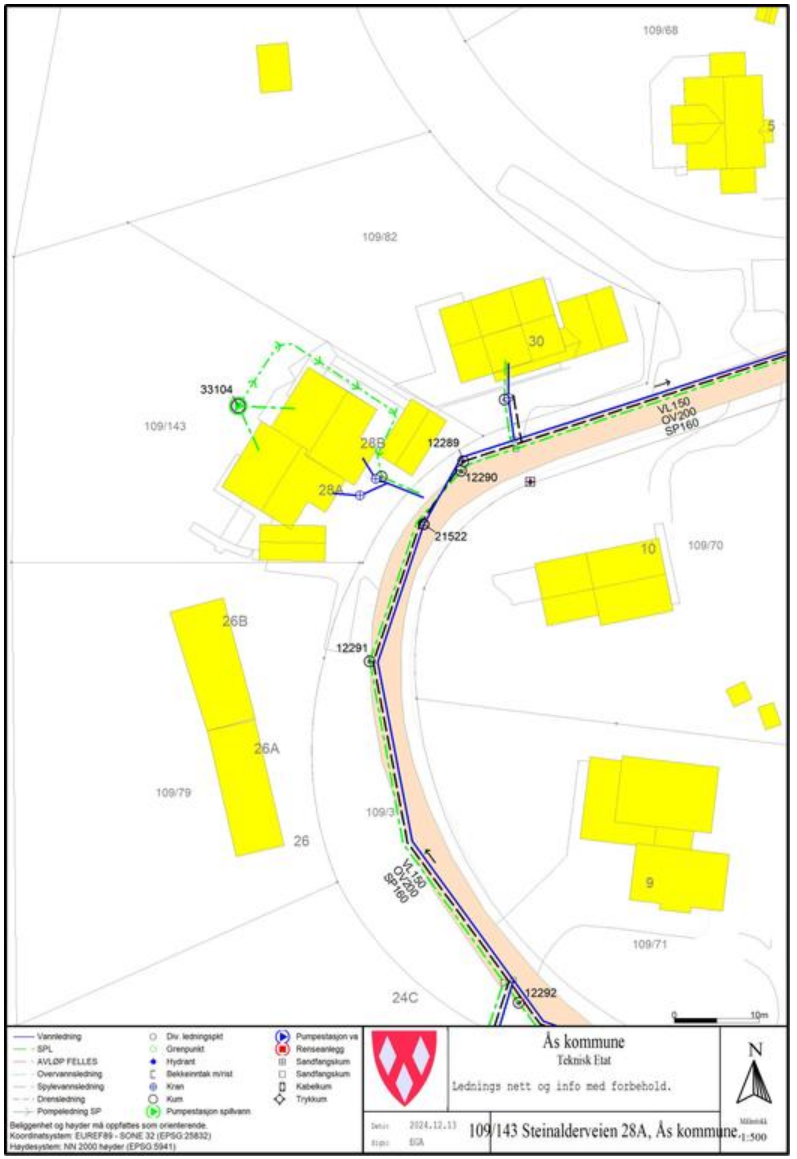
N

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

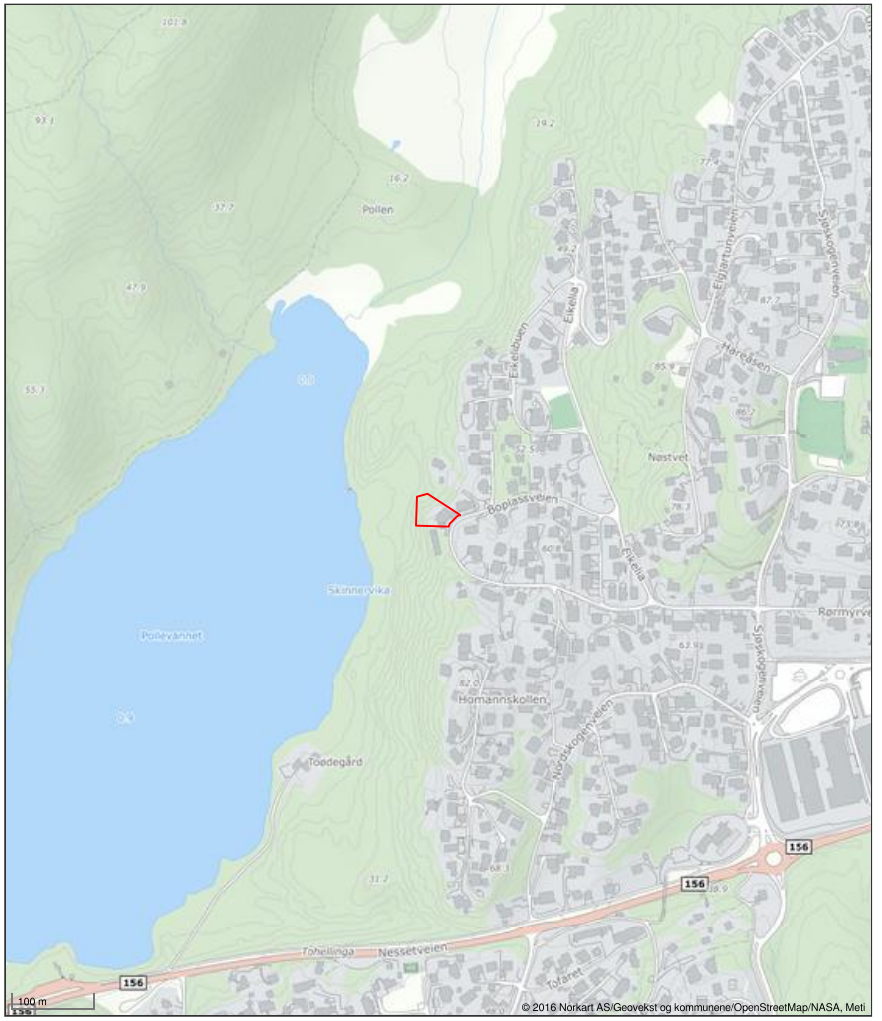



*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.*
*Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*


109/68
109/82
109/143
109/70
109/79
109/3
109/71
30
28B
28A
26B
26A
26
10
9
24C
33104
12289
12290
21522
12291
12292
VL150
OV200
SP160
Vannledning
SPL
AVLØP FELLES
Overvannsledning
Spylevannsledning
Drensledning
Pumpeledning SP
Div. ledningspkt
Grenpunkt
Hydrant
Bekkeinntak m/rist
Kran
Kum
Pumpestasjon spillvann
Pumpestasjon va
Renseanlegg
Sandfangskum
Sandfangskum
Kabelkum
Trykkum
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)
Ås kommune
Teknisk Etat
Lednings nett og info med forbehold.
Dato: 2024.12.13
Kopi: EGA
109/143 Steinalderveien 28A, Ås kommune.
Målestokk
1:500
N
0
10m

Utskriftsdato: 10.12.2024

# Oversiktskart for eiendom 3218 - 109/143//




*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.*

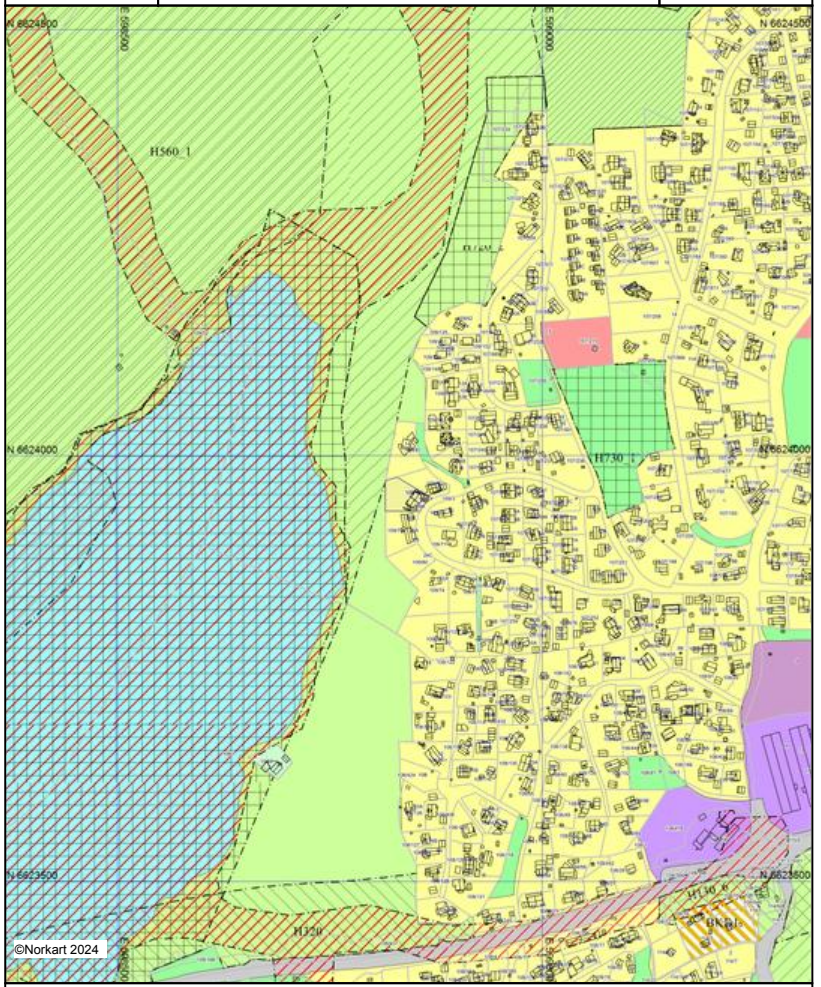
Ås kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 109/143/0/1
Adresse: Steinalderveien 28A
Dato: 10.12.2024
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
- 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
- Abc Påskrift områdenavn

Ås kommune

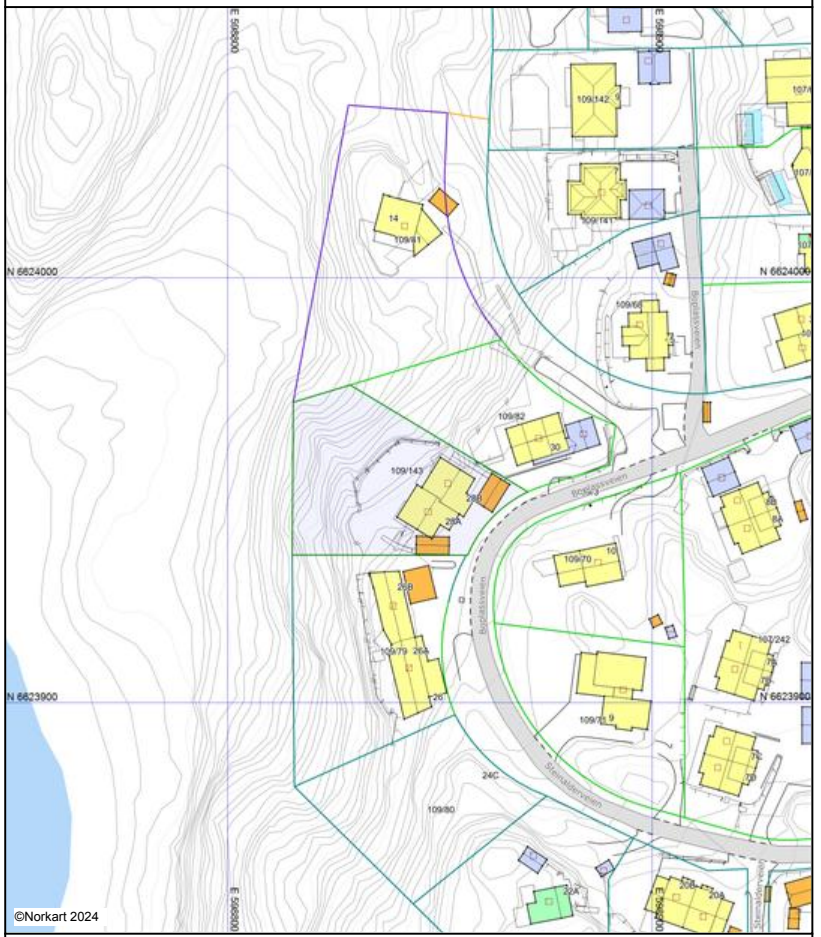
# Grunnkart

Eiendom: 109/143/0/1
Adresse: Steinalderveien 28A
Dato: 10.12.2024
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




