

Æ

# Ravnfare 5

1407 Vinterbro · Ås kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Brynjar Netskar

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER

91 82 99 32

[bne@eie.no](mailto:bne@eie.no)

EIE Ski & Ås

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Dette må du vite .....         | 7   |
| Ditt nye hjem? .....           | 16  |
| Informasjon & dokumenter ..... | 78  |
| Kort om oss .....              | 123 |

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Ravnfare 5, 1407 Vinterbro

## MATRIKSEL

Gnr. 108 Bnr. 292 i Ås kommune

## BOLIGTYPE

Enebolig

## EIERFORM

Selveier

## AREALER

Totalt BRA 15 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal):
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 15 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 18 kvm

## AREAL

Primærom: 190 kvm, Bruksareal: 225 kvm, BRA-e: 15 kvm , TBA: 18 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## BYGGEÅR

1977

## TOMT

Eiet tomt 764 kvm

## PRISANTYDNING

5 950 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Stein Rølles Takstdato:

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 148 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 950 000,-))

kr 149 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 099 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 115 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 21 820,56 pr. år

## EIER

Christin Rud Ulfsryggen

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Eie eiendomsmegling ved Brynjar Netskar har gleden av å presentere Ravnfare 5! En stor enebolig på en stor og solrik tomt på Vinterbro i Ås kommune. Her får du en unik utsikt mot Kjærnes og Nessodden. Eneboligen har behov for renovering av innredninger og overflater for å imøtekomme dagens bostandard. Så nå kan du gjøre boligen til din egen stil og standard. Boligen er stor og er perfekt for familier. Innkjørsel med plass til flere biler, i tillegg til å disponerer en garasje på 15kvm.

Beliggenheten er attraktiv i et veletablert, rolig og sjønært boligområde med nærhet til barnehager, skoler og sentrum. I områdene rundt boligen er mange turmuligheter, der området er rikt på natur og fritidsmuligheter. Det tar bare ca. 3min å gå til nærmeste bussholdeplass, som ligger bare 300m unna boligen.

Kort fortalt:

- Stor og solrik tomt.
- Oppussingsbehov.r
- Kort avstand til Ski, Oslo og Drøbak.
- Plass til flere biler på tomten.
- Rolig og barnevennlig område.
- Rolige omgivelser og gode turmuligheter.
- Gangavstand til bussforbindelser.

Velkommen på visning!

### PARKERING

Boligen disponerer en garasje med BRA-e på 15kvm, samt en innkjørsel med plass til to ekstra biler.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Eneboligen er plassert i et flott område med nærhet til bunnefjorden og ligger i et veletablert boligområde på Vinterbro. Med nærhet og kort vei til Vinterbrosenteret, skoler og barnehager samt kort vei til buss som går til Ski, Oslo og Drøbak, gjør dette området boligen et attraktivt mål for dem som ønsker å bosette seg i nærheten av vannet og natur med nærhet til sentrum.

Vinterbro ligger i Ås kommune, der Ås kommune er kjent for sitt naturomfang og fritidsområder. Dette er en flott kombinasjon



med nærhet til Oslo og Ski sentrum. Naturområdene på Vinterbro gir deg gode tur, sykkel og skimuligheter. Breivoll badestrand som har store sletter, volleyballbane og populær blandt befolkningen i Follo. Breivoll ligger ved Nesset og har stor båt plass med mange bademuligheter. Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 100 og Coop Obs Vinterbro.

Fra boligen er nærmeste bussholdeplass Tiursvingen bare en ca. 3min gange, der bussene kan ta deg til Ski og vintebro senter - derfra tar det ca 6 min å gå til buss-stoppet som går til Oslo. Denne bussen går ca. hvert 10 minutt i rush tiden. Ski sentrum er et populært møtested med 145 butikker, restauranter, kino, bibliotek, bowling og legesenter m.m. Vinterbro Senter er også en attraktiv shoppingdestinasjon. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Det er ca. 7,2km til Ski sentrum med bil og med follobanen bruker togene fra Ski ca. 12 minutter til Oslo S. Nesset ligger 1,8km unna boligen som er bare en 3 minutters kjøretur.

Eneboligen har nærhet til barne og ungdomsskole. Nordby skole har for øvrig : Svømmehall, Håndball hall, og gode muligheter for å spille fotball, Kunstgress, og gress bane bl.a Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder blant annet Ski videregående skole og Frogn videregående skole. Fra eiendommen er det bare en ca. 6min gåtur til nærmeste barnehage Orrestien barnehage.

#### **BEBYGGELSE**

Området består for det meste av villa- og småhus bebyggelse.

#### **TOMT**

Eiet tomt, 764 kvm

## **Innhold**

#### **INNEHOLDER**

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

##### Eneboligen inneholder:

Underetasje:

BRA 116 m<sup>2</sup>

- BRA-i 101 m<sup>2</sup>: Entré, kjøkken, hall, 2 x gang, stue, bad, soverom, vaskerom og to bodrom.

- BRA-e 15 m<sup>2</sup>: Garasjeplass.

Første etasje:

BRA 109 m<sup>2</sup>

- BRA-i 109 m<sup>2</sup>: Mellomgang, gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom og garderobesrom.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

#### **BYGGEMÅTE**

Frittliggende enebolig med integrert garasje, oppført over to plan og kaldt loft i trekonstruksjoner på grunnmur i lettbetong. Støpt gulv i underetasje mot terreng. Takkonstruksjon i tre tekket med stålpanner. Yttervegger over grunnmur i bindingsverk, utvendig kledd med ytterpanel. Vinduer i tre med isolerglass.

Huset fremstår i all hovedsak med opprinnelige konstruksjoner fra 1978 og har behov for gjennomgående modernisering/fornyelse. Dette inkluderer fuktsikring av grunnmur og våtrom, inkludert tilhørende infrastruktur.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport.

#### **Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:**

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur - Registrert noe riss og avflassing. Deler av grunnmur er utlekket med trevegg på innside av grunnmur under terreng som er å anse som en risikokonstruksjon.

Yttervegg:

Konstruksjon - Konstruksjon er ikke ventilert.

Kledning - Tørr og værslitt, registrert oppsprekking.

Vinduer og ytterdører - Vinduer:

Vinduer og ytterdører - Alder. Manglende tetting. Registrert et punktert glass.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser) - Rekkverket oppfyller ikke dagens krav.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon - Alder.

Yttertak:

Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Alder.

Skorsteiner over tak - Slitasje.

Bad - 1. etasje:

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Brukt diffusjonssperre i varm sone.

Innvendige overflater - Generelt slitasje og skader.

Kjøkken - 1. etasje:

Avtrekk - Ulyder og dårlig trekk.

Innredning - Sår/bruksslitasje.

Etasjeskiller og gulv på grunn:

Etasjeskiller - TG2 iht. NS3600.

Innvendige trapper:

Innvendige trapper - Alder.

Ildsteder og skorsteiner:

Ildsteder - Mangler gnistplate og vrider.

Skorsteiner inne i huset - Alder.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg:  
Vannrør (stoppekran) - Alder.  
Varmtvannsbereeder - TG2 iht. NS3600.  
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg) - Gjeldende standard gis TG2 iht. NS600.

Vinduer og ytterdører - Ytterdører:  
Vinduer og ytterdører - Alder.

Bad - Underetasje:  
Ventilasjon - Tilluft via spalte i dør.  
Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Unormale verdier. Rommet generelt.

Kjøkken - Underetasje:  
Avtrekk - TG2 iht. NS3600.  
Innredning - Slitasje og bærer preg av bruk.

### **Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:**

Drenering:  
Drenering og fuktsikring - Fuktsikring av grunnmur er opprinnelig fra byggeår og det er registrert fukt og saltutslag på konstruksjonens innside, også i innvendig utført konstruksjon under terreng. Uønsket fukt i konstruksjoner kan/vil føre til bygningskader. Forventet levetid for fuktsikring av grunnmur er å anse som oversteget. Kostnadsestimat kr: 200 000 - 300 000,-

Yttertak:  
Utstyr på tak - Utstyr er kun besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det medfører slik at innfesting ol. er ikke kontrollert. Det er synlig beslag i stål. Kostnadsestimat kr: 30 000 - 50 000,-

Renner, nedløp og beslag:  
Renner og nedløp - Det er registrert utettheter og deformasjoner i utstyr. Nedløpsrør er ikke ført bort fra bygningskropp. Nedbør og takvann skal i størst mulig grad føres bort i fra bygningskropp slik at belastning på fuktsikring av grunnmur reduseres. Estimert kostnad: 0,-

Bad - 1. etasje:  
Bad generelt - Rommet fremstår i all hovedsak med opprinnelig våtromskonstruksjoner og med ukjente kloninger for tettesjikt/membran, For gjennomføring av rør til opprinnelig badekar er det synlig manglende membran. Det er registrert endel sprukne fliser og misfarging i fuger.  
Rommet er kun gitt en forenklet og generell beskrivelse da rommet har behov for gjennomgående fornyelse.  
Kostnadsestimat kr: 300 000 - 400 000,-

Vaskerom:  
Generell beskrivelse - Rommet fremstår med skader i gulv og er ikke tett. Jfr. også drenering og vegg mot terreng. Gulv og tettesjikt for øvrig må renoveres for å tilfredstille krav til funksjon for rommet. For vurdering av utstyr se øvrige punkter hvor dette utstyr omhandles. Kostnadsestimat kr: 50 000,- 100 000,-

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene):  
Terrengforhold - Det er registrert motfall mot bygning for deler av terreng. Mangelfullt fall og fall på terreng leder nedbør mot bygningskropp og fører til større vanntrykk mot grunnmur og større belastning av fuktsikring. Forholdet er ikke kostnadsestimert og forholdet må sees i sammenheng med vurdering av tekking og løvrige beslag.

Branntekniske forhold:  
Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget - Slukkeapparat synes å være defekt. Himling i garasje er påført isopor som ikke er pusset/tildekket med brannhemmende materialer og som er forskriftsstridig. Denne har ingen funksjon og bør evt. fjernes.  
Kostnadsestimat kr: 2 000 - 8 000,-

Bad - Underetasje: Rommet fremstår i all hovedsak med opprinnelig våtromskonstruksjoner og med ukjente løsninger for tettesjikt/membran, For gjennomføring av rør til opprinnelig badekar er det synlig manglende membran. Det er registrert endel sprukne fliser og misfarging og oppsprukne fuger i dusjhjørne som kan være et symptom på skader. Rommet er kun gitt en forenklet og generell beskrivelse da rommet har behov for gjennomgående fornyelse. Kostnadsestimat kr: 200 000 - 300 000,-

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningsssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

### **PRIMÆRROM**

Primærrom: 190 kvm  
Følgende rom er inkludert i P-rom: Entré, kjøkken, hall, gang, stue, bad, soverom og vaskerom.

### **BRUKSAREAL**

Bruksareal: 225 kvm

### **BODER**

Boligen disponerer to bodrom i underetasjen.

## **Standard**

### **STANDARD**

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

### Underetasje:

Entré:  
Velkommen inn i en romslig entré som tar deg inn til hallen i underetasjen, samt direkte inn til kjøkkenet. Entréen har naturlig plass til å legge fra seg ytterklær og sko, i tillegg til en garderobeløsning.

