

PROAKTIV

Innholdsrik familiebolig

med ettertraktet
beliggenhet på Ås



LANGBAKKEN 52



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

LILLESTRØM

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



ÅS

STOR ENEBOLIG MED SVÆRT FAMILIEVENNLIG BELIGGENHET I ÅS -
KJELLER M/EGEN INNGANG - X SOVEROM & 2 BAD - HAGE - GARASJE!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Langbakken 52, 1434 ÅS

Gnr./Bnr.: Gnr. 61, bnr. 86, i Ås kommune

Prisantydning: 6.990.000,-

Omkostninger: 175.840,-

Totalpris: 7.165.840,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1965

BRA: 230 m²

BRA-i: 203 m²

Tomt: 959.1 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul F.

Kommunale avgifter: 36.015,-

Rom/soverom: 10/8

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i garasje.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
20	82	84	88
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
136			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Briskeby

Beliggenhet

Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

Adresse:

Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

Tlf.: 22 24 44 00

E-post: cr@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor bruktmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!



ÅS

Kommune: Ås / **Område:** Ås

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Langbakken 52 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i rolige og etablerte omgivelser i Ås. Området er kjent for sin grønne karakter, gode bomiljø og nærhet til både natur og sentrumsfasiliteter. Her bor du tilbaketrukket fra byens støy, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen. Eiendommen ligger i et hyggelig nabolag med lite gjennomgangstrafikk, noe som gir trygge og rolige omgivelser, ideelt for både barnefamilier og de som ønsker en fredelig livsstil.

Tur, fritid og rekreasjon:

Området rundt Langbakken byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Nærliggende skogsområder og turstier gir gode forhold for både gåturer, løping og sykling. I tillegg er det kort vei til populære turområder som Åsmarka, hvor du finner et variert løypenett sommer som vinter. For de som er glad i friluftsliv, ligger også flere badevann og åpne grøntområder

OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Nyborgveien Linje 510, 540N	5 min 🚶 0.4 km
🚉 Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	13 min 🚶 1.2 km
✈️ Oslo Gardermoen	57 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Extra Ås	7 min 🚶
Rema 1000 Ås Post i butikk, PostNord	10 min 🚶 0.9 km

VARER/TJENESTER

🏠 Ski Storsenter	10 min 🚗
📺 Vitusapotek Ås	13 min 🚶

SPORT

⚽ Ås stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	3 min 🚶 0.2 km
🏐 Torderud vel sandvolleyballbane Sandvolleyball	7 min 🚶 0.6 km
🏥 Ås Tr.senter og fysioterapi	5 min 🚶
🏋️ Fresh Fitness Ås	15 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Idrettsveien 3 - Ås kommune	6 min 🚶
🚗 Rustad Skole ? Ås kommune	13 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



i nærområdet.

Butikker og servicetilbud:

Fra boligen er det kort vei til Ås sentrum, hvor du finner et godt utvalg av dagligvarebutikker, kafeer, servicetilbud og andre nødvendigheter. Her finnes blant annet apotek, vinmonopol og treningssentre. I tillegg ligger NMBU i nærheten, noe som bidrar til et levende og variert lokalmiljø.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Offentlig kommunikasjon:

Eiendommen har gode kollektivforbindelser med kort vei til buss og tog. Fra Ås stasjon går det hyppige avganger mot blant annet Oslo, med reisetid på ca. 20-25 minutter. Dette gjør boligen godt egnet for pendlere som ønsker å bo landlig, men samtidig ha enkel tilgang til byen.

Skoler og barnehager:

Området er svært godt tilrettelagt for barnefamilier, med flere barnehager og skoler i kort avstand fra boligen. Det er trygge skoleveier og gode oppvekstvilkår, med nærhet til både lekeplasser, idrettsanlegg og grønne omgivelser som innbyr til lek og aktivitet.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Ås hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonseren eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du



enkel tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

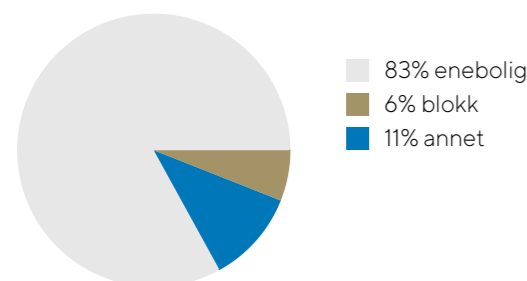
Rustad skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Åsgård skole (1-7 kl.) 350 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Steinerskolen i Ås (1-10 kl.) 60 elever, 6 klasser	3 min 2.1 km
Ås ungdomsskole (8-10 kl.) 432 elever, 18 klasser	3 min 0.2 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	13 min 1.1 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	11 min 7 km