©Norkart 2024

*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.*

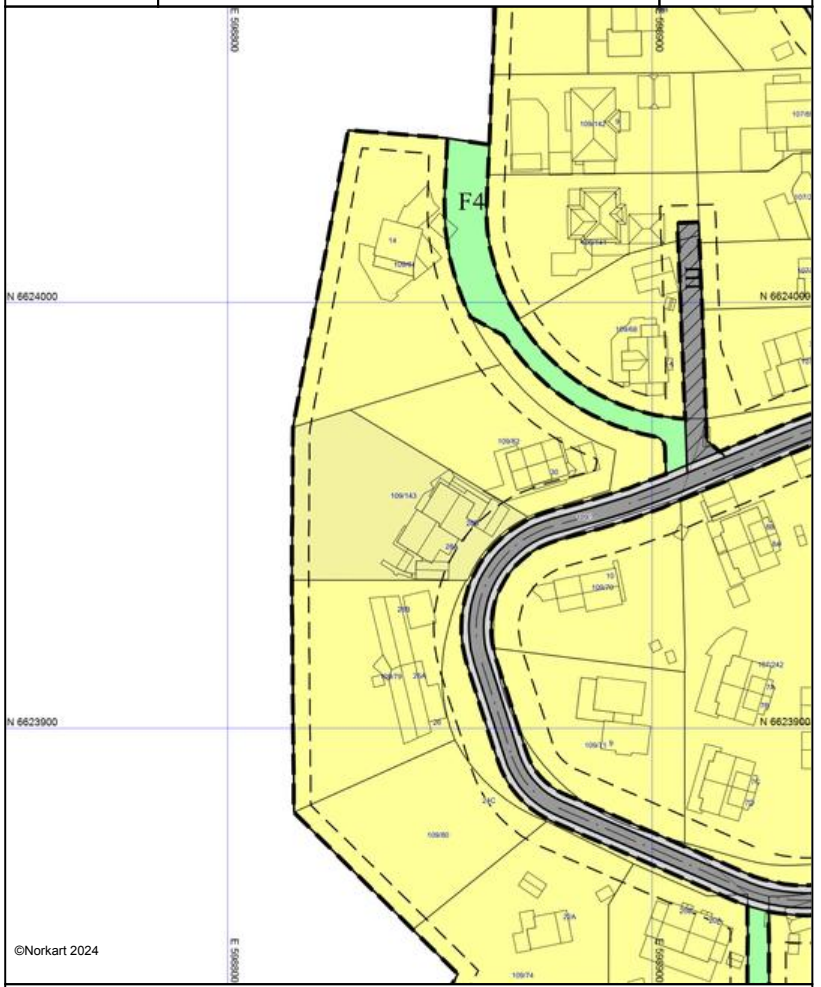
Ås kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 109/143/0/1
Adresse: Steinalderveien 28A
Dato: 10.12.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




©Norkart 2024

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*
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Park
- Felles avkjørsel

*Reguleringsplan PBL 2008*
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskriftfeltnavn

# Kulturminnerapport

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 3218 109/143 | | |
| **Utskriftsdato** | 10.12.2024 | **Antall datasett** | 4 |

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.

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Utskriftsdato: 10.12.2024

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.** | 109 | **Bruksnr.** | 143 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 1 |
| **Adresse** | Steinalderveien 28A, 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

**Plantyper uten treff**

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ 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%20Vedtatt%2008.02.2023.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 530 m²<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 328 |
| **Navn** | Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse |
| **Plantype** | Områderegulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 25.10.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6584/328_Reguleringsbestemmelser%20Vedtatt%2025.10.2023.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 530 m²<br>**Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** Felt A1 |

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Ås kommune Vedtatt: 25.10.2023

# Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsbestemmelser
Områderegulering

PlanID: 328

Reguleringsbestemmelser datert: 09.10.2020
Revidert: 20.09.2023

Plankart datert: 09.01.2020
Plankart revidert: 20.09.2023

## 1. Planens hensikt

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

## 2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- 1111 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Hensynssoner:

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

Bestemmelsesområder

- *# ID280490* - Bestemmelsesområde

## 3. Støy

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



## 4. Kulturminner

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

## 5. Utomhusplan

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

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

## 6. Krav om detaljregulering

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

## 7. Grad av utnytting og høyde

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

- enebolig
- enebolig med sekundærleilighet inntil BRA 70 $m^2$
- tomannsbolig

### *7.1 Beregningsmåte*

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

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

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

### *7.2 Grad av utnytting og høyde*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 26 % BYA innenfor følgende høyder:

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

***7.5 Garasje, carport og uthus***

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

Samlet maksimal tillat størrelse på frittliggende carport, garasje og uthus er 50 $m^2$ BYA per hovedboenhet og 25 $m^2$ BYA per sekundærleilighet.

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

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



## 8. Krav til tomt

Minste tomtestørrelse er 700 $m^2$ for enebolig og for enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 $m^2$.

Minste tomtestørrelse er 1100 $m^2$ for tomannsbolig. Dersom en tomt for tomannsbolig deles, skal hver parsell være minst 550 $m^2$. Deling av tomt kan ikke finne sted før etter at tomannsboligen er oppført.

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

## 9. Parkering

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

## 10. Uteoppholdsareal

Minstekrav til egnet uteoppholdsareal per boenhet er:

- 250 $m^2$ for hver enebolig
- 200 $m^2$ for hver boenhet i tomannsbolig
- 100 $m^2$ for sekundærleilighet

Uteoppholdsareal skal dekkes på tomten bygningen ligger på.

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

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

## 11. Takterrasser

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

## 12. Plassering på tomt og terrengtilpasning

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

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

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

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

## 13. Blågrønn faktor og overvannshåndtering

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

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

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

## 14. Bevaring av store trær

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

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

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

## 15. Fremmede arter

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



## 16. Bestemmelser til hensynssoner

### *16.1 Hensynssone kulturmiljø (sone H570_1-8)*

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

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

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

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

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

### *16.2 Hensynssone kulturmiljø (sone H570_9-10)*

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

### *16.3 Sikringssone tunnel (sone H190_1)*

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

### *16.4 Fareområde høyspentledning (sone H370_1-9)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *16.7 Hensynssone båndlegging etter kulturminneloven (H730_17-18) - Gravminner*

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

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

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



## 17. Bestemmelser til bestemmelsesområder

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

Ås kommune

# Kommuneplanen 2022-2034

# PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av kommunestyret 08.02.2023

## Innhold


Innledning ..... 4
1. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og formåls-bestemmelser ..... 1
§ 1 Forholdet til reguleringsplaner ..... 1
2. Generelle bestemmelser ..... 2
§ 2 Folkehelse ..... 2
§ 3 Universell utforming ..... 2
§ 4 Plankrav ..... 3
§ 5 Utbyggingsavtaler ..... 3
§ 6 Rekkefølgekrav for nye utbyggingsområder ..... 4
§ 7 Krav til tekniske løsninger ..... 5
§ 8 Parkering, sykkel og fremkommelighet ..... 7
§ 9 Byggegrenser og avkjørsler ..... 9
§ 10 Skilt, reklame og belysning ..... 11
§ 11 Miljøkvalitet og klima ..... 12
§ 12 Samfunnssikkerhet ..... 13
§ 13 Masseforvaltning ..... 14
§ 14 Leke-, ute og oppholdsarealer ..... 14
§ 15 Estetikk ..... 17
§ 16 Naturmangfold og landskap ..... 18
§ 17 Kulturminner ..... 19
§ 18 Boligbebyggelse ..... 19
3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål ..... 20
§ 19 Boligbebyggelse ..... 20
§ 20 Fritidsbebyggelse ..... 21
§ 21 Forretning ..... 22
§ 22 Næringsbebyggelse ..... 23
§ 23 Råstoffuttak ..... 23
§ 24 Landbruks-, natur- og friluftsområder ..... 23
§ 25 Bruk og vern av sjø og vassdrag ..... 25
4. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner ..... 25
§ 26 Sikringssoner ..... 25
§ 27 Støysoner ..... 26
§ 28 Faresoner ..... 26

§ 29 Sone for infrastruktur ..... 27
§ 30 Soner med særlige hensyn ..... 28
§ 31 Båndleggingssoner ..... 31
§ 32 Gjennomføringssoner ..... 32
5. Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder ..... 32
§ 33 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder Ås Sentralområde og Solberg ..... 33
§ 34 Bestemmelsesområde for masseforvaltning #1, #2 og #3 for terrengregulering i LNF-område ..... 33

## Innledning

Kommuneplanens bestemmelser og kart er juridisk bindende og skal følge opp målsetninger og strategier for utviklingen og forvaltningen av arealene i Ås kommune.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser og retningslinjer samt en planbeskrivelse.

Retningslinjene er ikke selvstendig hjemmelsgrunnlag for vedtak men retningsgivende ved kommunens saksbehandling. Retningslinjene er angitt med grønn bakgrunn.

Planbeskrivelsen viser formålet med kommuneplanens arealdel, hvilke endringer som er gjort i planbestemmelsene for å følge opp dette formålet samt virkningene planen har for miljø og samfunn.

# 1. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og formåls-bestemmelser

## § 1 Forholdet til reguleringsplaner
(pbl. § 1-5)

### § 1.1 Motstrid og utfylling

Ved motstrid gjelder juridisk bindende reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel, foran denne planen. Dette gjelder ikke for reguleringsplanene listet opp i § 1.2. Der det ikke er motstrid skal bestemmelser og retningslinjer supplere gjeldende reguleringsplaner.

### § 1.2 Eldre reguleringsplaner

Kommuneplanens bestemmelser går foran bestemmelsene i reguleringsplanene listet opp nedenfor. Plankartet til disse bestemmelsene gjelder fortsatt.

| | |
|---|---|
| R-1 | Sentralholtet |
| R-2 | Idrettsanlegg i Aschjemskogen |
| R-3 | Kajaområdet |
| R-4 | Leirofeltet |
| R-5 | Dysterskogen |
| R-6 | Søndre Moer og Brekke skog |
| R-8 | Aschjemskogen 2 |
| R-9 | Vestnebba |
| R-10 | Rustad skog |
| R-12 | Del av Dysterskogen |
| R-14 | Landås skog |
| R-15 | Del av Kajajordet |
| R-17 | Del av Rustad skog |
| R-18 | Søråsteigen |
| R-22 | Sporret |
| R-35 | Nygårdsåsen |
| R-73 | Dysterlia - endring |

### § 1.3 Planer med brutto utnyttelsesgrad

Bestemmelser i gjeldende reguleringsplaner om brutto utnyttelsesgrad erstattes av kommuneplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad, jf. § 19.3.