#### Kjøkken:

Et enkelt kjøkken som er innredet med glatte fronter, benkeplater i stein og stål med oppvaskkum. Her er det opplegg for en oppvaskmaskin. Kjøkkenet er ikke synlig fra de andre rommene, der dette gir kjøkkenet en mer privat følelse. Vindusflaten gir godt med belysning inn til kjøkkenet. Her er det godt med benk- og skapplass.

#### Stue:

Underetasjen disponerer en stor og romslig stue. Det er god plass til sofagruppe og tv-møblement i rommet. De store vindusflatene slipper inn godt med dagslys som gir rommet et trivelig innemiljø. Himling og vegger består av panel og stuen har vedfyring som kommer godt med på kalde høst- og vinterkvelder.

#### Bad:

Badet i underetasjen består av flislagte overflater på vegg og gulv og panel i himling. Rommet er utstyrt med toalett, servant og dusjarmatur på vegg. Rommet fremstår i all hovedsak med opprinnelig våtromskonstruksjoner og er blitt gitt en enkel beskrivelse da rommet har behov for gjennomgående fornyelse.

#### Soverom:

Underetasjen har et soverom mens 1. Etasjen inneholder tre soverom. Dette soverommet inneholder en garderobeløsning og har god plass for en dobbeltseng og eventuelt skrivebord.

#### Vaskerom:

Rommet fremstår med opprinnelige konstruksjon er utstyrt med varmtvannsbereder, skyllekum i stål og opplegg for vaskemaskin.

#### Eneboligens 1. etasje:

#### Stue:

Stuen fremstår som et sosialt og tiltalende allrom med gode møbleringsmuligheter. Stuen er lyst og luftig rom, takket være store vindusflater som fyller rommet rikelig med daglys. Mye boltreplass for hele familien! Fra stuen er det utgang til en overbygget terrasse på 18kvm, og med få trinn ned til kommer du til en koselig hage. Med kort vei fra stuen til hagen, kan alt fra kaffekoppen til større måltider enkelt tas med ut. Vedovn tilfører stuen en varm og lun atmosfære.

#### Kjøkken:

Kjøkken med glatte fronter og benkeplater er i laminat med oppvaskkum i stål. Her er det frittstående hvitevarer med opplegg for oppvaskmaskin. Det er fliser mellom skap og benk. Kjøkkenet har god skap- og benkplass, og er atskilt fra stuen. Tilrettelagt for hyggelig sosiale sammensettinger.

#### Bad:

Romslig bad med flislagte overflater på vegg og gulv med himlingsplater i himling. Badet er utstyrt med toalett, benkeskap med servant, foldbare dusjdører i glass og dusjarmatur på vegg.

#### Soverom:

I 1. Etasje er det totalt tre soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord, samt skrivebord. Fra hovedsoverommet er det direkte tilgang til et kott, som kan brukes som en garderobe for oppbevaring av klær etc. De andre soverommene har plass til seng, nattbord, eventuelt en leksepult og garderobeløsning.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest datert 09.03.1978 som omhandler 1043/76.

## Energi

### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og det er derfor ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.

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.

Merk: En kontroll fra det lokale el-tilsyn er kun en stikkprøvekontroll. For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023

Eiendommen selges som et dødsbo og av den grunn finnes det begrenset kunnskap om forholdet.

Basert på ovenstående må det utføres ytterligere kontroll av anlegget.

### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 21 820,56 pr. år

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

### EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til:

I Ås kommune er det 1,5 promille av eiendomsskattegrunnet minus bunnfradraget.

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 777 963,- Som sekundærbolig Kr. 6 756 260,-

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

### DIVERSE

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakyndig eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Det fremgår følgende i egenerklæringsskjema:

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? - Ja.

Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? - Vet ikke.

Tilleggskommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom

beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 148 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 950 000,-))

-----  
kr 149 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 6 099 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 6 115 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Tingl. hjemmelsklæring - Statens Kartverk (Kr.585)

Grunnpakke enebolig (Kr.7 900)

Visningshonorar (Kr.2 900)

Oppgjør (Kr.7 900)

Fakturagebyr (factoring) (Kr.3 450)

Markedspakke Premium (Kr.23 900)  
Provisjon (forutsatt salgssum: 5 300 000,-) (Kr.60 950)  
Tilrettelegging (Kr.15 900)  
Totalt kr. (Kr.123 485)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

**OPPDRAGSNUMMER**  
84-24-0031

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller

næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

## **Megler**

#### **AVDELING**

Ski Eiendomsmegling AS  
EIE Ski & Ås  
Org. nr: 818809522  
Haugenveien 5  
1423 Ski  
Tlf: 64 80 97 00

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Daglig leder / Eiendomsmegler Brynjar Netskar

#### **SAKSBEHANDLERE**

Brynjar Netskar  
EIE Ski & Ås  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
Mob: 91 82 99 32 / E-post: [bne@eie.no](mailto:bne@eie.no)

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?

























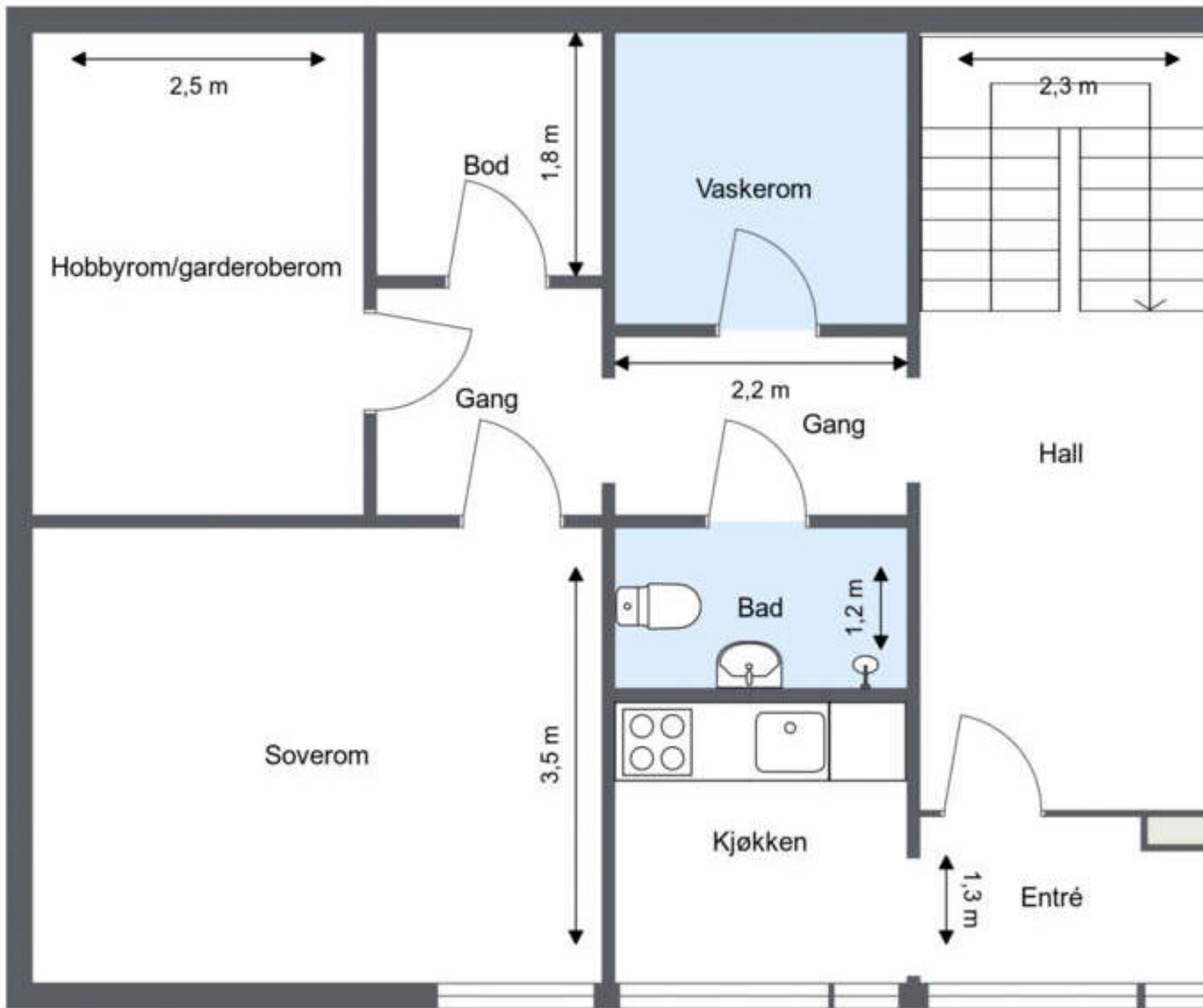










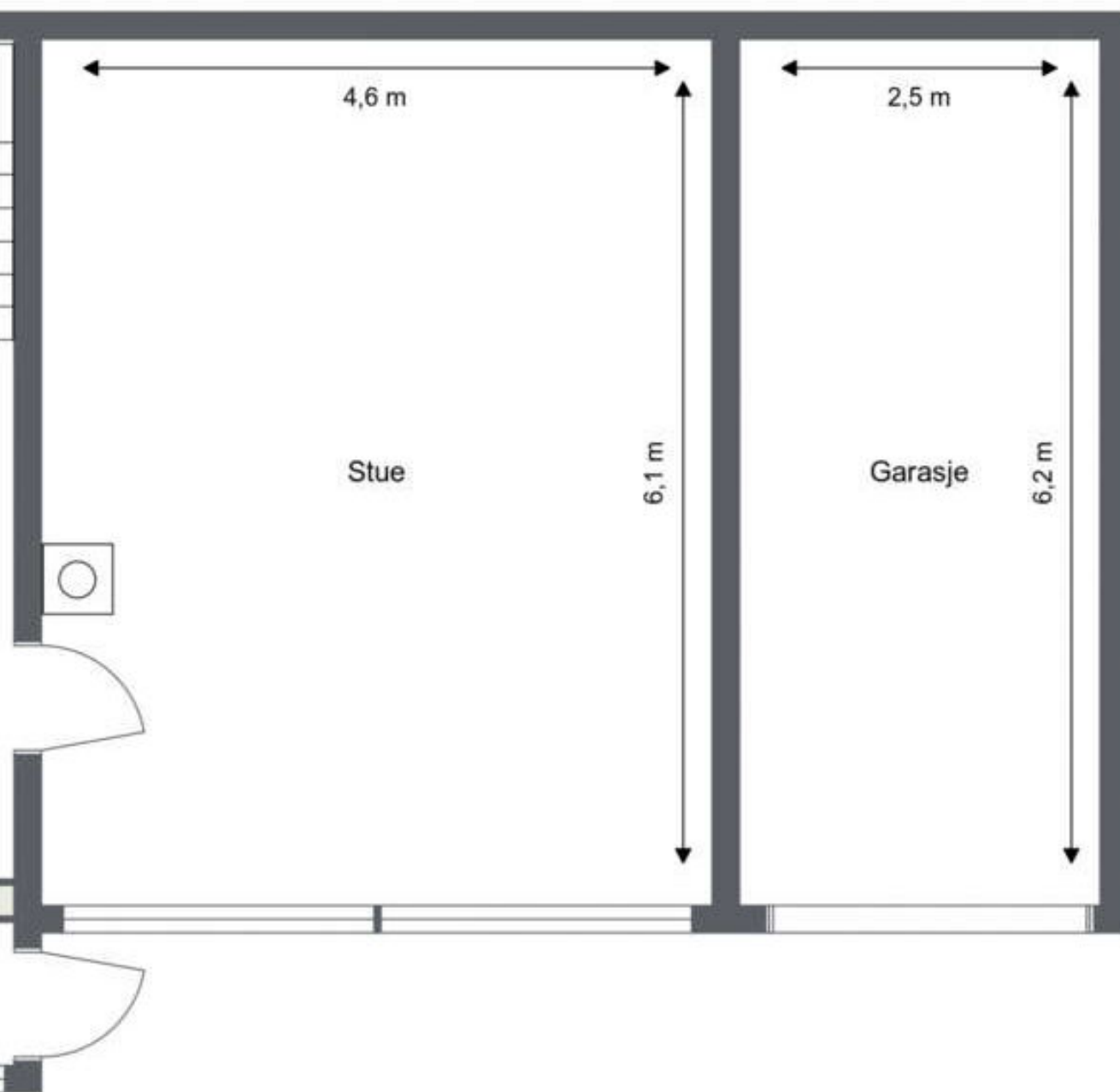


KSR Eiendom

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon og gir ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. De målt som måtte fremkomme. Er mål vi  
 Planskissen er ikke m og kan kun brukes etter  
 KSR Eiendom



t 5



AS

rasjon av planløsning og gjør  
tte inkluderer særskilt eventuelle  
iktig må det tas egne mål.  
åleverdig  
avtale med