BARNEHAGER

Rustadskogen barnehage (1-5 år) 37 barn	8 min 0.7 km
Dysterlia barnehage (0-5 år) 42 barn	14 min 1.2 km
Søråsteigen barnehage (1-5 år) 93 barn	19 min 1.6 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL LANGBAKKEN 52

Vi starter utendørs - boligen har en stor uteplass og er pent opparbeidet.

Tomtestørrelse

959 m²

TAKST OG TILSTAND

Bygningssakskyndig

Tore Jan Fevang (befaringsdato: Onsdag, 8. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

JA: Faglært, 2026. Satt inn trapp mellom etasje 1 og 2, omsøkt og godkjent. Arbeid utført av: Fagentreprenøren

Parkering

Parkering i garasje. Videre er det flere utvendige biloppstillingsplasser på eiendommen,

Beskrivelse av tomt

Areal: 959,10 kvm, Eierform: Eiet tom

Eiendommen ligger på en opparbeidet tomt i et etablert og familievennlig boligområde. Tomten fremstår som romslig

med gode utearealer rundt boligen, og gir fine muligheter for både lek, opphold og videre utvikling etter egne ønsker.

Terrenget rundt boligen er i hovedsak flatt til svakt skrånende, med naturlige soner for hage, adkomst og uteplasser. Det er viktig å være oppmerksom på at terreng bør ha fall bort fra grunnmur for å lede overflatevann vekk fra boligen, da dreneringen er fra byggeår og anses som eldre.

Tomten er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er av eldre dato. Det er oppført garasje på eiendommen, men det bemerkes at avstanden mellom garasje og bolig er begrenset, noe som bør hensyntas.

Eiendommen fremstår samlet sett som en tradisjonell og brukervennlig boligtomt med gode sol- og bruksforhold, og med potensial for videre oppgradering og tilpasning.

Byggemåte

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, teppe og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og utforede murvegger. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av lettbetongelementer. Boligen har mursteinspipe og peisovn i stue, 1 etg. Gulvet har laminat, fliser og har teppe. Veggene har isoporplater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i entre og stue. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ved hulltagning ble målt til 21 i stue og 18 i entre. Det ble målt høye fuktverdier med svelling i entregulv og kjøkken 1 etg. (se under





kjøkken) Boligen har ny tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører, finnerte og profilerte. Skyvedørsgarderobe. Garderobeskap.

Utvendig:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Plastbelagte stålrenner, nedløpsrør og beslag. Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1978-1979

samt flere koblede vinduer i kjeller fra byggeår. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Fra 2014-2026 Bygningen har malte nyere hovedytterdører samt balkong- og terrassedør fra 2018-2019. 1. etasje: Repo i forbindelse med inngangsparti, ca. 11 kvm. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon med liggende spiler. Rekkverkshøyde målt til 0,88 m. Balkong i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 21 kvm. Deler av balkong er takoverbygget og innglasset ca. 6 kvm Innglasset del har flislagte overflater på gulv (med skader-bom og løse fuger/fliser). Skyvedører med enkle glass. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon for øvrig. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Utvendig trapp i betong. Rekkverk på én side i stålkonstruksjon. Utvendig trapp i trekonstruksjon. Rekkverk på én side i trekonstruksjon.

Lovlighet:

Enebolig - Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Garasje med bod - Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.







VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 103 kvm
Total BRA: 103 kvm

1. etasje
BRA-i: 100 kvm
BRA-e: 21 kvm
BRA-b: 6 kvm
Total BRA: 127 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 25 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem

energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Innhold

Boligen inneholder som følger:

1. etasje: Entré, kjøkken, soverom, gang, stue, soverom 2, gang 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bad.