# 2. Generelle bestemmelser

## § 2 Folkehelse
(pbl. § 1-1)

Reguleringsplaner og byggesaker skal bidra til å fremme god folkehelse. Forslag til reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet.

*Retningslinje:*

*Virkemidler for å fremme folkehelsen kan blant annet være universell utforming, miljøfaktorer som støy og luftkvalitet, andre helsefremmende faktorer som tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet og solforhold, kriminalitets- og ulykkesforebyggende tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller som sosiale møteplasser.*

## § 3 Universell utforming
(pbl. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5)

### § 3.1 Dokumentasjonskrav

I forslag til reguleringsplaner og i byggesøknader etter pbl. § 20-1 og 20-2 skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt.

### § 3.2 Bolig

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader der det er relevant skal

- minst 25 % av nye boenheter være tilgjengelige ved at alle hovedfunksjoner er på inngangsplanet.
- minst 25 % av nye boenheter bygges på en slik måte at de med enkle grep kan gjøres tilgjengelige hvis behovet oppstår.

Tilgjengelige boenheter fordeles likt på alle ulike boligtyper. Andelskravet skal oppfylles for hvert byggetrinn.

Ved feltutbygging med leilighetsbygg uten krav om heis og ved småhusbebyggelse skal gangatkomster til felles utearealer oppfylle krav til universell utforming.

*Retningslinje:*

*Nye boliger bør planlegges med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.*

### § 3.3 Utearealer og friluftsanlegg

Gang- og sykkelveier skal ha slakest mulig stigning.

Universell utforming skal ivaretas ved etablering og oppgradering av fortau, gangveier og holdeplasser i boligområder.

Friluftsanlegg, løyper og turveier skal dersom mulig ha universell utforming.

Ved større friluftsanlegg skal det være HC-toaletter.

### § 3.4 Kulturbygg, idrettsanlegg, offentlig bygninger og kulturminner

Kulturbygg, idrettsanlegg og offentlige bygninger skal være universelt utformet og ha minst 5 % sitteplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne fordelt på flere steder i lokalet. HC-plassene skal ha kort og hensiktsmessig atkomst til HC-toalett.

Ved istandsetting av kulturminner som er tilgjengelig for publikum, skal kravene til universell utforming oppfylles uten å forringe verneverdien.

## § 4 Plankrav
(pbl. § 11-9 nr. 1)

### § 4.1 Krav om reguleringsplan

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gjennomføres tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1. Dette gjelder også for områder der det skal deponeres snø.

## § 5 Utbyggingsavtaler
(pbl. § 11-9 nr. 2, jf. kap. 17)

### § 5.1 Når avtale kan inngås

Utbyggingsavtaler kan inngås når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse er til stede.

### § 5.2 Geografisk virkeområde

Utbyggingsavtaler kan inngås i hele kommunen. Utbyggingsavtaler forutsettes inngått ved større utbygginger innenfor de prioriterte vekstområdene fastsatt i § 35 eller der det foreligger andre særlige grunner for at utbyggingsavtalen bør inngås, jf. § 5.3.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl. § 17-2 når dette gir bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.

### § 5.3 Avgrensning etter type tiltak

Ås kommune kan inngå utbyggingsavtale når utbygging forutsetter oppføring eller oppgradering av offentlige anlegg. Med offentlige anlegg menes teknisk og



blågrønn infrastruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og/eller som følge av reguleringsbestemmelser.

### § 5.4 Avtalens innhold

Innholdet i en utbyggingsavtale kan omfatte alle typer tiltak som loven gir adgang til etter pbl. § 17-3:

a. Krav i plan, jf. pbl. § 17-3 første ledd.
   En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Avtalen kan inneholde utfyllende presiseringer og suppleringer av forhold som er innenfor rammen av det planvedtaket omfatter.
b. Boligpolitiske tiltak, jf. pbl. § 17-3 andre ledd.
   Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.
c. Nødvendige tiltak for gjennomføring av planen, jf. pbl. § 17-3 tredje ledd.
   Videre kan avtalen gå ut på at grunneier eller utbygger skal sikre opparbeidelse eller opparbeide tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av reguleringsplaner. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

### § 5.5 Hovedprinsipp for kostnadsfordeling

Som hovedregel skal utbyggerne innenfor et utbyggingsområde selv bære alle kostnader med tilrettelegging av nødvendig teknisk og blågrønn infrastruktur.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av reguleringsplanen.

### § 5.6 Vilkår knyttet til klima og miljø

I forbindelse med feltutbygging kan det inntas klausuler om ivaretakelse av klima og miljø (klausulene er ikke uttømmende):

a. Grønn mobilitet
b. Ivaretakelse av stedegne arter og vegetasjon
c. Energikilder og energisystemer

## § 6 Rekkefølgekrav for nye utbyggingsområder
(pbl. § 11-9 pkt. 4)

### § 6.1 Skolekapasitet

Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av nye boligfelt med flere enn 10 boenheter skal tilstrekkelig skolekapasitet være etablert. Boligprogrammet

legges til grunn for skolekapasiteten.

**§ 6.2 Tilrettelegging for kollektivtransport**

Ved utbygging av nye boligfelt med flere enn 10 boenheter eller publikumsrettet eller arbeidsintensiv næring, skal nødvendige kollektivholdeplasser være opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse gis.

**§ 6.3 Samfunnsservice og teknisk infrastruktur**

Ved ny bebyggelse skal nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur opparbeides eller sikres opparbeidet før igangsettingstillatelse gis.

## § 7 Krav til tekniske løsninger

(pbl. § 11-9 nr. 3)

**§ 7.1 Vann og avløp (VA)**
(pbl. §§ 11-9 nr. 3 og nr. 8, 18-1 annet ledd og 30-6)

Bygninger, konstruksjoner, anlegg og vesentlig terrenginngrep kan ikke plasseres eller gjennomføres nærmere enn 4 meter fra kommunale vann- og avløpsledninger.

Ny og eksisterende fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett etter reglene i plan- og bygningsloven § 27-1 annet ledd og § 27-2 annet ledd. Tilknytningsplikten gjelder for fritidsbebyggelse med innlagt vann.

Forslag til reguleringsplan skal inneholde rammeplan for vann og avløp. Rammeplanen skal vise prinsippløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.

**§ 7.2 Overvann, bekker og flom**

a. Overvann, urbanflom

Overvann skal håndteres lokalt og åpent. Tretrinnsstrategi for overvannshåndtering med klimapåslag 50 % benyttes.

Vannets naturlige kretsløp skal opprettholdes og naturens evne til selvrensing skal utnyttes. Det kan skje ved infiltrasjon og fordrøyning i grunnen, ved åpne vannveier, utslipp til resipient eller andre måter som utnytter vannet som ressurs.

Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Det skal avsettes areal for nye flomveier som berører eksisterende slike.

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for dette:

a. Identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering.
b. Hvordan håndteringen av overvann og flomveier er løst.



c. Etablere blågrønne strukturer som vannspeil, regnbed, vegetasjon og parkanlegg o.l. (jf. § 14.6).

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det utføres ROS-analyse som redegjør for hvordan avrenning og avrenningshastighet ikke øker som følge av tiltaket.

b. Bekker og flom

Eksisterende bekkeløp skal holdes åpne, og ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal gjenåpning av lukkede bekkeløp vurderes.

I reguleringsplaner og byggesøknader der gjenåpning av lukkede bekker er aktuelt, skal det redegjøres for:

a. konsekvensene ved gjenåpningen av lukkede bekker.
b. utforming og gjennomføring av sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

*Retningslinje:*

*Blå-grønn faktor eller tilsvarende metode tas i bruk som en del av arbeidet for å sikre tilstrekkelige arealer for overvannshåndtering.*

**§ 7.3 Avfallshåndtering**

Avfallshåndtering skal fortrinnsvis skje med nedgravde løsninger ved større utbygginger.

**§ 7.4 Fjernvarme**

(pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 27-5)

Nybygg, påbygg, tilbygg og hovedombygging med samlet areal over 1000 $m^2$ BRA innenfor konsesjonsområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Tilknytningsplikten gjelder også for arealer under 1000 $m^2$ hvis arealet er del av et fremtidig større utbyggingsområde.

*Retningslinjer:*

*Fritak fra tilknytningsplikten kan vurderes der utbyggingen ikke utnytter fjernvarmen på en god måte gjennom hele året.*

*For områder som fritas fra tilknytningsplikt jf. pbl. § 27-5, vurderes nullutslippsløsninger.*

**§ 7.5 Nettstasjoner**

Nettstasjoner

- tillates oppført ved fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse i LNF-områder og i areal avsatt til bebyggelse.

- kan tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser.
- kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense.

Byggegrensen rundt nettstasjoner er 5 meter.

**§ 7.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veier og avkjørsler**

Kommunale veier skal planlegges og bygges i henhold til den kommunale veinormen.

Fremkommelighet for renovasjonskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres i reguleringsplan og byggesøknad.

I områder avsatt til utbyggingsformål tillates det kun én avkjørsel per grunneiendom med mindre noe annet fremgår av reguleringsplan.

## § 8 Parkering, sykkel og fremkommelighet

(pbl. § 11-9 nr. 5 og nr. 8)

**§ 8.1 Parkering**

Parkeringsdekning skal avklares i reguleringsplaner, og kommuneplanens retningslinjer under legges til grunn.

For byggesaker hvor parkering ikke er avklart i reguleringsplan, skal retningslinjene legges til grunn i vurdering av parkeringsdekning.

*Retningslinjer:*

- *Det avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel etter tabellen under.*
- *Sone 1 omfatter områder 1 km fra Ås stasjon.*
- *Sone 2 omfatter områder mellom 1 og 2 km fra Ås stasjon og områder innenfor utbyggingsgrensen for Solberg.*
- *Sone 3 omfatter områder utenfor utbyggingsgrensen i Ås og på Solberg.*

| Bebyggelsestype | | Bil | | | Sykkel |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Sone 1 | Sone 2 | Sone 3 | Min |
| Blokkbebyggelse, per boenhet | 1-roms | Maks 0,2<br>Min 0,1 | Maks 0,3<br>Min 0,1 | Maks 1<br>Min 0,3 | 1 |
| | 2-roms | Maks 0,6<br>Min 0,2 | Maks 0,7<br>Min 0,2 | Maks 1<br>Min 0,3 | 2 |
| | 3-roms og mer | Maks 1,0<br>Min 0,3 | Maks 1,2<br>Min 0,4 | Maks 1,5<br>Min 0,5 | 2,5 |
| Småhusbebyggelse, per boenhet | | Maks 1,1<br>Min 1 | Maks 1,2<br>Min 1 | 2 | |
| Sekundærleilighet | | 0,5 | 0,5 | 1 | 1 |
| Studentboliger, per hybelenhet | | Maks 0,1<br>Min 0,03 | Maks 0,1<br>Min 0,03 | Maks 0,1<br>Min 0,03 | 1 |
| Omsorgsboliger/sykehjem, | | Maks 0,8 | Maks 0,9 | Maks 1 | Min 0,3 |



| Bebyggelsestype | Bil | | | Sykkel |
|---|---|---|---|---|
| | Sone 1 | Sone 2 | Sone 3 | Min |
| per boenhet | Min 0,2 | Min 0,3 | Min 0,3 | per ansatt |
| Kontor, forretning og service per 100 m2 BRA | Maks 0,7<br>Min 0,2 | Maks 1,0<br>Min 0,3 | Maks 1,0<br>Min 0,3 | 3 |
| Kultur, per 100 m2 BRA | Maks 0,5<br>Min 0,2 | Maks 0,5<br>Min 0,2 | Maks 0,5<br>Min 0,2 | 2 |
| Annen næringsbebyggelse, jf. § 21, per 100 m2 BRA | 0 | Maks 0,9<br>Min 0,3 | Maks 1<br>Min 0,3 | 1 |
| Hotell/overnatting, per 100 m2 BRA | Maks 0,2<br>Min 0,1 | Maks 0,4<br>Min 0,1 | Maks 0,4<br>Min 0,1 | 1,5 |
| Skole, undervisning Barnehage | Bestemmes i r-plan | Bestemmes i r-plan | Bestemmes i r-plan | Bestemmes i r-plan |