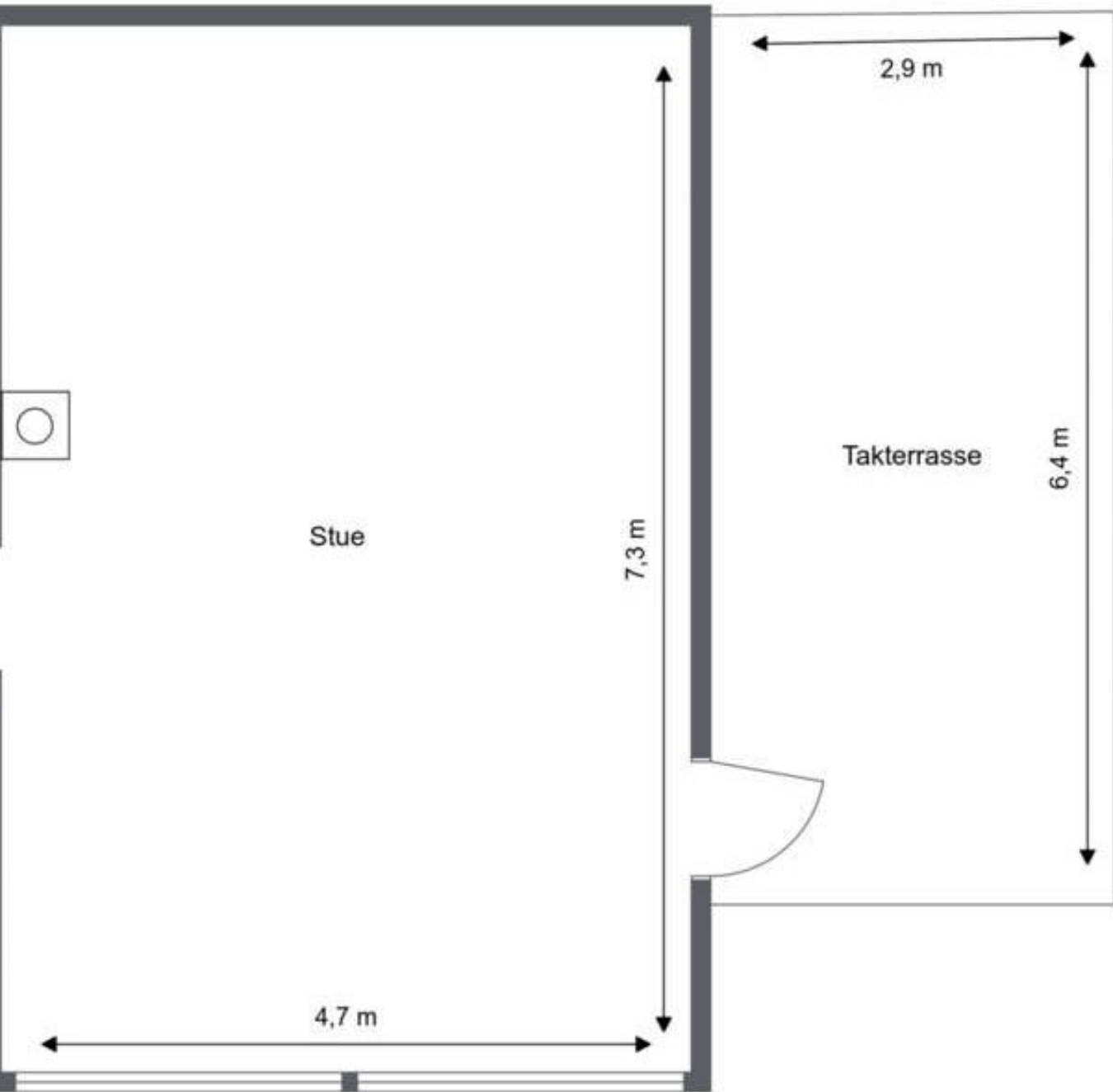
AS



KSR Eiendom

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon og ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. De målt som måtte fremkomme. Er mål vi  
 Planskissen er ikke m  
 og kan kun brukes etter  
 KSR Eiendom

t 5



AS

rasjon av planløsning og gjør  
tte inkluderer særskilt eventuelle  
ktig må det tas egne mål.