Underetasje: Entré, soverom, gang, stue, bod, kjøkken, trapperom, soverom 2, gang 2, bad, soverom 3.

Standard

Velkommen til Langbakken 52 - en romslig og innholdsrik enebolig med fleksibel planløsning over to etasjer. Boligen ligger i et etablert og familievennlig område i Ås, med gode oppvekstvilkår, kort vei til skole, barnehage og NMBU. Her får du en bolig med mange soverom, flere oppholdsrom og gode uteplasser, perfekt for en familie som ønsker plass, fleksibilitet og muligheter for tilpasning over tid.

Entré:

Boligen ønskes velkommen via et overbygget inngangsparti med god plass til møblering og skjerming mot vær og vind. Entréen oppleves som lys og praktisk med naturlig plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Herfra ledes man videre inn i boligens gangareal som gir en god og oversiktlig adkomst til resten av etasjen.

Stue:

Stuen i hovedetasjen er romslig og luftig med gode møbleringsmuligheter. Her er det naturlig plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet oppleves som et sosialt samlingspunkt for hele familien. Store vindusflater slipper inn





godt med dagslys og bidrar til en lys og trivelig atmosfære. Peisovn gir ekstra hygge og varme på kjølige dager. Fra stuen er det direkte utgang til balkong, som utvider oppholdsarealet ytterligere.

Balkonger og uteplasser:

Boligen byr på flere gode uteplasser som gir fine muligheter for både avslapning og sosiale sammenkomster gjennom store deler av året. Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en romslig balkong med god plass til utemøbler, grill og sittegrupper. Balkongen er delvis overbygget, og en del er innglasset, noe som gir en lun og skjermet sone som kan benyttes uavhengig av vær og sesong. Den innglassede delen har flislagt gulv, men det er registrert skader med bom og løse fuger/fliser som det må påregnes utbedring av.

I tillegg finnes et terrasseareal ved inngangspartiet som gir en praktisk og hyggelig uteplass i tilknytning til adkomstsonen.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i tilknytning til stue og gang, med en praktisk og funksjonell utforming. Innredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate, med god skap- og arbeidsplass. Det er plass til spisebord, noe som gir et hyggelig kjøkken hvor familien kan samles i hverdagen. Kjøkkenet fremstår som brukervennlig, men det er registrert fukt ved kjøleskap og det må påregnes utbedring.

Bad:

Badet i hovedetasjen har en funksjonell løsning med servantinnredning, toalett og dusj med glassdør. Rommet er flislagt med varmekabler i gulv. Badet er av eldre dato og fremstår med normal bruksslitasje, og det må påregnes oppgradering for å tilfredsstillе dagens standard og forventninger.

Soverom:

Etasjen inneholder flere gode soverom samlet i en egen sone, noe som gir en skjermet og rolig avdeling. Rommene har gode størrelser og fleksible møbleringsmuligheter med plass til seng, garderobe og eventuelt skriveplass. Dette gjør etasjen godt egnet for barnefamilier som ønsker nærhet mellom soverommene.

Vi beveger oss videre ned til boligens underetasje.

Entré:

Underetasjen har egen inngang som gir fleksibilitet i bruk.

Entréen er praktisk utformet med plass til oppbevaring og fungerer som et naturlig startpunkt for denne delen av boligen. Dette gir gode muligheter for å etablere en egen avdeling for ungdom, gjester eller eventuell utleie.

Stue:
Stuen i underetasjen er romslig og har gode møbleringsmuligheter. Dette er et ideelt oppholdsrom som kan benyttes som TV-stue, lekerom eller ungdomsstue. Rommet gir en fin tilleggsverdi til boligen ved å tilby flere soner for opphold og aktivitet.

Kjøkken:
Underetasjen har eget kjøkken med praktisk utforming og god skapplass. Kjøkkenet er utstyrt med nødvendige hvitevarer og har avtrekksventilator. Dette gir mulighet for selvstendig bruk av etasjen, enten som del av boligen eller som egen boenhet. Det anbefales installasjon av waterguard og komfyrvakt.