- *Det skal avsettes gjesteparkeringsplasser for boligbebyggelse i tillegg til parkeringsplassene angitt i tabellen over. Behov og endelig forslag til gjesteparkering skal fastsettes i reguleringsplan.*
- *5 % av parkeringsplassene og minimum 1 plass og maksimalt 10 plasser skal avsettes til personer med nedsatt funksjonsevne.*
- *Ved større nye boligutbygginger med felles parkeringsanlegg skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel for lading av elbil til samtlige plasser.*
- *Ved større nye boligutbygginger skal det opparbeides ladepunkt for el-biler på minst 50 % av parkeringsplassene. HC-plassene skal alltid opparbeides med lademulighet.*
- *Det tillates inntil 10 % økning av maksimal parkeringskapasitet forutsatt at disse plassene reserveres til former for bildelingssamarbeid.*
- *Parkeringsplasser for sykler og HC-kjøretøy skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, hovedsakelig i kortere avstand fra inngangspartier enn bilparkering.*
- *Minimum 10 % av plassene for sykkelparkering skal dimensjoneres for lastesykkel og familiesykkel. Det skal legges til rette for lading av elsykkel på 10 % av sykkelparkeringsplassene.*
- *Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak. Alle plassene skal ha mulighet for tyverisikring.*

**§ 8.2 Fremkommelighet**

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det legges vekt på god fremkommelighet for gående og syklende. Korte og trafikksikre gangforbindelser til blant annet skole, barnehage, lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplasser skal ivaretas eller opparbeides. Eksisterende stier skal bevares, og det skal spesielt legges vekt på tråkk og snarveier som brukes som skoleveier. Det skal også sikres atkomst til turområder.

I reguleringsplaner skal det legges til rette for fremkommelighet for kollektivtransport.

I reguleringsplaner og byggesøknader for etablering av næringsvirksomhet skal trafikksikker og effektiv varelevering sikres. Varelevering skal fortrinnsvis skje på egen grunn, og krysningspunkter med syklende og gående skal unngås.

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for:

a. hvordan trafikksikkerhet og fremkommelighet ivaretas.
b. hvordan transportbehovet håndteres og hvilke tiltak som gjør det mer attraktivt å gå, sykle og reise kollektivt.

## § 9 Byggegrenser og avkjørsler

(pbl. §§ 1-8, 11-9 nr. 5, veglova § 29)

### § 9.1 Byggegrenser mot vei

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innen angitte byggegrenser langs offentlig vei med mindre annet er oppgitt for sikringssoner (§ 26.2) eller fastsatt i reguleringsplan.

| Veitype | Byggegrense (målt fra midtlinje) |
|---|---|
| E6 og E18 | 100 m |
| Fylkesvei 152, 154 og 156 | 50 m |
| Øvrige fylkesveier 1020, 1358, 1360, 1364, 1365, 1366, 1378, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386 og 1388 | 20 m |
| Kommunale veier | 15 m |
| Fortau, gangveier, sykkelveier | 15 m |

### § 9.2 Holdningsklasser for avkjørsler

For tiltak etter pbl. § 20.1 langs offentlig vei gjelder følgende holdningsklasser for avkjørsler med unntak av når annet kommer fram av reguleringsplan:

| Holdnings-klasse | Veinavn | Forklaring |
|---|---|---|
| Meget streng | Fv. 152<br>Fv. 154<br>Fv. 156<br>Fv. 1378<br>Nordbyveien | a) Veiene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også driftsavkjørsler.<br>b) Hovedavkjørsler til gårdsbruk bør kunne tillates når den fyller tekniske krav.<br>c) Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler, utenom til primærnæring som er bundet til arealene, tillates kun etter reguleringsplan. |
| Streng | Fv. 1358 Kroerveien<br>Fv. 1358 Garderveien<br>Fv. 1365 Klommesteinveien<br>Fv. 1383 Askehaugveien<br>Fv. 1384 Sundbyveien<br>Fv. 1385 Kongeveien<br>Fv. 1386 Gamle Mossevei | a) Antall avkjørsler til veiene skal være meget begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.<br>b) Hovedavkjørsel til gårdsbruk bør kunne tillates når den fyller de tekniske krav.<br>c) Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.<br>d) Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før. |
| Mindre streng | Fv. 1020 Kroerveien<br>Fv. 1364 Holtveien<br>Fv. 1366 Stønerudveien<br>Fv. 1381 Klommesteinveien<br>Fv. 1388 Helgestadveien | a) Antall direkte avkjørsler til veiene skal være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler<br>b) Nye boligavkjørsler skal begrenses. Valg av avkjørselssted vurderes med tanke på framtidig utvikling.<br>c) Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel bør normalt gis. |
| Lite streng | Fv. 1382 Hogstvetveien<br>Fv. 1383 Kjærnesveien | Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis. Hvor forholdene ligger til rette for det kan atkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel. |

### § 9.3 Byggegrenser mot vassdrag

Tiltak i pbl. § 1-6 er ikke tillatt innenfor byggegrensene for vassdrag. Dette gjelder

1. ikke tiltak som er fastsatt i reguleringsplan.
2. følgende tiltak forutsatt at det ikke er i strid med andre bestemmelser i lov, forskrift eller plan:

   a. Vesentlige reparasjoner
   b. Gjenoppbygging etter brann
   c. Nødvendig ombygging av eksisterende driftsbygninger på gårdstun.
   d. Fasadeendring
   e. Tiltak for restaurering av historisk miljø i og ved vassdragene.
   f. Bekkeåpning
   g. Tiltak som er konsesjonspliktig etter vannressursloven og hvor det er gitt slik konsesjon
   h. Andre nødvendige tiltak i landbruket etter en konkret vurdering av kommunen, jf. § 24.1

Der ikke annet framgår av vedtatt reguleringsplan, fastsettes følgende byggegrenser langs vassdrag:

- 100 meter fra følgende:
  - Gjersjøen
  - Årungen (ÅRU)
  - Bunnefjorden
  - Pollevann (POL)
  - Østensjøvann (ØST)

- 20 meter fra følgende vassdrag samt langs alle øvrige vann, bekker og sidebekker (der ikke annet framgår av byggegrensene til innsjøene):
  - Fåleslora (FÅL)
  - Bølstadbekken (BØL)
  - Norderåsbekken (NOR)
  - Vollebekken (VOL)
  - Brønnerudbekken (BRØ)
  - Smebølbekken (SME)
  - Kaksrudbekken (KAK)
  - Bonnbekken (BON)
  - Skuterudbekken (SKU)
  - Børsumbekken (BØR)
  - Kråkstadelva (KRÅ)

**§ 9.4 Kantvegetasjon**
(pbl. §11-11 nr. 5)

Sonen med kantvegetasjon på åtte meter mot vassdrag i landbruks-, natur – og friluftsområdene skal bevares.

## § 10 Skilt, reklame og belysning
(pbl. § 11-9 nr. 5)

**§ 10.1 Generelle regler**

Det kan kreves utarbeidet samlet skiltplan for bygninger og områder.

Det tillates ett fasadeskilt og ett uthengsskilt per virksomhet.

Det utarbeides retningslinjer for idrettsanlegg.

*Retningslinjer:*

*Skilt og reklame tilpasses bygningens arkitektur og underordner seg denne og omgivelsene.*

*a. Det tilstrebes ensartet skilt og belysning på bygninger og i bygningsrekker.*
*b. Plateskilt eller lyskasser bør ikke framstå som sammenhengende horisontale bånd.*
*c. Folie på vinduer kan tillates ved transparente løsninger eller ved løsninger der mindre enn 1/3 av vindusflaten blir overdekket.*
*d. Blending av vinduer bør unngås. Der blending er helt nødvendig, benyttes denne ikke til reklame eller profilering av virksomheten.*
*e. Skilt og reklame bør ikke være blinkende.*
*f. Uthengsskilt plasseres minimum 2,65 meter over fortau/gate.*
*g. Skilting over gesims og møne unngås.*
*h. I boligområder unngås lyskasser helt.*



*i. Løsfotskilt og reklame plasseres på egen grunn, tillates kun innenfor virksomhetens åpningstid og er ikke til ulempe eller hinder for ferdsel og tilgjengelighet.*

**§10.2 Belysning**

Det kan kreves utarbeidet en lysplan for utendørsbelysning i forslag til reguleringsplan.

## § 11 Miljøkvalitet og klima
(pbl. 11-9 nr. 6 og nr. 8)

**§ 11.1 Støy**

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs tilfredsstiller kravene i T-1442 tabell 2. I anleggsperioden skal støyen ikke overstige grenseverdiene i T-1442 tabell 4 og 5.

For reguleringsplan og byggesøknader etter pbl. § 20-1 som innebærer etablering eller utvidelse av støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder, skal det utarbeides en støyfaglig utredning med avbøtende tiltak.

Innenfor BKB1 Vinterbrobakken skal:

a. Minimum 50% av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet ha vindu mot stille side. Minst ett soverom skal vend mot stille side.
b. Uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støyforhold.

I Ås sentrum langs fylkesvei 152 og jernbanen er det en avvikssone for støy. Her kan det vurderes å tillate bygging av nye bygninger med støyfølsom bruk på følgende vilkår:

a. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Minst ett soverom skal vende mot stille side.
b. Uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støyforhold.

**§ 11.2 Luftkvalitet**

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

*Retningslinjer:*

*Klima- og miljødepartementets retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn i vurderingen for hva som er tilfredsstillende.*

**§ 11.3 Høyspent**

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger ved elektromagnetisk stråling unngås.

Ved plassering av bebyggelse og anlegg beregnet for personopphold nær høyspenningsanlegg som medfører magnetfelt over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som grunnlag for vurdering av tiltakets plassering. Utredningen skal også identifisere forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

**§ 11.4 Miljøoppfølgingsplan (MOP)**

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader som innebærer store miljøutfordringer, skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan. Planen skal foreligge ved søknad om rammetillatelse og vise hvordan følgende forhold skal løses:

a. Anleggstransport
b. Parkering i anleggsperioden
c. Trafikksikkerhet
d. Grunnarbeider og håndtering av overskuddsmasser
e. Krav til anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet
f. Beskyttelse av bevaringsverdig vegetasjon og jordsmonn inkludert sikring av store trær jf. § 16.5
g. Avrenningsforhold til vannforekomster

**§ 11.5 Klima og energi**

Forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal redegjøre for:

a. tiltak som reduserer energibruk, klimagassutslipp og avfall i anleggsperioden.
b. valg av energiløsninger og byggematerialer basert på et klimagassregnskap.
c. mikroklimatiske forhold (sol, skygge, vind og snø).
d. klimaeffekt av arealendring på byggegrunn basert på klimaregnskap for arealendring ved regulering av areal over 5 daa.