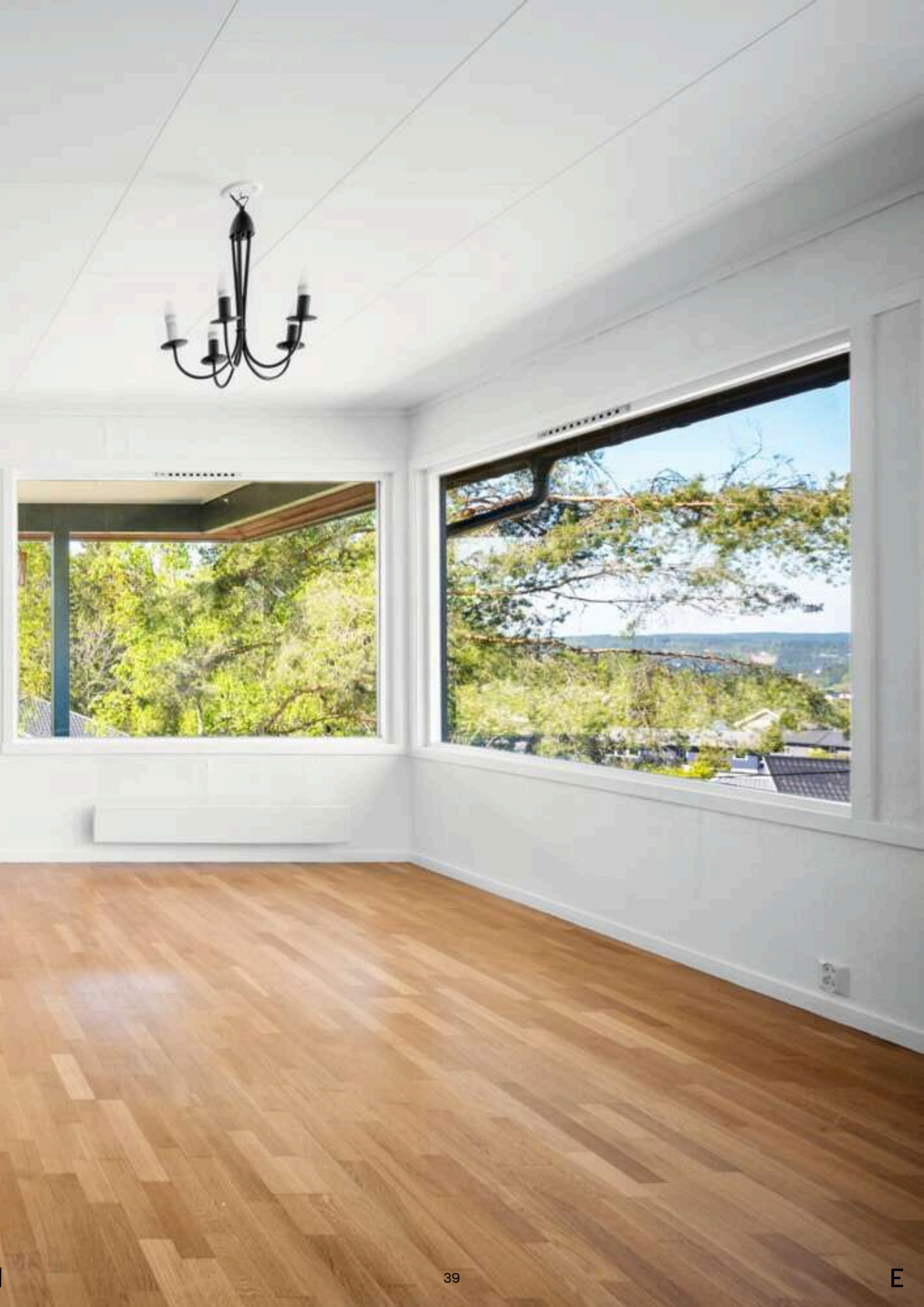
åleverdig  
avtale med

AS



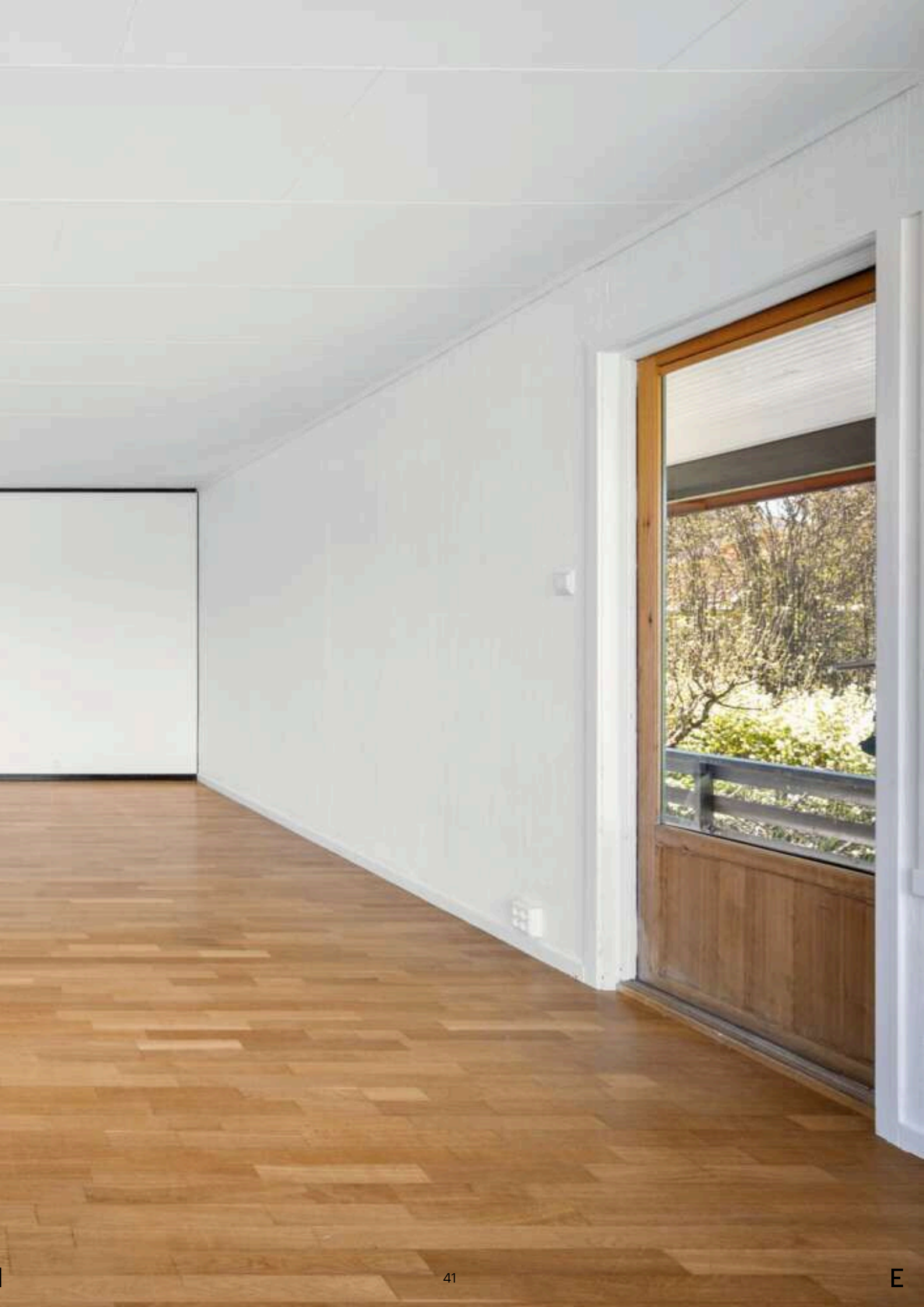




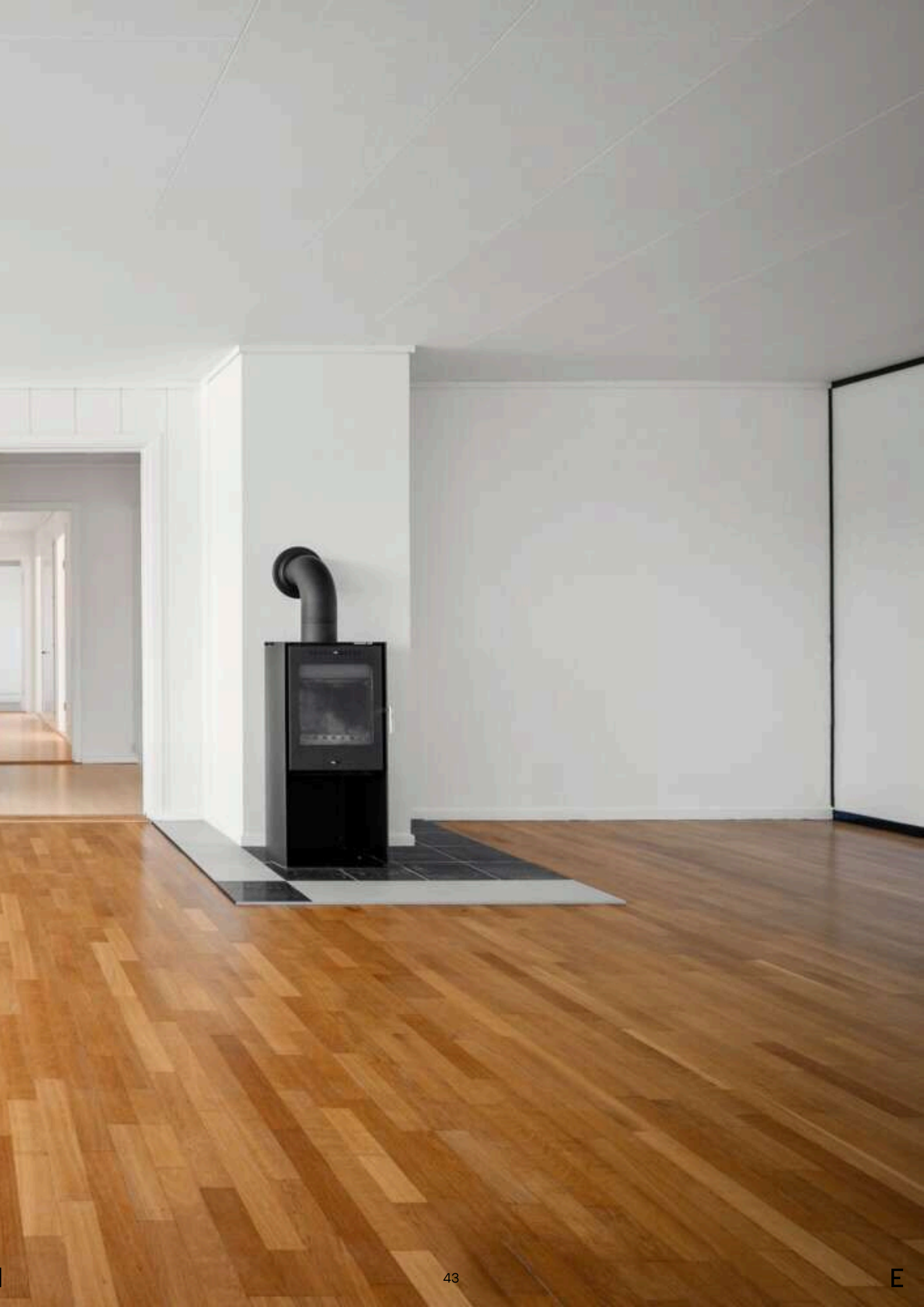












































# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)

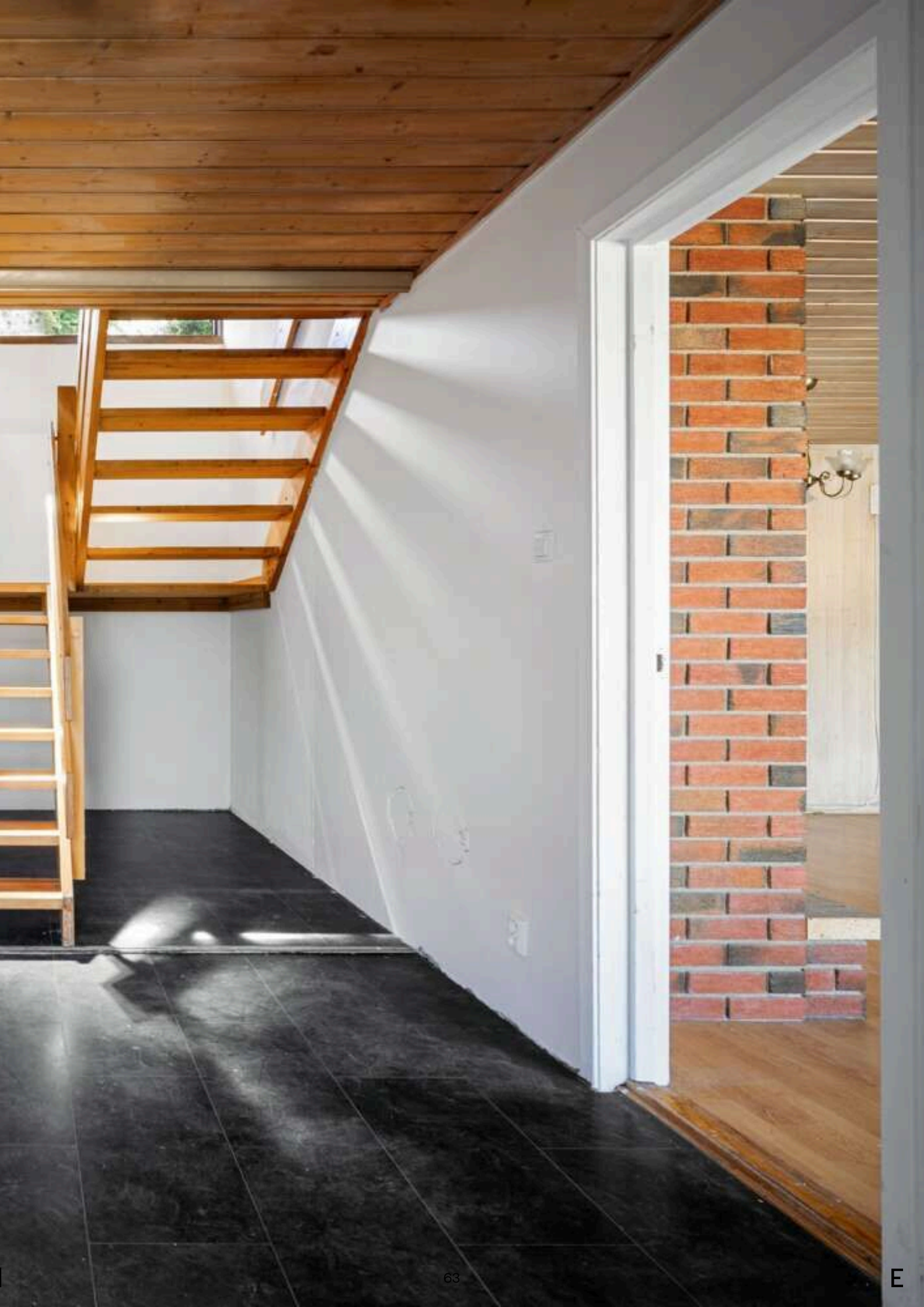




































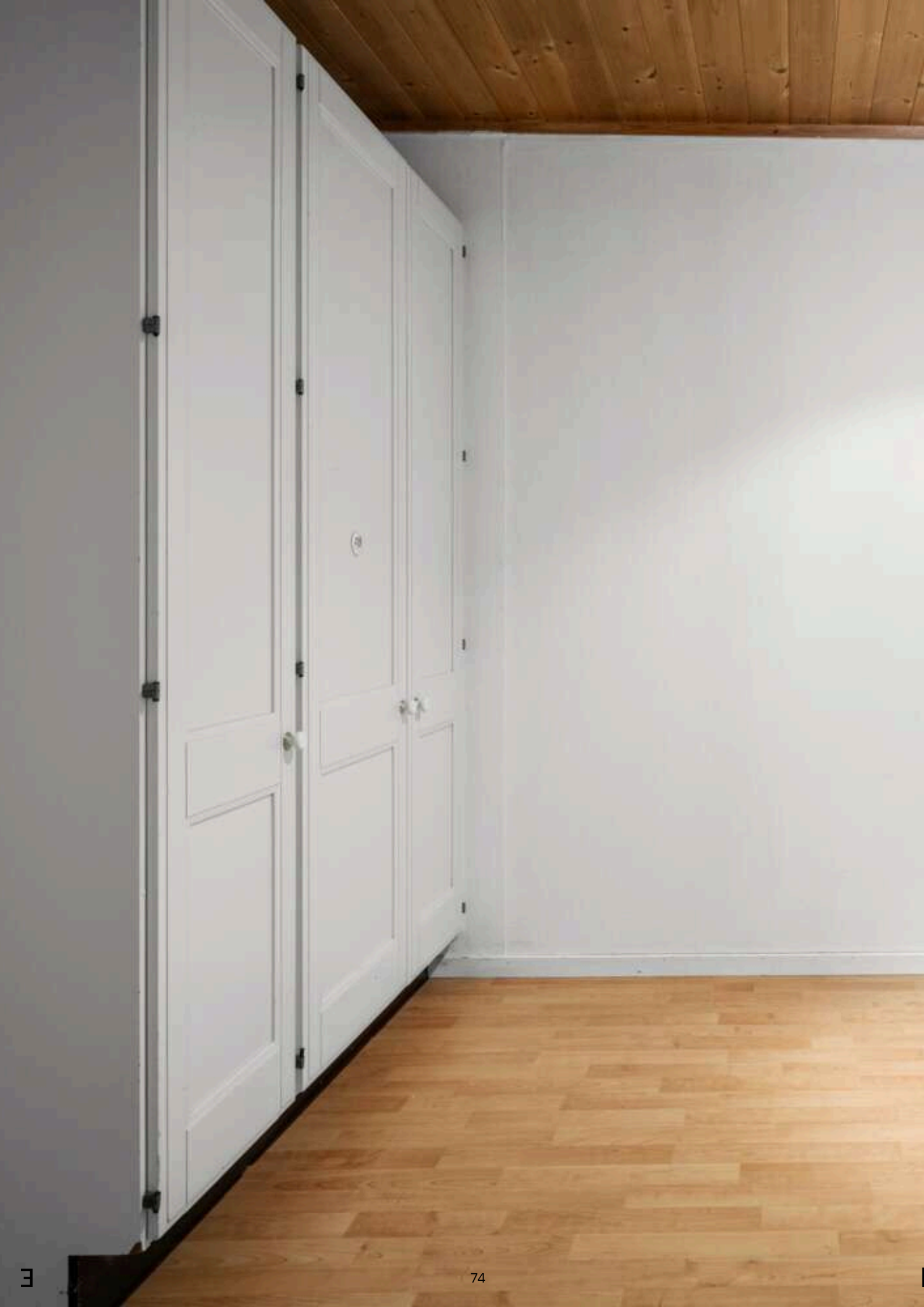
# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.

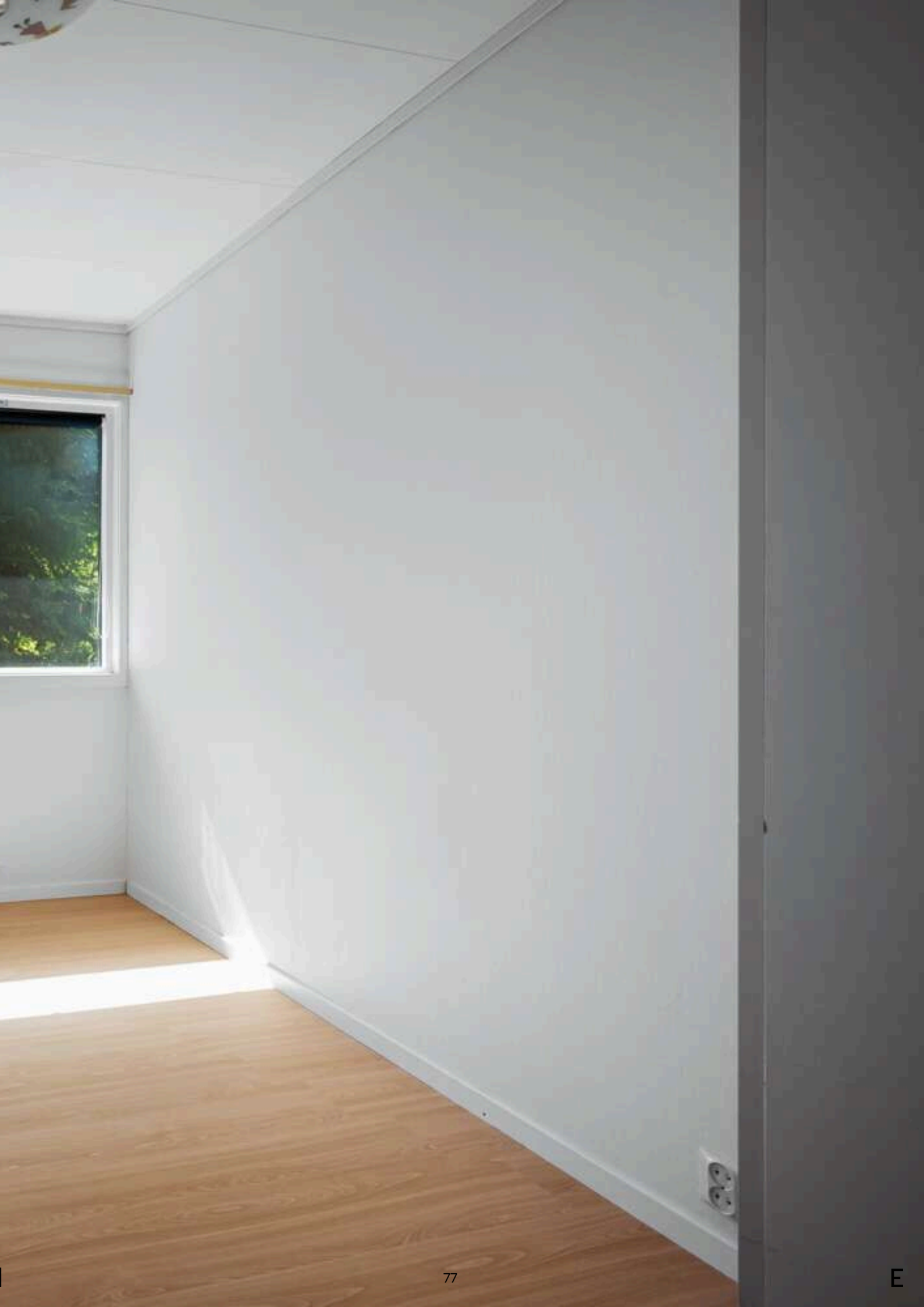


\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)









# INFORMASJON & DOKUMENTER



# Tilstandsrapport - NS 3600

## Ravnfaret 5

1407 Vinterbro

Gnr: 108 Bnr: 292



**Bygnings sakkyndig**  
Stein Rølles

**Rapport kode:** 811431  
**Opprettet:** 05.05.2024  
**Utskrift:** 16.05.2024



### KSR Eiendom AS

**Foretaksnr.:** 999328490  
**Adresse:** Holtegrenda 56  
1423 Ski  
**E-post:** stein@ksreiendom.no  
**Telefon:** 90144454







# Innledning

## Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

## Egenerklærings skjema

Egenerklærings skjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

## Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.  
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.  
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

## Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

## Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

## Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

## Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

## Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

## Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

## Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

## Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

## Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

## Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



## Tilstandsgrader

TG 0

### Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

### Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

### Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

### Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

### Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

## Bygningsesakkyndig - Stein Rølles

### Godkjenningsmerker / logoer



# NITO

## Ravnfaret 5

1407 Vinterbro

Gnr.: 108 Bnr.: 292

Bygningsansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 05.05.2024

Utskrift: 16.05.2024

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Holtegrenda 56  
1423 Ski

E-post: stein@ksreiendom.no  
Telefon: 90144454



# Premisser og forutsetninger

## Premisser

Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Den er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS3600 og dens forutsetninger. 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 følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) for valg av tilstandsgrader.

Rapporten gir en vurdering av bygningsdeler som er 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). Det betyr i praksis 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 eller tilbehør selv om dette er integrert i boligen.
- Inspisering av yttertak og utvendige flater 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.

Egenerklæringsskjema fra selger er ikke forevist med mindre det tydelig fremkommer.

# Oppsummering av bygningens tilstand

## Enebolig

TG 0  
1 stk

Radon  
Radon

TG 1  
0 stk

TG 2  
24 stk

Grunnmur og fundamenter  
Grunnmur



## Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

## Vinduer og ytterdører - Vinduer

Vinduer og ytterdører

## Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

## Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

## Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

## Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

## Innvendige overflater

### Kjøkken - 1. etasje

Avtrekk

Innredning

### Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

### Innvendige trapper

Innvendige trapper

### Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

### Vinduer og ytterdører - Ytterdører

Vinduer og ytterdører

### Bad - Underetasje

Ventilasjon

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

### Kjøkken - Underetasje

Avtrekk

Innredning

## Ravnfare 5

1407 Vinterbro

Gnr.: 108 Bnr.: 292

Bygningsansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 05.05.2024

Utskrift: 16.05.2024

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Holtegrenda 56

1423 Ski

E-post: stein@ksreiendom.no

Telefon: 90144454



### TG 3 8 stk

#### Drenering

Drenering og fuktsikring

0,-

#### Yttertak

Utstyr på tak

0,-

#### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

0,-

#### Bad - 1. etasje

Bad generelt

0,-

#### Vaskerom

Generell beskrivelse

0,-

#### Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) - Terrengforhold

0,-

#### Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

0,-

#### Bad - Underetasje

0,-

**Estimerte kostnader på TG3**

0,-

### TG IU 2 stk

#### Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

#### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner

### Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

For sjablongmessige kostnadsestimat knyttet til de bygningsdeler som er gitt TG3 henvises de beskrivelse av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Huset fremstår i all hovedsak med opprinnelige konstruksjoner fra 1978 og har behov for gjennomgående modernisering/fornyelse. Dette inkluderer fuktsikring av grunnmur og våtrom, inkludert tilhørende infrastruktur.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Per Byoms dødsbo

Rekvirert dato: 05.05.2024

## Ravnfare 5

1407 Vinterbro

Gnr.: 108 Bnr.: 292

Bygningsansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 05.05.2024

Utskrift: 16.05.2024

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Holtegrenda 56  
1423 Ski

E-post: stein@ksreiendom.no  
Telefon: 90144454



### Besiktigelse

Til stede: Lars Byom

Besiktigelsesdato: 05.05.2024

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

| Kommunenr | Gnr | Bnr |
|-----------|-----|-----|
| 3218      | 108 | 292 |

Adresse: Ravnfare 5, 1407 Vinterbro

Kommune: Ås

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Per Byoms dødsbo

### Kommentarer til matrikelopplysninger

Hjemmelhaver iht. Norges Eiendommer.

## Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsfaglige beieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Dokumenter

| Dokumenter                                |            | Kommentar  |
|---|------------|--|
| Norges Eiendommer                         | 05.05.2024 |  |
| Radonmåling                               | 03.05.2019 |  |
| Sjekkliste og kontrollerklæring - peisovn | 03.12.2021 | Montering av peisovn i 1. etasje.                    |
| Egenerklæring                             |            | Egenerklæringsskjem er ikke forevist og gjennomgått. |

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

| Byggeår | Årstall for andre tiltak | Kommentar til andre tiltak |
|---------|--------------------------|----------------------------|
| 1978    |                          |                            |

## Ravnfaret 5

1407 Vinterbro

Gnr.: 108 Bnr.: 292

Bygningsansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 05.05.2024

Utskrift: 16.05.2024

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Holtegrenda 56

1423 Ski

E-post: stein@ksreiendom.no

Telefon: 90144454



### Kommentar til bygning

Ovenstående byggeår er tidspunkt for når bygning er registrert tatt i bruk iht. Norges Eiendommer.