*Retningslinje:*

*Fossilfrie eller utslippsfrie bygg- og anleggsplasser bør vurderes.*

## § 12 Samfunnssikkerhet
(pbl. § 11-9 nr. 8)

**§ 12.1 Kvikkleire**

For reguleringsplaner og byggesøknader under marin grense skal faren for områdeskred vurderes.

*Retningslinje:*

*Faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veiledere Sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019*



*og Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner.*

**§ 12.2 Flom**

For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging skal det i forslag til reguleringsplan og byggesøknad nært vassdrag, dokumenteres tilstrekkelelig sikkerhet mot flom og erosjon.

*Retningslinje:*

*Dokumentasjon av tilstrekkelelig sikkerhet mot flom og erosjon gjøres i henhold til krav i byggteknisk forskrift (TEK 17)*

## § 13 Masseforvaltning
(pbl. § 11-9 nr. 5, nr. 6 og nr. 8)

I reguleringsplan og byggesøknader skal det:

- redegjøres for massebalanse.
- utredes for gjenbruk av masser.
- stilles krav om kvaliteten på tilførte masser.

I reguleringsplaner og byggesøknader som tillater omdisponering av dyrka og dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan.

Det skal ikke dumpes snø i vassdrag og overvannssystemer.

## § 14 Leke-, ute og oppholdsarealer
(pbl. §§ 1-1 og 11-9 pkt. 5)

**§ 14.1 Utforming, plassering og kvaliteter**

Områdene skal være egnet til variert lek og bruk gjennom ulike årstider og skal planlegges slik at mennesker i alle aldre med ulike behov kan bruke områdene.

Naturlig vegetasjon og terreng skal sikres som en del av anlegget.

Lekeplasser og friområder skal ha en sentral plassering og være lett og trafikksikkert tilgjengelig fra boligene rundt.

Uteområder skal ha best mulig mikroklima, herunder vind-, sol- og skyggeforhold.

Naturlig vegetasjon og terreng skal sikres som en del av anlegget. Hvis dette ikke er mulig eller tilstrekkelig, skal grønne tak og vegger eller vegeterte bakkearealer etableres for å sikre best mulig mikroklima.

*Retningslinjer:*

*a. Uteområde utformes med varige helse- og miljøvennlige materialer.*
*b. Det legges vekt på gode romlige sammenhenger og skjermede områder med*

*både møte- og sitteplasser.*

c. *Det er et tydelig skille mellom private og offentlige/felles arealer.*
d. *Lekearealene, lekeapparater og aktivitetsanlegg har variert utforming og innhold tilpasset et bredt alderssegment.*
e. *Minimum 20 % av uteoppholdsareal på bakken har direkte sol klokken 10.00 ved jevndøgn.*
f. *Minimum 60 % av uteoppholdsareal på bakken har direkte sol klokken 16.00 ved jevndøgn.*
g. *Private uteoppholdsarealer har direkte sol minimum to sammenhengende timer ved jevndøgn mellom kl. 08 og 18.*

### § 14.2 Uteoppholdsareal i tilknytning til boligformål

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) til bolig skal som hovedregel ikke ligge mer enn 50 meter fra boligen og forutsettes ivaretatt i egen hage eller på privat fellesareal.
b. Uteareal som medregnes skal ha maksimum stigning på 1:3.
c. Kjøreareal, areal til parkering og sykkelparkering og areal til avfallshåndtering medregnes ikke i uteoppholdsareal.
d. Restareal mellom bygninger eller mellom bygninger og nabogrense kan ikke brukes som uteoppholdsareal. Arealet kan likevel medregnes dersom det er over to meter bredt.
e. Reguleringsplan kan fastsette at inntil 20 % av det samlede MUA for eiendommen eller feltet kan dekkes på takterrasser.
f. Reguleringsplan kan fastsette at balkong/veranda kan medregnes i privat uteoppholdsareal.

### § 14.3 Minimumskrav til størrelse på uteoppholdsareal

I utbyggingsområder avsatt til boligformål skal det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) iht. tabellen under.

| Boligtype | Felles MUA ved bygging av 5 eller flere boenheter (kvm. MUA per 100 kvm. BRA) | Privat MUA kvm per boenhet |
|---|---|---|
| Enebolig | | 250 |
| Tomannsbolig | | 200 |
| Sekundærleilighet | | 100 |
| Konsentrert småhusbebyggelse (kjede- og rekkehusløsninger o.l.) | 50 | 100 |
| Blokkbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde | 50 | 10 |
| Blokkbebyggelse i prioritert utbyggingsområde | 30 | 10 |



### § 14.4 Krav til lekeplasser

Lekeplasser skal planlegges etter følgende grunnlag:

| Grunnlag boenheter | Krav |
|---|---|
| 4-25 boenheter | Nærlekeplasser/sandlekeplass: Minimum 200 m² stor lekeplass innenfor en avstand på ca. 50 meter. |
| 26-150 boenheter | Områdelekeplass: I tillegg krav om minimum 2000 m² stort lekested innenfor en avstand på ca. 150-200 meter. |
| 151-599 boenheter | Aktivitets/ballplass: I tillegg krav om minimum ca. 2500 m² aktivitets/ballplass innenfor en avstand på ca. 400 meter. |
| Mer enn 600 boenheter | Nærmiljøpark: I tillegg krav om minimum 6000 m² stort område innenfor en avstand på ca. 500 meter. |

### § 14.5 Trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging opparbeides lekeplassene i henhold til kravene til leke areal per boenhet (jf. § 14.4).

### § 14.6 Krav om utomhusplan

For reguleringsplaner og byggesøknader med mer enn 2 nye boenheter skal det utarbeides utomhusplan i egnet målestokk som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde. Planen skal vise atkomst, sammenheng med tilgrensende bebyggelse, interne veier, gangforbindelser, parkering for sykkel og bil, tiltak for lokal overvannshåndtering, terrengutforming, målsatte viktige høyder, materialvalg på underlag, beplantning, trær, belysning, forstøtningsmurer, lekearealer, plassering av avfallsbeholdere, oppstillingsplasser for renovasjons- og brannbil samt andre faste installasjoner.

### § 14.7 Barn og unge

Barn og unges behov for varierte leke- og oppholdsarealer skal ivaretas.

Ved omdisponering av arealer som brukes av barn og unge eller som i reguleringsplan er avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal eller fri- og uteområder, skal det skaffes erstatningsarealer. Erstatningsarealene skal ha minst tilsvarende kvalitet og tilgjengelighet som arealet som ønskes omdisponert.

*Retningslinje:*

*Ved midlertidig omdisponering vurderes det å framskaffe erstatningsarealer. I vurderingen legges det vekt på omdisponeringens varighet, hvor viktig det omdisponerte arealet er for barn og unge, og hvilke andre arealer som ligger i nærheten.*

## § 15 Estetikk
(pbl. § 11-9 nr. 6)

### § 15.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

Reguleringsplaner og byggesøknader skal tilføre nye kvaliteter eller styrke eksisterende særpreg og visuell karakter i et område.

Bebyggelse og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsene som sentrumsstruktur eller annen bebyggelsesstruktur, eksiterende omkringliggende bebyggelse, landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, naturmangfold og blågrønn struktur.

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for tiltakets estetiske sider både i seg selv, forholdet til omgivelsene og til fjernvirkning. Illustrasjoner skal være realistiske.

Innenfor områder med småhusbebyggelse skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer, skal nye tomter og bygninger forbedre denne. Kommunen skal godkjenne plassering og utforming av ny bebyggelse og tomter.

*Retningslinjer:*

*Ved plassering av byggverk på tomta tas det hensyn til god utnyttelse av lys og solinnstråling samt gode dagslysforhold i rom for varig opphold.*

*Det gjøres en helhetlig vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen inngår momenter som nær- og fjernvirkning, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, material- og fargebruk på fasadene og type og høyde på vegetasjon. I byggesøknaden kan det kreves at forholdet til nabobebyggelse vises på snitt- eller perspektivtegninger, 3D modell eller lignende.*

*Der tiltak bryter med eksisterende byggeskikk eller bebyggelsesstruktur redegjøres det for hvordan tiltaket tilfører nye kvaliteter og tilpasses området.*

*Retningslinjer til områder med småhusbebyggelse:*

*Flertallet av følgende formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk. Takform eller materialbruk skal alltid være et av elementene.*

*I nærområder med ensartet bebyggelse hentes alle ovennevnte formingsfaktorer fra eksisterende bebyggelse.*

### § 15.2 Terrengtilpasning

Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget. Nødvendig uttak og forflytting av masser minimeres slik at eksisterende terreng



og vegetasjon ivaretas.

Ved tiltak i bratt terreng skal det gjøres landskapsanalyse for å klargjøre tiltakets fjernvirkning.

*Retningslinjer:*
*Byggverk planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet.*

*Forstøtningsmurer bør ikke være mer enn 1,5 meter høye regnet fra ferdig planert terreng ved murens start. Ved plassering bør tas det tas hensyn til virkningene for naboeiendommene.*

## § 16 Naturmangfold og landskap
(pbl. § 11-9 nr. 6)

### § 16.1 Naturmangfold

Grønn infrastruktur som skoger, myrer, parker, parkbelter, le- og kantvegetasjon, åkerholmer og 100-meterskoger skal ivaretas.

For reguleringsplaner og byggesøknader etter pbl. § 1-6 skal det tas hensyn til grønn infrastruktur i tettsteder og bebygde områder. Nye tiltak skal styrke og videreutvikle den grønne infrastrukturen i kommunen.

### § 16.2 Landskap

Horisontallinjer som åsprofiler, høydedrag, landskapssilhuetter, annet eksisterende terreng og stedegen vegetasjon skal ivaretas.

### §16.3 Naturtyper og arter

Naturtyper, arter og deres økologiske funksjonsområder, skal ivaretas og forvaltes på slik at kvaliteten bevares eller styrkes så langt mulig.

### § 16.4 Vegetasjon

Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal vegetasjonen

- være stedegen
- være pollinatorvennlig
- ikke utgjøre noen trussel mot det biologiske mangfoldet
- være allergivennlig
- være tilpasset lokale klimasoner

### §16.5 Bevaring av store trær

Nye tiltak etter pbl. §1-6 skal som hovedregel plasseres slik at store trær bevares. Med store trær menes trær med diameter på 40 cm og stammeomkrets over 125 cm målt 130 cm over terreng. Unntak fra vern av store trær kan gis i forbindelse med tillatelse til tiltak på eiendommen. For øvrig gjelder pbl. kap. 19.

Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av treets krone og rotsystem. Store trær skal fysisk skjermes mot skader fra maskiner o.l. når anleggsarbeidet kan utgjøre fare for slik skade. Treets rotsone regnes lik som største omkrets av treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

I reguleringsplaner skal trær som skal bevares, merkes av på plankartet.

### § 17 Kulturminner
(pbl. § 11-9 nr. 7)

**§ 17.1 Planlegging og utbygging**

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljøer. Oppføring av nye bygninger og anlegg skal tilpasses de bebygde og naturgitte omgivelsene og strukturene.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det gjennomføres en registrering av kulturminner i området. Registreringen skal suppleres med en beskrivelse av hvilke verneverdier som skal bevares og hvordan dette skal skje. Registreringene skal omfatte hele planområdet.

**§ 17.2 Historiske hovedveifar**

Historiske hovedveifar skal bevares.

### § 18 Boligbebyggelse
(pbl. § 11-9 nr. 5)

**§ 18.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger**

Ved regulering av boligområder skal det stilles krav om bebyggelse med varierte boligtyper og størrelser.

Ved utbygging av blokker med mer enn 30 boenheter skal det bygges felles lokaler som kan benyttes til ulike typer aktiviteter som et supplement til boenhetene.

Det skal også klargjøres muligheter for sosial boligbygging og alternative sosiale boformer.

Det skal ikke bygges boenheter på mindre enn 36 m² BRA.

I sentrumsnære områder kan maksimum 40 % av leilighetene innenfor et delområde være under 45 m² BRA, og minimum 20 % av leilighetene skal være over 70 m².

**§ 18.2 Hyblifisering**

Boenheter kan ikke oppdeles til hybler.



*Retningslinjer:*

*Kommunen legger til grunn at fellesnevneren for hyblifisering er at boliger bygges om eller på annen måte tilrettelegges for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning.*

**§ 18.3 Boligprogrammet**

Det skal fastsettes boligantall i reguleringsplaner.

*Retningslinjer:*

*Boligprogrammet angir fordeling av boligantall i byggeområdene. Boligprogrammet legges til grunn for vurdering av boligantall i reguleringsplanene.*

**§18.4 Antall enheter per eiendom**

Det er tillatt med én enebolig, én enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 m² eller én tomannsbolig per eiendom i områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

# 3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål
(pbl. § 11-7)

### § 19 Boligbebyggelse
(pbl. § 11-10 nr. 1, underformål boligbebyggelse)

**§ 19.1 Unntak fra plankrav**

For følgende tiltak kreves ikke plan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt:

a. Oppføring av inntil to boenheter med tomtestørrelse på minimum 700 m² per enebolig eller minimum 1100 m² per tomannsbolig.
b. Opprettelse av ny sekundærleilighet på maksimalt 70 m².
c. Sammenslåing av boenheter.
d. Innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring.
e. Arealoverføring.
f. Rivning og gjenoppbygging av bygninger og konstruksjoner bygget etter 1950 som ikke har kulturhistorisk verdi (jf. § 17).
g. Fradeling av inntil to boligtomter som ikke er egnet til videre oppdeling.
h. Oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus i eksisterende småhusbebyggelse. Det gjelder også tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5.

i. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder.

**§ 19.2 Utbyggingsvolum**

Innenfor områdene tillattes oppført frittliggende småhusbebyggelse.

Det er tillatt med én enebolig, én enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 m² eller én tomannsbolig per eiendom.

**§ 19.3 Utnyttelsesgrad og høyder**

Eiendommene kan bebygges i henhold til følgende tabell:

| Bygningshøyde (Gesims og møne) | Tillatt bebygd areal (%-BYA) |
|---|---|
| Gesims: Inntil 8 meter<br>Møne: Inntil 9 meter | Inntil 25 % |
| Gesims: Inntil 4 meter<br>Møne: Inntil 6 meter | Inntil 30 % |

**§ 19.4 Garasje, carport, uthus og parkering**

Garasje, carport eller uthus kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset.

For øvrig gjelder dette:
a. Tillatt gesimshøyde er inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter.
b. Det tillates ikke ark eller takoppløft.
c. Samlet maksimal tillatt størrelse er 50 m² BYA per hovedboenhet og 25 m² BYA per sekundærleilighet.
d. Tiltak på maksimalt 50 m² BYA og BRA kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer.
e. Ved innkjøring vinkelrett på vei skal avstand fra garasje til tomtegrense mot vei være minst 5 meter.
f. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 1,5 meter.
g. Plasseringen skal være vist på situasjonsplan.
h. Det skal opparbeides to parkeringsplasser for bil for hver boenhet og én parkeringsplass for hver sekundærleilighet, enten som åpne plasser eller i garasje eller carport. Hver parkeringsplass skal være på minst 18 m2. Parkeringsplassene skal opparbeides på egen eiendom.

**§ 19.5 Uteoppholdsareal**

Uteoppholdsareal skal avsettes og opparbeides i henhold til bestemmelsene i § 14.

## § 20 Fritidsbebyggelse

(pbl. § 11-7 nr. 1 underformål fritidsbebyggelse)

Det tillattes ikke oppført ny fritidsbebyggelse.



Eksiterende fritidsbebyggelse kan utvides til maksimalt 75 m² BRA.

Det tillates terrasse på maksimalt 30 m² BYA hvorav maksimalt 20 m² kan være overbygget.

Eksisterende garasje/carport/uthus kan utvides til maksimalt 30 m² BRA.

Uthus eller garasje kan ikke innredes med våtrom eller kjøkken.

## § 21 Forretning

(pbl. § 11-7 nr. 1, underformål forretning)

**§ 21.1 Detaljhandel**

Detaljhandel skal lokaliseres der det er god tilgang til kollektivtilbud og mange innbyggere som har gang- og sykkelavstand til detaljhandelen.

I forslag til reguleringsplan skal det tilrettelegges for forretningsformål i 1. etasje. Ved søknad om bruksendring skal forretning opprettholdes som bruksformål på gateplan.

*Retningslinjer:*

*Nærbutikker med dagligvareprofil og et areal på inntil 1250 m² BRA kan etableres i tilknytning til boligområder eller kombinerte bolig/forretningsområder med god kollektivdekning på Solberg, Nordby, Vinterbro/Sjøskogen samt utenfor utbyggingsgrensen til Ås sentralområde.*

*Arealet til detaljhandel defineres som summen av salgsareal, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal. Areal til parkering og varelevering regnes ikke med i forretningsareal.*

**§ 21.2 Plasskrevende varehandel**

Plasskrevende varehandel skal lokaliseres der hvor det er god biltilgjengelighet, god trafikksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på veinettet.

Plasskrevende varehandel kan kun etableres i henhold til reguleringsplan.

Plassering av plasskrevende varehandel skal basere seg på en handelsanalyse.

*Retningslinje:*

*Kommunen definerer følgende varer som plasskrevende: Motorkjøretøy, landbruksmaskiner, byggevarer/trelast og hageartikler/planter.*

**§ 21.3 BF1**

I område BF1 tillates det i tillegg til det som er definert som plasskrevende varehandel, hvitevarer, brunevarer og møbler.

## § 22 Næringsbebyggelse
(pbl. § 11-7 nr. 1, underformål næringsbebyggelse)

**§ 22.1 Næringsbebyggelse**

Næringsbebyggelse skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet til rett sted, ABC-prinsippet.

**§ 22.2 BN1, BN2, BN3**

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for BN1, BN2 og BN3 vil følgende retningslinjer legges til grunn:

*Retningslinjer:*

*BN1 (gnr./bnr. 27/6, Gamle Mossevei 29) og BN2 (deler av gnr./bnr. 27/1, Gamle Mossevei 9): Lagervirksomhet og annen virksomhet som genererer lite trafikk og har få ansatte tillates. Tiltak etter pbl. § 1-6 kan kun gjennomføres i henhold til godkjent reguleringsplan*

*BN3 (gnr./bnr. 54/403, Askeveien): Etablering av virksomheter med middels arealbehov og middels tetthet av ansatte eller besøkende/kunder tillates. Bilverksteder, håndverksbedrifter og kombinasjoner av lager/kontor/verksteder/ laboratorier er eksempler på virksomheter som tillates her. Virksomheter som genererer store mengder med tungtransport unngås.*

## § 23 Råstoffuttak
(pbl. § 11-7 nr. 1 underformål råstoffutvinning)

Uttak av byggeråstoff som pukk og grus kan kun skje i henhold til reguleringsplan.

## § 24 Landbruks-, natur- og friluftsområder
(pbl. § 11-7 nr. 5)

**24.1 LNF (underformål a)**

For gårdstilknyttet bebyggelse som ikke er driftsbygninger i landbruket, gjelder øvrige relevante kommuneplanbestemmelser.

Tiltak for landbruket skal plasseres og utformes slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel eller skader viktig naturmangfold. Slike tiltak skal søkes plassert på ikke-dyrkbar jord.

Oppføring av kårbolig eller bolig for ansatte tillates kun når det kan dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til landbruksdrift på eiendommen eller annen gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Oppføring av kårbolig eller bolig for ansatte forutsetter at eiendommen kun er bebygd med én boenhet fra før.



På gårdstun kan følgende oppføres uten dispensasjon:

a. Tilbygg og påbygg til bolighus dersom dette ikke fører til at antallet boenheter øker.
b. Garasje/carport/uthus på inntil 50 m² per boenhet.
c. Mindre søknadspliktige tiltak som levegger, forstøtningsmurer, svømmebasseng, mindre VA-anlegg (sanering/minirenseanlegg) og lignende.

*Retningslinjer for gårdstilknyttet næringsvirksomhet:*

*Det vises til veileder fra departementene (KMD og LMD) «Garden som ressurs».*

*Det er en forutsetning at gårdstilknyttet næringsvirksomhet kommer som et tillegg til en ellers igangværende landbruksdrift, og at landbruksdriften er hovedvirksomheten på eiendommen.*

*Tilleggsnæringen skal være basert på gårdens ordinære ressursgrunnlag, for eksempel videreforedling og/eller salg av råvarer fra gårdens produksjon.*

*Kriterier som videre vektlegges er bl.a. tiltakets virkning på jord- og skogbruk, eventuelt nedbygging av dyrka/dyrkbar jord, størrelse og volum av tiltaket, virkning for natur, kulturlandskap, naturmangfold, friluftsliv og trafikkforhold.*

*Lagervirksomhet og lignende i ledige rom i eksisterende driftsbygning overstiger ikke halve volumet av bygget, og det medfører ikke omfattende ombygging.*

*Økt trafikk ved avkjøring til og fra offentlig vei må godkjennes av veimyndigheten.*

**§ 24.2 LNF spredt bebyggelse** (underformål b)

Eksisterende eiendommer med formål LNF spredt bebyggelse tillates ikke ytterligere oppdelt.

Det er kun tillat med én enebolig per eiendom.

For eiendommer med LNF spredt boligbebyggelse gjelder §§ 19.3, 19.4 og 19.5

På eiendommer med LNF spredt fritidsbebyggelse gjelder § 20.

Områdene hvor ny spredt boligbebyggelse kan oppføres er vist i arealkartet. Det kan tillates fradeling til eller oppføring av inntil fem nye boenheter i Kroer og ni nye boenheter i Brønnerud i planperioder fram til 2034.

Følgende vilkår må være oppfylt for å kunne fradele eller bebygge tomter innenfor områdene avsatt til framtidig LNF spredt bebyggelse:

a. Boligen må tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett.
b. Boligen skal ligge langs vei med holdningsklasse lite eller mindre streng i henhold til rammeplan for avkjørsler (jf. § 9.2).

c. Område som skal fradeles eller bebygges kan ikke være klassifisert som dyrket eller dyrkbar mark. Fradeling til og oppføring av bolig kan ikke skje nærmere dyrket mark enn 20 meter.
d. Fradeling til eller oppføring av bolig er ikke tillatt nærmere enn 20 meter fra turveier, stier og skiløyper og skal ikke føre til ulempe for friluftslivet.
e. Boligen må ikke komme i konflikt med naturmangfold, viltkorridorer, kulturminner og kulturlandskap.
f. Boligen må ligge i tilknytning til eksisterende husklynger eller tun.

### § 25 Bruk og vern av sjø og vassdrag
(pbl. § 11-7 nr. 6)

Tiltak som hinder padle- og ro-aktivitet på Årungen er ikke tillatt.