Frittliggende enebolig med integrert garasje, oppført over to plan og kaldt loft i trekonstruksjoner på grunnmur i lettbetong. Støpt gulv i underetasje mot terreng.

Takkonstruksjon i tre tekket med stålpanner. Yttervegger over grunnmur i bindingsverk, utvendig kledd med ytterpanel. Vinduer i tre med isolerglass.

## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Enebolig

#### Arealskjema

| Etasje                 | BRA-i<br>(internt bruksareal) | BRA-e<br>(eksternt bruksareal) | BRA-b<br>(innglasset balkong) | TBA<br>(Terrasse og<br>balkongareal) |
|------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| U. etasje -<br>garasje |                               | 15                             |                               |                                      |
| U. etasje              | 101                           |                                |                               |                                      |
| 1. etasje              | 109                           |                                |                               |                                      |
| 1. etasje              |                               |                                |                               | 18                                   |
| <b>Sum:</b>            | <b>210</b>                    | <b>15</b>                      | <b>0</b>                      | <b>18</b>                            |
| <b>Sum BRA:</b>        | <b>225</b>                    |                                |                               |                                      |

#### Romfordeling

| Etasje                 | BRA-i  | BRA-e      | BRA-b | TBA         |
|------------------------|--|------------|-------|-------------|
| U. etasje -<br>garasje |  | Garasjerom |       |             |
| U. etasje              | Entré, kjøkken hall, 2 x gang, stue, bad, soverom, vaskerom, bod og hobbyrom/garderoberom. |            |       |             |
| 1. etasje              | Mellomgang, gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom og kott                                    |            |       | Takterrasse |
| 1. etasje              |  |            |       |             |

### Kommentar til arealopplysninger

Inntil videre opplyses primær-og sekundært areal summert som tilleggsopplysning iht. til forskrift til avhendingsloven.

Fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM):

P-ROM: 190 kvm.

S-ROM: 35 kvm.: Garasje, hobbyrom/garderoberom, kott og bod.



# Bygningsbeskrivelse

## Enebolig

### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

##### Byggegrunn

Grunnforhold er ukjent og ikke dokumentert, og er således ikke besiktiget og undersøkt.

Det er endel fjell i dagen.

TG IU

##### Fundamenter

Fundamentering er ukjent og ikke dokumentert, og er således ikke besiktiget og undersøkt.

TG 2

##### Grunnmur

Grunnmur i lettbetong. Leca eller tilsvarende.

##### Årsak / Konsekvens:

Det er registrert noe riss og avflassing. I tillegg synes det å ha vært foretatt utbedringer antatt av riss sprekker.

Deler av grunnmur er utlektet med trevegg på innsiden av grunnmur under terreng som er å anse som en risikokonstruksjon. Dette fordi det tar lenger tid før ev. fukt i innebygget grunnmur merkes og gir fuktproblemer i utlektet vegg. I tillegg kan man ikke avdekke utførelse og bakenforliggende tilstand uten fysiske inngrep. Det er også avdekket bruk av plast/diffusjonssperre på varm side (innvendig) som forsterker problemet ytterligere.

Jfr. også beskrivelse av drenering.

### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

TG 3

##### Drenering og fuktsikring

Det er synlig grunnmursplast over terreng.

##### Årsak / Konsekvens:

Fuktsikring av grunnmur er opprinnelig fra byggeår og det er registrert fukt og saltutslag på konstruksjonens innsiden, også i innvendig utført konstruksjon under terreng.

Uønsket fukt i konstruksjoner kan/vil føre til bygningskader.

Forventet levetid for fuktsikring av grunnmur er å anse som oversteget.

##### Estimert kostnad:

0,-

##### Kommentar til estimert kostnad:

Kostnadsestimat kr.: 200 000,- - 300 000,-

Beløpet er kun et sjablongmessig kostnadsestimat.

For å få en presis kostnad knyttet til utbedring må det innhentes tilbud fra utførende for en fagmessig utbedring.



## Ravnfaret 5

1407 Vinterbro

Gnr.: 108 Bnr.: 292

Bygningsansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 05.05.2024

Utskrift: 16.05.2024

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Holtegrenda 56  
1423 Ski

E-post: stein@ksreiendom.no  
Telefon: 90144454



### Levetider

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år

## Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Konstruksjon

Over grunnmur er yttervegger i antatt bindingsverk i tre.

#### Årsak / Konsekvens:

Konstruksjon er ikke ventilert. For øvrig ble det ikke registrert unormale avvik på befaringstidspunktet.

Mangelfull ventilering kan føre til kondensering og fukt i konstruksjoner.

Det bemerkes at utførelse var normal byggeskikk på oppføringstidspunkt.

TG 2

#### Kledning

Ytterkledning med ytterpanel.

#### Årsak / Konsekvens:

Dels fremstår kledning tørr og værslitt og det er registrert endel oppsprekking med påfølgende behov for vedlikehold/utskifting/fornyelse.

Yttervegger er utvendig kun besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger til undersøkelser det medfører.

## Vinduer og ytterdører Vinduer

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass.

#### Årsak / Konsekvens:

Generelt fremstår vinduer med aldersmessig- og utvendig værslittasje.

Dels tregheter og manglende tetting med påfølgende luftlekkasjer. Det er registrert et punktert glass.

Utvendig omramming er ført tett ned mot sålebank og vannrett for flere vinduer som kan føre til oppsuging av vann og skader i treverk.

Punkterte vinduer har betydelig svekket funksjonsevne knyttet til tetthet og kondensering. Fuktigheten mellom vindusglassene vil over tid utsette karmen for ytterligere slitasje og kan føre til råteskader.

### Levetider

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

**Vinduer og ytterdører Ytterdører**

NS 3600 - Pkt. 16

**Vurdering / Avvik****TG 2****Vinduer og ytterdører**

Ytterdører med karmen, ramme og dørbled i tre. Isoleringsglass i terrassedør. Vippeport i tre for garasje.

**Årsak / Konsekvens:**

Dører bærer preg av alder og bruksslitasje og det er registrert skader i tetningslister med påfølgende utettheter/luftlekkasjer.

**Levetider**

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av malte treporter, stål- og aluminiumsporter er 10 - 20 år

**Balkonger, terrasser, veranda og lignende**

NS 3600 - Pkt. 18

**Vurdering / Avvik****TG 2****Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)**

Overbygget takterrasse over garasje i betongkonstruksjon på 18 kvm.

**Årsak / Konsekvens:**

Betongdekke har økt fall fra husets yttervegg med konstruksjon har slitasje og avflassing.

Rekkverk fremstår værslitt.

Rekkverkets utførelse slik det fremstår tilfredsstillende ikke gjeldende krav.

Iht. forskrift vurderes rekkverk/sikring iht. gjeldende forskriftskrav og ikke nødvendigvis de krav som gjaldt på oppføringstidspunkt. Det er ikke påkrevet å utbedre rekkverk for å tilfredstille gjeldende krav til sikring.

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring. Hensikten med kravet er at personer ikke utsettes for fall over eller sammenstøt med rekkverket, og at barn ikke lett kan klatre over.

**Takkonstruksjon**

NS 3600 - Pkt. 17

**Vurdering / Avvik****TG 2****Takkonstruksjon**

Saltakkonstruksjon i tre.

Takkonstruksjon er besiktiget utvendig fra bakkenivå og innvendig kun delvis fra kaldt loft grunnet manglende tilgjengelighet/gulv på befaringstidspunkt med de begrensninger det medfører for vurderingen. Med bakgrunn i ovennevnte anbefales nærmere undersøkelser.

**Årsak / Konsekvens:**



Det er registrert noe svanker/nedbøyninger. For trekonstruksjoner må det påregnes noe nedbøyninger over tid og registrerte skjevheter er ikke vurdert til å ha en byggteknisk konsekvens. Konstruksjon er i utgangspunktet ventilert men raftepapp er dels klemt opp mot undertak og har begrenset funksjon. Manglende ventilering kan føre til istapper og fukt i konstruksjon med risiko for påfølgende skader. Det er synlige fuktskjolder blant annet rundt pipegjennomføring. Disse ble registrert tørt på befaringstidspunkt og antas å være fra før tak i sin tid er skiftet.

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Yttertekking med stålpanner. I følge rekvirent er yttertak tekket om uten at det kan gis et tidspunkt for når.

Grunnet manglende tilgjengelighet og tilrettelagt for trygg adkomst iht. gjeldende hms-regler er taket kun besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer, og konstruksjon er ikke undersøkt.

#### Årsak / Konsekvens:

Tilstandsgrad settes grunnet alder og konstruksjonen har redusert gjennværende levetid.

Det bør tilrettelegges slik at yttertak kan kontrolleres.

TG 3

#### Utstyr på tak

Utstyr er kun besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det medfører slik at innfesting ol. er ikke kontrollert.

Det er synlig beslag i stål.

#### Årsak / Konsekvens:

Det er ikke montert påkrevet snøfangere.

#### Estimert kostnad:

0,-

#### Kommentar til estimert kostnad:

Kostnadsestimat kr.: 30 000,- - 50 000,-

Beløpet er kun et sjablongmessig kostnadsestimat.

For å få en presis kostnad knyttet til utbedring må det innhentes tilbud fra utførende for en fagmessig utbedring.

TG 2

#### Skorsteiner over tak

Over tak er elementpipe forblendet med teglstein.

Grunnet manglende tilgjengelighet og tilrettelagt for trygg adkomst iht. gjeldende hms-regler er pipe over tak kun besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer, og konstruksjon er ikke undersøkt.

#### Årsak / Konsekvens:

Det er synlig slitasje og forhold knyttet til blant annet pipebeslag og tetting rundt pipa bør sjekkes ut nærmere. Det er synlige fuktskjolder blant annet rundt pipegjennomføring

**Renner, nedløp og beslag**

NS 3600 - Pkt. 17

**Vurdering / Avvik****TG 3****Renner og nedløp**

Beslag, renner og nedløpsrør i stål.

**Årsak / Konsekvens:**

Det er registrert utettheter og deformasjoner i utstyr.

Nedløpsrør er ikke ført bort fra bygningskropp.

Nedbør og takvann skal i størst mulig grad føres bort i fra bygningskropp slik at belastning på fuktsikring av grunnmur reduseres.

**Estimert kostnad:**

0,-

**Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**

NS 3600 - Pkt. 5

**Vurdering / Avvik****TG IU****Hulltaking i tilliggende konstruksjoner**

Det er ikke foretatt hulltagning i rom under terreng da grunnmur dels er tilgjengelig og dels forblendet av utforede konstruksjoner. Det er ikke foretatt hulltagning da det er påvist fuktig på annen måte.

**Bad 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

**Vurdering / Avvik****TG 2****Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Det er fortatt hulltaking i vegg mot dusjsone fra gang.

**Årsak / Konsekvens:**

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier men bruk av diffusjonssperre på vegg i varm sone som er feil utførelse. Forholdet synes ikke å ha påført vegg skader.