### § 26 Kombinert bebyggelse og anlegg
I området BKB1 Vinterbrobakken tillates bolig og forretning.

# 4. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

### § 27 Sikringssoner
(pbl. § 11-8 nr. a)

**§ 27.1 Nedslagsfelt drikkevann H110_1 (Gjersjøen)**

Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. I tillegg gjelder følgende bestemmelser for enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskilden med tilhørende nedbørsfelt.

Transport og lagring av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør fare for forurensing. Det omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører tilsvarende fare.

I nedbørsfeltet er det forbudt å innføre levende organismer som kan innvirke negativt på vannkvaliteten eller økosystemet.

Det er forbudt å bruke motorfartøy og alle typer motorer på Gjersjøen.

For arrangementer som kan påvirke drikkevannskvaliteten, må det søkes om godkjenning.

Lagring av forurensede masser og deponering av snø kan ikke skje innenfor nedbørsfeltet.



**§ 27.2 Tunelltraseer og byggeforbud mot vei (H130_1-11)**

a. Innenfor hensynssone H130_1 (eksisterende tunneltrasé for jernbane) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak, sprengningsarbeider eller boring for energi- og andre brønner uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
b. Ved tunnelåpninger for jernbane skal det innenfor hensynssone H130_1 ikke settes i gang tiltak uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
c. Innenfor hensynsone H130_2 E6 og H130_3 E18 kan det ikke settes i gang tiltak uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
d. Innenfor hensynssonene H130_4 til H130_10 (byggeforbud langs vei) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak.
e. Innenfor H130_11 (ny tunelltrasé for E18) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak, sprengningsarbeider eller boring for energi- og andre brønner uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.

### § 28 Støysoner
(pbl. § 11-8 nr. a)

**§ 28.1 Skytebane H290_1**

Innenfor støysonen rundt Ålerudmyra skytebane H290_1 skal det ikke etableres ny boligbebyggelse.

### § 29 Faresoner
(pbl. § 11-8 nr. a)

**§ 29.1 Ras- og skredfare (H310_1)**

Innenfor hensynssone H310_1 skal det tas særlig hensyn til geoteknisk stabilitet.

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknad innenfor hensynssonen skal det dokumenteres sikkerhet mot områdeskred.

*Retningslinjer:*

*Faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVE sin veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE-veileder 1/2019)» og «Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner».*

*Alle tiltak, også ikke-søknadspliktige tiltak og ikke-søknadspliktig graving (drenering og graving av et visst omfang) skal meldes inn til kommunen. Det skal foreligge samtykke fra kommunen før arbeidet kan igangsettes. Ved tvil om tilstrekkelig sikkerhet kan oppnås, kan kommunen til enhver tid be om en geoteknisk vurdering/undersøkelse før det gis samtykke til at arbeid kan utføres.*

**§ 29.2 Aktsomhetsområde, flom (H320)**

For reguleringsplaner og byggesøknader innenfor hensynssone for flom og erosjon skal sikkerhet dokumenteres.

*Retningslinje:*

*Sikkerhet dokumenteres ivaretatt i henhold til krav i pbl. 28-a og TEK §17-2 med veiledning.*

**§ 29.3 Energianlegg/høyspenningsanlegg (H370-1)**

H370_1 sone for energianlegg etablert i henhold til anleggskonsesjon (normalt regionalnett).

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger. Hensynsonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.). Jordkabler er ikke omfattet av hensynsonen og må hensyntas ved tiltak. Det må også tas hensyn til at høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felter utover hensynssonen.

Endring av terrenget i hensynssonen kan bare tillates dersom det foreligger skriftlig samtykke fra netteier.

**§ 29.4 Forurensningsfare (H390_1)**

Tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor sone H390_1 er ikke tillatt før faren for forurenset grunn er utredet og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt. For sonene er det krav om reguleringsplan.

**§ 29.5 Virksomhetsbasert fare (H390_2)**

Innenfor sonen H390_2 er det ikke tillatt med videre utvidelse av aktivitet, ny aktivitet og/eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 og § 20-4 uten at forurensningsfare og annen fare er utredet og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt. Utredning skal foreligge før byggesøknad godkjennes. Dersom tiltakene utløser krav om reguleringsplan, skal utredning følge med forslag til reguleringsplan.

## § 30 Sone for infrastruktur

(pbl. § 11-8 pkt. b)

**§ 30.1 Hensettingsanlegg tog (H430-1)**

Innenfor hensynssone H430_1 kreves det reguleringsplan for hensettingsanlegg og ny østre linje. Tiltak som kan hindre byggingen av disse anleggene er ikke tillatt.

**§ 30.2 Reservevannledning (H430_2)**

Innenfor hensynssone H430_2 reservevannledning er det ikke tillatt med tiltak som kan hindre bygging av reservevannledning.



## § 31 Soner med særlige hensyn

(pbl. §§ 11-8 tredje ledd bokstav c)

**§ 31.1 Bevaring av friluftslivsområder (H530_1-5)**

H530_1 gjelder kartlagte friluftslivsområder verdsatt til svært høy verdi. Friluftslivsområder som skiløyper som går over dyrka mark, er ikke inkludert i hensynssonen.

*Retningslinjer:*

*Ved lokalisering og utforming av tiltak i disse områdene ivaretas hensynet til friluftsliv så lenge dette ikke er i konflikt med landbruks- og næringsinteresser.*

*I nye områder for bebyggelse og anlegg fastsatt i reguleringsplan skal det sikres sammenhengende grønnstrukturer, og hensynet til friluftsliv skal veie tungt.*

*Skjøtselen av områdene har som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og dyreliv. Bruken tar hensyn til dyrehold og beitedyr i aktuelle områder.*

H530_2-5 gjelder de statlig sikrede friluftsområdene.

- Berg gård og Stranda, Årungen, H530_2
- Nordre Stuene, Nøstvedtmarka, H530_3
- Tangen, Gjersjøen, H530_4
- Breivoll, Bunnefjorden H530_5

*Retningslinjer:*

*Statsforvalteren i Oslo og Viken har utarbeidet egne forvaltningsplaner (2020) for de fire områdene.*

*For Breivoll gjelder reguleringsplan (R-233). Hele planområdet ligger innenfor sonen for «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen»*

*For Berg gård gjelder reguleringsplan (R-033).*

**§ 31.2 Bevaring av naturmiljø (H560)**

Interesser i hensynssonene: Bevaring av naturmiljø, naturmangfold, landskap og grønn infrastruktur. Hensynssonene skal ivareta viktige naturverdier og sammenhengen i naturområder på overordnet nivå og for å opprettholde trekk- og spredningskorridorer for vilt og rødlistearter.

*Overordnete retningslinjer:*

*Dersom det tillates tiltak innenfor hensynssonene H560, dokumenteres det at hensynet bak sonen ivaretas på en tilfredsstillende måte.*

*For å bevare naturmangfold og sammenhengende leveområder for arter bør det innenfor områdene angitt som hensynssone H560, ikke tillates tilrettelegging for endret bruk eller nye tiltak før området er nærmere kartlagt og naturmangfold-verdiene i området sikret i reguleringsplan.*

H560_1: Kjerneområder av svært stor betydning

Hensynssonen H560-1 omfatter de mest verdifulle kjerneområdene av svært stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er kommunens mest verdifulle naturområder på landskapsnivå med flere registrerte forekomster av truende og nær truede arter samt viktige naturtyper og områder vernet etter plan- og bygningsloven. Områdene er også viktige leveområder for vilt.

*Retningslinjer:*

*Alle tiltak definert etter plan- og bygningsloven § 1.6 som kan forringe naturverdiene unngås.*

*Retningslinjer om hvilke hensyn som vektlegges ved praktisering av annen lovgivning: Skogbruksloven.*

*Ved planlegging av skogbrukstiltak tas det hensyn til naturverdier jf. skogbruksloven.*

H560_2: Kjerneområder av stor betydning

Hensynssonen H560_2 omfatter kjerneområder av stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er viktige naturområder som omfatter et rikt og variert utvalg av nisjer og habitater for flere arter. Områdene har et høyt potensial for forekomster av truede- og nær truede arter og er viktige leveområder for vilt.

*Retningslinje:*

*Alle tiltak etter pbl. § 1.6 som kan forringe naturverdiene, bør unngås.*

H560_3: Korridorer av stor betydning

Hensynssonen omfatter korridorer av stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er viktige naturområder som opprettholder sesongtrekk for hjortevilt og spredningskorridorer for rødlistede arter. Korridorene er viktige for å binde sammen kjerneområdene H560 _1 og H560_2.

*Retningslinje:*

*Alle tiltak etter pbl. § 1.6 som kan forringe naturverdiene eller medføre hindringer for vilttrekk eller spredning av arter, bør unngås.*



H560_4: Marine naturtyper

Bløtbunnsområder langs kysten mot Bunnefjorden er kartlagt med verdien viktig (B-verdi) eller lokalt viktig (C-verdi).

Mudring i bløtbunnsområder er ikke tillatt.

*Retningslinje:*

*Alle tiltak definert etter pbl. § 1.6 som kan forringe naturverdiene, bør unngås.*

**§ 31.3 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-7)**

H570_1 KULA Gamle Mossevei langs Gjersjøen
H570_2 KULA Heer, Fron, Norby i Ås
H570_3 Frognmorenen i Ås med Korsegården
H570_4 Kroer kirke med omgivelser
H570_5 Ås kirke med omgivelser

*Retningslinjer:*

*Rivning av bebyggelse eller større bygge- og anleggstiltak som forringer verdiene og hindrer bevaring av historiske trekk i landskap og bebyggelse, bør unngås.*

*Ved oppføring av nye tiltak vurderes virkninger på kulturlandskapet.*

*Negative virkninger på kulturlandskapet bør unngås.*

H570_6: Ås menighetshus

*Retningslinjer:*

*Endring av hovedkonstruksjon, tilbygg eller fasadeendring og vindusutskifting unngås.*

*Tilbakeføring til dokumentert før-tilstand tillattes.*

*Skadde bygningsdeler byttes med tilsvarende materialer og teknikker.*

*Bygningen bør males i farger som er historisk belagt.*

H570_7: Gammelt stallanlegg i Aschjemskogen

*Retningslinjer*

*Verneobjektet er rester etter et tysk anlegg fra andre verdenskrig.*

*Innenfor hensynssonen unngås tiltak eller utbygging som kan ødelegge*

*kulturminner.*

**§ 31.4 Sikring av mineralressurser (H590-1)**
(pbl. § 11-8, bokstav c)

Interesser i hensynssonen: Byggeråstoff grus og pukk. Forekomst på Vinterbro har nasjonal betydning som byggeråstoff.