**TG 3****Bad generelt**

Flislagte overflater på vegg og gulv og himlingsplater i himling.

Rommet er utstyrt med toalett, benkeskap med servant, foldbare dusjdører i glass og dusjarmatur på vegg.

**Årsak / Konsekvens:**

Rommet fremstår i all hovedsak med opprinnelig våtromskonstruksjoner og med ukjente kloninger for tettesjikt/membran, For gjennomføring av rør til opprinnelig badekar er det synlig manglende membran.

Det er registrert endel sprukne fliser og misfarging i fuger.

Rommet er kun gitt en forenklet og generell beskrivelse da rommet har behov for gjennomgående fornyelse.

**Estimert kostnad:    Kommentar til estimert kostnad:**

## Ravnfaret 5

1407 Vinterbro

Gnr.: 108 Bnr.: 292

Bygningsansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 05.05.2024

Utskrift: 16.05.2024

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Holtegrenda 56  
1423 Ski

E-post: stein@ksreiendom.no  
Telefon: 90144454



0,-

Kostnadsestimat kr.: 300 000,- - 400 000,-  
Beløpet er kun et sjablongmessig kostnadsestimat.  
For å få en presis kostnad knyttet til utbedring må det innhentes tilbud fra utførende for en fagmessig utbedring.

### Bad Underetasje

NS 3600 - Pkt. 1

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Ventilasjon

Ventil i vegg.  
Tilluft via spalte i dør.

TG 2

##### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er fortatt hulltaking i vegg mot dusjsone.

##### Årsak / Konsekvens:

Det er registrert symptomer på unormale verdier og forholdet bør sjekkes ut nærmere. Jfr. også beskrivelse av rommet generelt.

TG 3

Flislagte overflater på vegg og gulv og panel i himling.  
Rommet er utstyrt med toalett, servant og dusjarmatur på vegg.

##### Årsak / Konsekvens:

Rommet fremstår i all hovedsak med opprinnelig våtromskonstruksjoner og med ukjente løsninger for tettesjikt/membran, For gjennomføring av rør til opprinnelig badekar er det synlig manglende membran.  
Det er registrert endel sprukne fliser og misfarging og oppsprukne fuger i dusjhjørne som kan være et symptom på skader.  
Rommet er kun gitt en forenklet og generell beskrivelse da rommet har behov for gjennomgående fornyelse.

##### Estimert kostnad:

0,-

##### Kommentar til estimert kostnad:

Kostnadsestimat kr.: 200 000 - 300 000,-  
Beløpet er kun et sjablongmessig kostnadsestimat.  
For å få en presis kostnad knyttet til utbedring må det innhentes tilbud fra utførende for en fagmessig utbedring.

### Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

#### Vurdering / Avvik

TG 3

##### Generell beskrivelse

Rommet fremstår med opprinnelige konstruksjon er utstyrt med varmtvannsbereder, skyllekum i stål og opplegg for vaskemaskin.

##### Årsak / Konsekvens:

Rommet fremstår med skader i gulv og er ikke tett. Jfr. også drenering og vegg mot terreng.

## Ravnfaret 5

1407 Vinterbro

Gnr.: 108 Bnr.: 292

Bygningsansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 05.05.2024

Utskrift: 16.05.2024

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Holtegrenda 56  
1423 Ski

E-post: stein@ksreiendom.no

Telefon: 90144454



Gulv og tettesjikt for øvrig må renoveres for å tilfredstille krav til funksjon for rommet.

For vurdering av utstyr se øvrige punkter hvor dette utstyr omhandles.

**Estimert kostnad:**

0,-

**Kommentar til estimert kostnad:**

Kostnadsestimat kr.: 50 000,- 100 000,-

Beløpet er kun et sjablongmessig kostnadsestimat.

For å få en presis kostnad knyttet til utbedring må det innhentes tilbud fra utførende for en fagmessig utbedring.

### Innvendige overflater

#### Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige overflater:

Himling: Himlingsplater.

Vegger: Tapet/strier, panel, fliser og malte flater.

Gulv: Parkett, laminat og vinyl.

Ved overtagelse av brukt bolig må det normalt påregnes eierskiftefornyelse, en viss fornyelser av flater.

Det er kun vesentlige avvik/skader som blir kommentert.

**Årsak / Konsekvens:**

Generelt fremstår flater slitt med den del sår, slipp i tapet etc.

På vegg bak kjøkkenbenk er det skader i deler av plater etter tidligere fuktskade. Dette ble registrert tørt ved befaring.

Forholdene er i hovedsak av kosmetisk karakter og har nødvendigvis ingen bygningsmessig konsekvens for å opprettholde funksjon. Eventuell fornyelse må vurderes av eier.

### Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

#### Vurdering / Avvik

TG 2

**Avtrekk**

Ventilator med utblåsning over tak.

**Årsak / Konsekvens:**

Det er ulyder i vifta og dårlig trekk og det må påregnes å bytte ventilator.

TG 2

**Innredning**

Innredning med glatte formpressede fronter og laminerte skapstammer.

Benkeplater i laminat med oppvaskkum i stål. Opplegg for oppvaskmaskin.

**Årsak / Konsekvens:**

Innredning er av nyere dato men har endel sår/bruksslitasje.

Forholdet er av kosmetisk karakter og har ingen byggeteknisk konsekvens.



## Kjøkken Underetasje

NS 3600 - Pkt. 2

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Avtrekk

Ventilator med omluft.

#### Årsak / Konsekvens:

Ventilator med omluft "rensner" ikke lufta og gis TG2 iht. NS3600

TG 2

#### Innredning

Innredning med glatte fronter. Benkeplater i stein og stål med oppvaskkum. Opplegg for oppvaskmaskin.

#### Årsak / Konsekvens:

Innredning og utstyr er slitt og bærer preg av bruk. Forholdet er av kosmetisk karakter og har ingen byggeteknisk konsekvens.

## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Etasjeskiller

Etasjeskiller i tre. Støpt kjellergulv.

#### Årsak / Konsekvens:

Det er foretatt stikkprøver med laservater i stue gang og soverom i 1. etasje og stue, gang og soverom i underetasje som viser noe svanker/skjevheter. I stue i 1. etasje er det registrert et avvik i rommet på ca 15 mm som iht. NS3600 gir TG2.

For trekonstruksjoner må det påregnes noe nedbøyninger over tid og registrerte skjevheter er ikke vurdert til å en byggeteknisk konsekvens.

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med åpne trinn mellom etasjer.

#### Årsak / Konsekvens:

Trapp fremstår i normalt god stand alder tatt i betraktning med tidsmessig bruksslitasje. Noe knirk.

For sår/bruksslitasje er ingen tiltak vurderes være nødvendig for å opprettholde funksjon. Eventuell fornyelse må vurderes av eier.

Åpninger i rekkverk og trinn tilfredsstillende ikke dagens krav. Forskriften legger til grunn at rekkverk og åpninger mellom trinn etc. i trapper skal vurderes etter dagens krav av hensyn til sikkerhet i bruk. Det er ikke et krav til utbedring av trappen opp til dagens krav.

## Ravnfare 5

1407 Vinterbro

Gnr.: 108 Bnr.: 292

Bygningsansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 05.05.2024

Utskrift: 16.05.2024

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Holtegrenda 56  
1423 Ski

E-post: stein@ksreiendom.no  
Telefon: 90144454



### Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Ildsteder

En åpen peis og en peisovn.

##### Årsak / Konsekvens:

Det mangler gnistplate for del av gulv foran peis i underetasje og vrider for spjeld mangler håndtak.

Gnistplate på gulv er et brannhemmende tiltak og krav.

Håndtak er nødvendig for å kunne åpne og lukke spjeld i pipe.

TG 2

##### Skorsteiner inne i huset

2-løps elementpipe.

##### Årsak / Konsekvens:

Antatt normal innvendig brukerslitasje ut fra alder. For å kontrollere pipen innvendig anbefales kamerakontroll.

Det er ikke forevist tilsynsrapport av pipe og ildsteder.

Tilstandsgrad settes grunnet alder.

#### Levetider

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

### Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

#### Vurdering / Avvik

##### Rømningsvei

Det er ikke registrert avvik fra krav til rømningsvei.

##### Dagslysflate

Det er ikke registrert avvik fra krav til lys i rom til varig opphold.

##### Takhøyde

Det er ikke registrert avvik fra krav til takhøyde.



## Ravnfare 5

1407 Vinterbro

Gnr.: 108 Bnr.: 292

Bygningsansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 05.05.2024

Utskrift: 16.05.2024

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Holtegrenda 56  
1423 Ski

E-post: stein@ksreiendom.no  
Telefon: 90144454



### Radon

NS 3600 - Pkt. 14

#### Vurdering / Avvik

TG 0

##### Radon

Det er foretatt radonmåling datert 23.02.2019 hvor resultatet av målingen viser årsmiddelverdier under anbefalt tiltaksgrense på 100 bq/m<sup>3</sup>.  
Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m<sup>3</sup>.  
Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m<sup>3</sup>.

### Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

#### Vurdering / Avvik

##### Skredfare

Iht. NVE sitt kart pr. 10.05.2024 for aktsomhetsområde på nett, ligger ikke eiendommen i et skredutsatt område.

##### Flomfare

Iht. NVE sitt kart pr. 10.05.2024 for aktsomhetsområde på nett, ligger ikke eiendommen i et flomutsatt område.

### Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

#### Terrengforhold

NS 3600 - Pkt. 15

#### Vurdering / Avvik

TG 3

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.  
Hensikten med kravet er å hindre at overvann gir skade på byggverk.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

##### Årsak / Konsekvens:

Det er registrert motfall mot bygning for deler av terreng. Mangelfullt fall og fall på terreng leder nedbør mot bygningskropp og fører til større vanntrykk mot grunnmur og større belastning av fuktsikring.  
Forholdet er ikke kostnadsestimert og forholdet må sees i sammenheng med vurdering av tekking og løvrige beslag.

##### Estimert kostnad:

,-



## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

## Vurdering / Avvik

TG 2

**Vannrør (stoppekran)**

Innvendig infrastruktur for vann i plast, kobber og stål/jern.  
Stoppekran er lett tilgjengelig i vaskerom.

**Årsak / Konsekvens:**

I all hovedsak opprinnelig utstyr fra byggeår.  
Infrastruktur fungerer slik den fremstår med begrenset gjenværende levetid. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg som igjen kan føre til følgeskader.

TG 2

**Varmtvannsbereder**

200l varmtvannsbereder er plassert i vaskerom.  
Bereder er tilsluttet strøm med fast tilkobling.

**Årsak / Konsekvens:**

Bereder er fra 2002.  
Bereder er over 20 år og gis TG2 iht. NS3600 og det må forventes kort gjenværende levetid.

TG 2

**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Naturlig ventilasjon med luker.

**Årsak / Konsekvens:**

Naturlig oppdriftsventilasjon var normalt på oppføringstidspunkt og gis iht. gjeldende standard for tilstandsanalyse (NS3600) TG2  
Naturlig ventilasjon vil ikke være like effektivt og god løsning som moderne mekaniske ventilasjonssystemer for utskifting av luften i et bygg.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

**Beskrivelse**

Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern. 3x50 amp. hovedsikring.

**Sjekkliste for det elektriske anlegget**

Spørsmål til eier eller eiers representant

| NR | Sjekkpunkt   | Svar | Kommentar |
|----|--|------|-----------|
| 1  | Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?                                  | 1978 |           |
| 2  | Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? |      | Ukjent.   |

## Ravnfare 5

1407 Vinterbro

Gnr.: 108 Bnr.: 292

Bygningsansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 05.05.2024

Utskrift: 16.05.2024

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Holtegrenda 56  
1423 Ski

E-post: stein@ksreiendom.no  
Telefon: 90144454



| NR | Sjekkpunkt   | Svar | Kommentar  |
|----|--|------|--|
| 3  | Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?  | Ja   | Det er forevist samsvarserklæring for arbeider utført på anlegget i 2017 og for utbedringer av avvik etter tilsyn i 2022. Om det er utført ytterligere arbeider er ukjent. |
| 4  | Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?  |      | Ukjent   |
| 5  | Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?   | Ja   | Det er forevist rapport med påviste mangler datert 2022 og dokument og samsvarserklæring fra Lysglimt elektro AS som beskriver at mangler iht. tilsynsrapport er utbedret. |
| 6  | Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  |      | Ukjent.  |
| 7  | Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.) |      | Ukjent.  |
| 8  | Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?  | Ja   |  |

### Observerte mangler

| NR | Sjekkpunkt  | Svar | Kommentar                                      |
|----|---|------|--|
| 9  | Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet? | Ja   | Det er registrert kabel uten strekkavlastning. |
| 10 | Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?  | Nei  |  |
| 11 | Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?   | Ja   |  |

# Ravnfaret 5

1407 Vinterbro

Gnr.: 108 Bnr.: 292

Bygningsansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 05.05.2024

Utskrift: 16.05.2024

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Holtegrenda 56  
1423 Ski

E-post: stein@ksreiendom.no  
Telefon: 90144454



| NR | Sjekkpunkt   | Svar | Kommentar |
|----|--|------|-----------|
| 12 | Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten. | Ja   |           |

## Vurdering / Avvik

### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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 og det er derfor ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.

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.

Merk: En kontroll fra det lokale el-tilsyn er kun en stikkprøvekontroll. For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023

Eiendommen selges som et dødsbo og av den grunn finnes det begrenset kunnskap om forholdet. Basert på ovenstående må det utføres ytterligere kontroll av anlegget.

## Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

### Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

| NR | Sjekkpunkt  | Svar          | Kommentar   |
|----|---|---------------|---|
| 1  | Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?  | Nei           |   |
| 2  | Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  | Ikke relevant | Pulverapparat av eldre dato og pulver synes å ikke å være i tilfredstillende stand. |
| 3  | Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?                          | Ja            |   |
| 4  | Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan. | Ikke relevant |   |

## Ravnfaret 5

1407 Vinterbro

Gnr.: 108 Bnr.: 292

Bygningsansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 05.05.2024

Utskrift: 16.05.2024

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Holtegrenda 56  
1423 Ski

E-post: stein@ksreiendom.no  
Telefon: 90144454



| NR | Sjekkpunkt  | Svar          | Kommentar |
|----|---|---------------|-----------|
| 5  | Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig. | Ikke relevant |           |

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

| NR | Sjekkpunkt  | Svar | Kommentar |
|----|---|------|-----------|
| 6  | Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?  |      |           |
| 7  | Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift. |      |           |
| 8  | Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?   |      |           |

### Vurdering / Avvik

TG 3

#### Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Brannteknisk tilfredsstillende ikke krav til slukkeutstyr og røykvarslere i hver etasje.

#### Årsak / Konsekvens:

Slukkeapparat synes å være defekt. Himling i garasje er påført isopor som ikke er pusset/tildekket med brannhemmende materialer og som er forskriftsstridig. Denne har ingen funksjon og bør evt. fjernes.

#### Estimert kostnad:

0,-

#### Kommentar til estimert kostnad:

Kostnadsestimat kr.: 2 000 - 8 000,-  
Beløpet er kun et sjablongmessig kostnadsestimat.  
For å få en presis kostnad knyttet til utbedring må det innhentes tilbud fra utførende for en fagmessig utbedring.

## Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.  
Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

### Bygning

Det er ikke forevist byggemeldte tegninger og forhold knyttet eventuelle avvik fra disse er ikke vurdert. Rommene er beskrevet iht. bruk/slik de fremstod på befaringstidspunkt.

## Ravnfaret 5

1407 Vinterbro

Gnr.: 108 Bnr.: 292

Bygningsansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 05.05.2024

Utskrift: 16.05.2024

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Holtegrenda 56  
1423 Ski

E-post: stein@ksreiendom.no

Telefon: 90144454



# Signatur

## Signatur

Ski - 16.05.2024

Sted - Dato

STEIN RØLLES

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|   |   |                                   |            |                                     |   |
|---|---|-----------------------------------|------------|-------------------------------------|---|
| Meglerfirma   | Ski Eiendomsmegling AS  | Oppdragsnr.                       | 84240031   |                                     |   |
| Adresse   | Ravnfare 5  |                                   |            |                                     |   |
| Postnr.   | 1407  | Sted                              | Vinterbro  |                                     |   |
| Er det dødsbo?  | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                      | Per Byom   |                                     |   |
| Salg ved fullmakt?  | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                | Per Byom   |                                     |   |
| Hvilket år kjøpte avdøde boligen?   | 1970  | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 0          | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Vet ikke  | Polise/avtalensr                  | Vet ikke   |                                     |   |
| Selger 1 Fornavn  | Christin Rud  | Etternavn                         | Ulfsryggen |                                     |   |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**



Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

#### 26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### TILLEGGSKOMMENTAR

**Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 overtagelse. 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 07/05/2024 12:54:48 (EES-versjon: 2)

### Ferdigattest

I møte i As bygningsråd den 16. januar 1976 fikk Gunnar Lefren godkjent byggeplaner for enebolig på gnr. 103 bnr. 292, parsell 65 i As, tegningene er revidert og godkjent den 16. januar 1976.

Bygget ble registrert den 14.6.1976 under Jnr. 1043/76 og arbeidet ble satt i gang juni 1977.

Ved kontroll den 9.3.1978 var bygget ferdig og oppført i samsvar med godkjente tegninger. Bygget er i en etasje med full kjeller, grunnmur er oppført av 25 cm Leca-blokker på armert søle. Ellers er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralullmatter i himling, vegger og bjelkelag. Taket er saltak taket med eternitt.

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Areal av tomt   | 928 m <sup>2</sup> |
| Musets grunnfl. | 115 m <sup>2</sup> |
| Reg. lotareal   | 145 m <sup>2</sup> |

Ferdigattest meddeles herved.

*Tove Thiss Gundersen*  
Tove Thiss Gundersen  
bygn. og reg.sjef

*Anker Opdahl*  
Anker Opdahl  
bygn.kontr.



# Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Utskriftsdato: 22.04.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ås kommune

|            |                              |          |     |          |     |          |  |             |  |
|------------|------------------------------|----------|-----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3218                         | Gårdsnr. | 108 | Bruksnr. | 292 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Ravnfareet 5, 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         | 3 897,00 kr            |
| Eiendomsskatt | 7 660,00 kr            |
| Feiing        | 1 100,00 kr            |
| Renovasjon    | 4 066,24 kr            |
| Vann          | 5 097,32 kr            |

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

## 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 – Sikringsone – 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 utnyttning og høyde

---

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

- enebolig
- enebolig med sekundærleilighet inntil BRA 70 m<sup>2</sup>
- tomannsbolig

### 7.1 Beregningsmåte

Grad av utnyttning beregnes som prosent bebyggt 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 utnyttning 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 utnyttning 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 utnyttning 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<sup>2</sup> BYA per hovedboenhet og 25 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> for enebolig og for enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 m<sup>2</sup>.

Minste tomtestørrelse er 1100 m<sup>2</sup> for tomannsbolig. Dersom en tomt for tomannsbolig deles, skal hver parsell være minst 550 m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup> for hver enebolig
- 200 m<sup>2</sup> for hver boenhet i tomannsbolig
- 100 m<sup>2</sup> 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 terrengetilpasning**

---

Bygninger skal tilpasse seg tomtens naturlige topografi. Terrengeingrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims-, møne- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legges 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 dryppsoner. 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 dryppsoner.

### **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 området 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 Sikringsone 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 tilleggs-laster) kan ikke iverksettes uten tillatelse fra Statens vegvesen. Boring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets plassering og avviksmåling av hullbanen under boring.

### **16.4 Fareområde høyspentledning (sone H370\_1-9)**

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

### **16.5 Hensynssone båndlegging etter kulturminneloven (H730\_1-14)- Steinalderboplasser**

H730\_1-14 er steinalderboplasser som er automatisk fredete kulturminner jf. kulturminneloven (kulml.) § 4. Det er forbud mot inngrep i det fredete arealet herunder

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

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

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

#### **16.6 Hensynsone båndlegging etter kulturminneloven (H730\_15-16) - Skålgroper**

H730\_15-16 består av et svaberg med bergkunst i form av skålgroper som er automatisk fredet kulturminne, jf. kulml. § 4. Det er forbud mot inngrep i det fredete arealet, herunder enhver form for tildekking ol., jf. kulml. § 3. Alminnelig utnyttelse av utearealet og hagen er tillatt.

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

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

#### **16.7 Hensynsone båndlegging etter kulturminneloven (H730\_17-18) - Gravminner**

H730\_17-18 er gravminner fra jernalderen som er automatisk fredete kulturminner, jf. kulml. § 4. Det er forbud mot inngrep i det fredete arealet jf. kulml. § 3. Det er kun tillatt å benytte arealet som uteområde og hage. Tiltak og etablering av ethvert annet hage- og utomhuselementer f.eks. lekehus, lysthus, skjul, uthus, drivhus, tørkestativ, og blomsterbed eller hagetrær, er ikke tillat. Vanlig vegetasjonspleie som klipping av gressplen, trimming av busker og kratt er tillatt dersom dette kun er overflatearbeid og ikke medfører graving i grunnen. Hugging av trær som vokser på det fredede arealet; gravminnet, ved kanten av gravminnet eller innenfor sikringssonen, skal foregå manuelt ved at stammen kuttet 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.

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3269914/chcjitdata>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

## **Boligkjøperforsikring**

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

## **Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter**

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

## **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

## **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

## **Uhell**

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

## **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

## **Bygningsforsikring**

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

## **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

## **Pris**

|   |                      |
|---|----------------------|
| Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA | <b>15.050 kroner</b> |
| Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA  | <b>17.550 kroner</b> |

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

## **Egenandel**

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

## **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

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

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

|   |                      |
|---|----------------------|
| Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | <b>7.150 kroner</b>  |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | <b>8.950 kroner</b>  |
| Rekkehus med eget gnr/bnr                           | <b>13.650 kroner</b> |
| Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | <b>13.650 kroner</b> |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 el. Låses boder, uthus el. 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.

# KORT OM OSS



## Brynjar Netskar

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER

91 82 99 32

[bne@eie.no](mailto:bne@eie.no)

EIE Ski & Ås

# Premium rådgivning

## **EIE Ski & Ås**

Møt en eiendomsmegler i Ski med høy lokal kunnskap, som kjenner Follo, Viken og Ås veldig godt.

Vi i EIE Ski & Ås kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)