*Retningslinjer:*

*Innenfor hensynssonen unngås tiltak eller utbygging som kan vanskeliggjøre senere utvinning av mineralske ressurser.*

## § 32 Båndleggingssoner
(pbl. §11-8, pkt. d)

**§ 32.1 Båndlegging etter Lov om forvaltning av naturens mangfold (H720_1-6)**

(Naturmangfoldloven)

a. Nordre Pollen naturreservat (H720_1)
   For Nordre Pollen naturreservat gjelder forskrift 10.06.2005 nr. 573 om verneplan for barskog, vedlegg 10, fredning av Nordre Pollen naturreservat, Ås kommune, Oslo og Akershus.
b. Pollen naturreservat (H720_2)
   For Pollen naturreservat gjelder forskrift 17.09.1982 nr. 1417 om fredning for Pollen naturreservat i Ås kommune, Akershus.
c. Pollevann naturreservat (H720_3)
   For Pollevann naturreservat gjelder forskrift 02.10.1992 nr. 751 om vern av Pollevann naturreservat, Ås kommune, Akershus.
d. Tuskjær fuglefredningsområde (H720_4)
   For Tuskjær fuglefredningsområde gjelder forskrift 19.06.2009 nr. 768 om Verneplan for Oslofjorden – delplan sjøfugl. Vedlegg 60. Fredning av Tuskjær fuglefredningsområde, Ås kommune, Akershus.
e. Flatskjær fuglefredningsområde (H720_5)
   For Flatskjær fuglefredningsområde gjelder forskrift 19.06.2009 nr. 769 om Verneplan for Oslofjorden – delplan sjøfugl. Vedlegg 61. Fredning av Flatskjær fuglefredningsområde, Ås kommune, Akershus.
f. Østensjøvann naturreservat (H720_6)
   For Østensjøvann naturreservat gjelder Forskrift 02.10.1992 nr. 752 om vern av Østensjøvann naturreservat, Ås kommune, Akershus.

**§ 32.2 Båndlegging etter kulturminneloven (H730_1-6)**
(Kulturminneloven)

a. Kulturminneområdet på Sjøskogen (H730_1)
   For kulturminneområdet på Sjøskogen vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredete kulturminner (kap. II) og kulturminnelovens bestemmelser om fredning ved enkeltvedtak (kap. V).
b. Norges miljø- og biovitenskaplige universitet (H730_2)
   For Norges miljø- og biovitenskaplige universitet gjelder forskrift 14.08.2015 nr. 962 om fredning av Statens kulturhistoriske eiendommer.
c. Middelalderkirkestedene Ås (H730_3), Nordby(H730_4) og Kroer (H730_5)
   De automatiske fredete middelalderkirkestedene Ås, Nordby og Kroer er båndlagt etter kulturminneloven. Den middelalderske kirkegården er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.
d. Holstad østre: (H730_6) Arkeologisk gravminne.
e. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

## § 33 Gjennomføringssoner
(pbl. § 11-8, pkt. e)

**§ 33.1 Krav om felles planlegging (H810_1-3)**

a. Tømrernes feriehjem og Askehaugåsen (H810_1)
   For Tømrernes feriehjem og Askehaugåsen skal det foreligge en reguleringsplan for hele området før omgjøring av fritidsboliger til helårsboliger.
b. Grenseveien (H810_2)
   Det skal foreligge en reguleringsplan for hele området.
c. Holstad stasjon (H810_3)
   Det skal foreligge ny felles reguleringsplan for hele området før nye tiltak etter pbl. § 1-6 kan gjennomføres. I ny reguleringsplan må det tas særlig hensyn til Holstad stasjons kulturhistoriske verdier.

**§ 33.2 Fornyelsesområde (H830_1)**

a. Sørhellinga (H830_1)
   I fornyelsesområdet på Sørhellinga skal utbygging ha høy områdetetthet og større grad av flerfunksjonalitet. Det skal tas særlig hensyn til historisk bygningsmiljø og siktlinjer.

# 5. Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder
(pbl. § 11 - 8)

## § 34 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder Ås Sentralområde og Solberg

Ved regulering i områder avsatt som prioriterte utbyggingsområder skal det legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med høy kvalitet og miljøambisjoner.

Planleggingen skal styrke gange, sykkel- og kollektivtransport som fremkomstmiddel samt fremme universell utforming.

Grønnstrukturen skal sikres, og vassdrag skal opprettholdes.

Hensynet til bl.a. grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold og overvanns-håndtering skal ivaretas

## § 35 Bestemmelsesområde for masseforvaltning #1, #2 og #3 for terrengregulering i LNF-område

Innenfor områdene #1 Kongeveien og #2 Østensjøveien tillates terrengregulering med rene, naturlige masser. Terrengregulering kan ikke finne sted før områdene er regulert. Forekomster av hule eiker skal bevares og funksjonsområde for vipe samt kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse skal hensyntas. Arealene skal tilbakeføres til dyrket mark når terrengreguleringen er gjennomført.

Området #3 Kvestad skal tilbakeføres til dyrket mark når terrengreguleringen er gjennomført.

Utskriftsdato: 10.12.2024

# Eiendomskart for eiendom 3218 - 109/143//1




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

Eiendomsgr ombvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet
Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

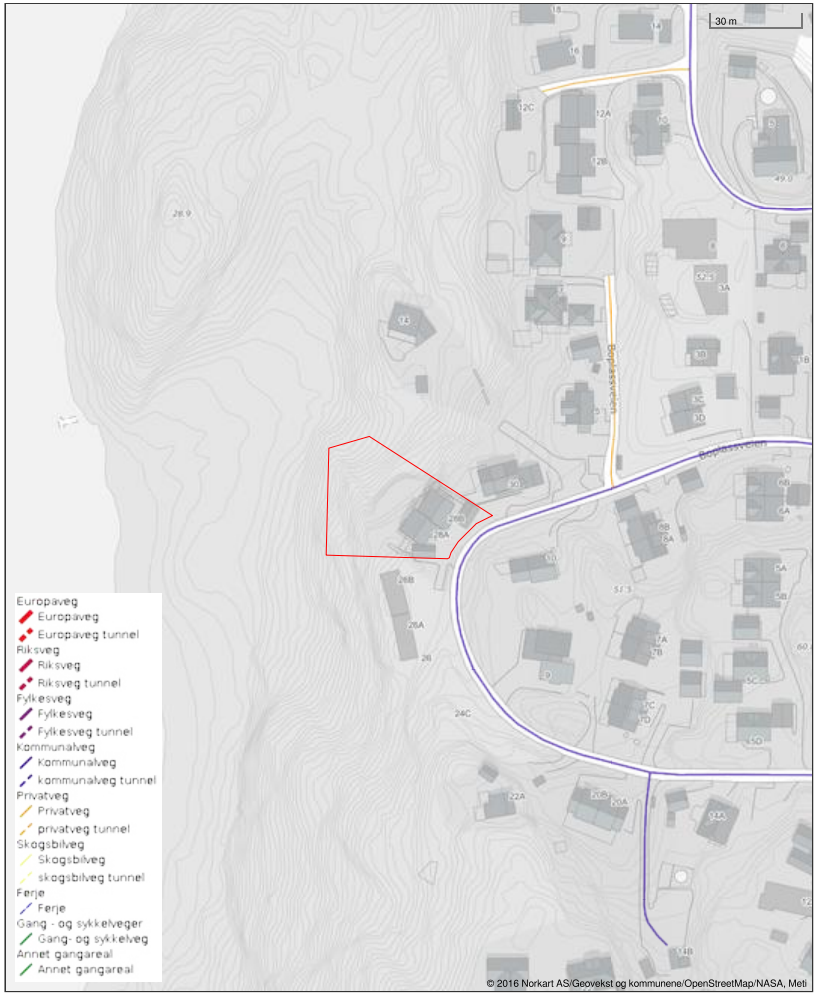
## Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 1 529,70 m$^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6623950,33 | **Øst** | 598830,78 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6623974,77 | 598828,88 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 14,00 | |
| 2 | 6623949,63 | 598870,71 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 48,80 | |
| 3 | 6623934,72 | 598856,53 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 21,05 | 28,29 |
| 4 | 6623934,73 | 598856,19 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 0,34 | |
| 5 | 6623934,78 | 598815,24 | 10 cm | Fjell (FJ) | Bolt (52) | 40,95 | |
| 6 | 6623970,73 | 598815,48 | 10 cm | Fjell (FJ) | Rør (54) | 35,95 | |

Utskriftsdato: 10.12.2024

# Vegstatuskart for eiendom 3218 - 109/143//




*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.*

# Steinalderveien 28A

Nabolaget Sjøskogen/Fåleslorâsen - vurdert av 90 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Sjøskogen skole (1-7 kl.)**<br>227 elever, 14 klasser | 11 min<br>0.8 km |
| **Nordbytun ungdomsskole (8-10 k...**<br>338 elever, 18 klasser | 8 min<br>4.3 km |
| **Ski videregående skole**<br>640 elever, 25 klasser | 13 min<br>8.8 km |
| **Drømtorp videregående skole**<br>440 elever, 36 klasser | 13 min<br>9.7 km |

## Ladepunkt for el-bil

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

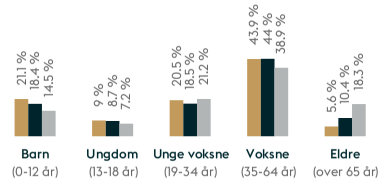
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Sjøskogen**<br>Totalt 6 ulike linjer | 11 min<br>0.9 km |
| **Greverud stasjon**<br>Linje L2 | 11 min<br>7.2 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 25 min<br>25.8 km |
| **Oslo Gardermoen** | 51 min |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Sjøskogen foreldrelagsbarnehag...**<br>58 barn | 11 min<br>0.8 km |
| **Vinterbro barnehage (1-5 år)**<br>87 barn | 17 min<br>1.3 km |
| **Orrestien barnehage (1-5 år)**<br>53 barn | 25 min<br>1.8 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** | 11 min |
| **Falkeveien fellesareal balløkk...** | 16 min |
| **SportSenter1 Vinterbro Senter** | 10 min |
| **PDL Center Ski** | 9 min |

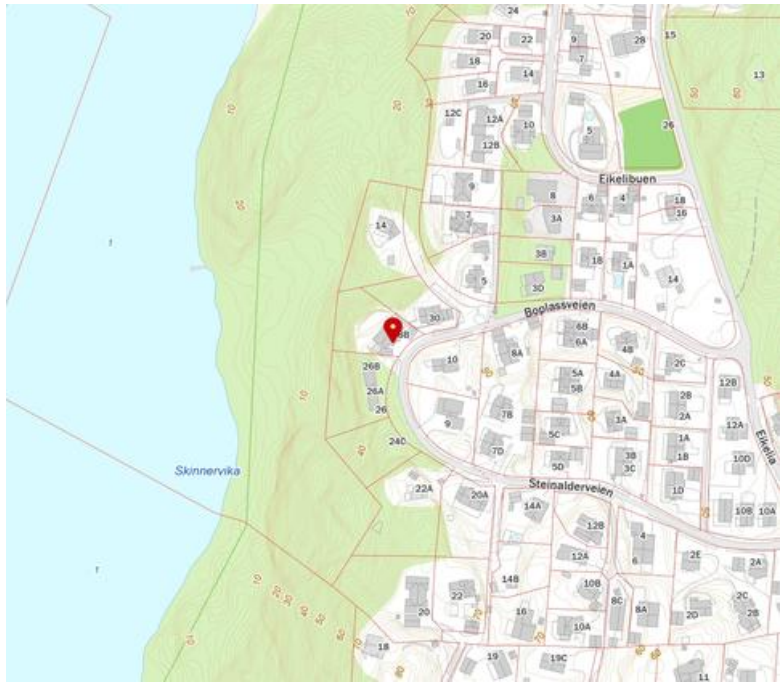
*«Her er det stille og rolig. Fint for barn og deres familie. Kort vei til støyende Oslo og fredelige Drøbak.»*

— 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 2024

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 - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

**Pris: 19 200,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

**Pris: 24 200,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0222/24

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Steinalderveien 28A 1407 VINTERBRO

**Betegnelse:** Gnr 109, bnr 143, 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