Bad:
Badet i underetasjen er opplyst renoverert i senere tid og fremstår som mer moderne. Her er det flislagt gulv med varmekabler, dusjløsning, vegghengt toalett og servantinnredning. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet gir et funksjonelt og oppdatert supplement til boligen.

Soverom:
Underetasjen inneholder flere soverom med gode størrelser og fleksible løsninger. Rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Sammen med egen stue og kjøkken gir dette en svært anvendelig planløsning.

Bod og lagring:
Det er en praktisk bod i underetasjen som gir gode lagringsmuligheter. I tillegg finnes det garderobeløsninger flere steder i boligen, noe som gjør det enkelt å holde orden i hverdagen.

Oppsummert fremstår Langbakken 52 som en innholdsrik bolig med svært gode bruksmuligheter for familier. Planløsningen gir rom for både fellesskap og privatliv, og boligen har et godt potensial for videre utvikling og tilpasning etter egne behov.

Utdrag fra tilstandsrapport:
Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

TG3-STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
Balkonger, terrasser og rom under balkong: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under

sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Det er avvik: Feieluke er murt dels fast i Uetg.

Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktinnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det bemerkes det er benyttet isopor på innside av murvegger i kjellerdette har en høy brannfare og er ikke lovlig og benytte innvendig i bolig som isolasjon i vegger.

Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Synbare asbestplater langs grunnmur. Unormal bruk av disse plater. Manglende topplis.

Kjøkken, 1. Etasje, overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Taktekking: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Veggkonstruksjon: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Isolerte murelementer er ikke tilfredsstillende tildekket ut ifra krav til brannsikring. Sprekker i mur ved balkongdør i stue, 1 etg. Stedvise setningssprekker og riss. Se egen post under "Rom under terreng" for brannfare med Isoporplater.

Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Ikke gangbart loft. Uisolert enkel utett loftsluke. Glassvatt fra byggeår.

Utvendig Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er avvik: Eldre værslitte vinduer. Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitasje og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Utvendig Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er avvik: Manglende glasslist til felt i en balkongdør. Løse dørvridere.

Utvendige trapper: Det er avvik: Bruksslitte trapper.

Innvendig Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 1. etg: Målt vilkårlig +/- 27 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig

+/- 13 mm skjevhet på et soveromsgulv. U.etg: Målt vilkårlig +/- 20 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 13 mm skjevhet på et soveromsgulv

Innvendige trapper: Det er avvik: Manglende håndløpere i trappen.

Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Forskjellig type dører med bruksslittasje.

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Enklere tilgang til hovedstoppekran bør etableres.

Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Tilkomst og bruk av stakeluke er vanskelig grunnet innkassing.

Ventilasjon: Det er avvik: Det er benyttet asbest luftkanaler i bolig.

Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser.

Terrengforhold: Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper. Det er benyttet

Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Andre tomteforhold: Det er avvik: Det bemerkes etterslep på utvendig vedlikehold på tomten.

1. Etasje, Bad, Overflater vegger og himling: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ukjent løsning med membran, mindre del av membran er synlig under klemring.

1. Etasje, Bad, Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Begrenset fall

rundt område ved sluk. Bruksslitte fuger.

1. Etasje, Bad, Sluk, membran og tettesjikt: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

1. Etasje, Bad, Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning:

1. Etasje, Bad, Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator med Protimeter MMS2. Måler gir indikasjon på variable fuktverdier i vegger i del av dusjsone. Noe som ikke er unormalt ved dusing direkte på flislagte flater. Det som er viktig er at det er membran/smøremembran bak flisene er fagmessig utført. Noe ikke takstmann får kontrollert.

Kjøkken, overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Baderom, underetasje: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Gjelder 3-4 fliser utenfor dusj.

Oppvarming

Boligen har flere sentrale oppvarmingskilder. Det finnes både varmpumpe og peis i 1 etg som gir godt med varme. I tillegg finner varmekabler i gulv på begge baderom.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Energimerke

Gul F

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

Arbeider utført av nåværende eier:
- Tilbygg og bruksendring – godkjent av kommunen (ferdigattest februar 2026):
- Etablering av innvendig trapp mellom 1. etasje og underetasje (tømrerarbeid og montering av bærende elementer, utført av Fagentreprenøren AS)
- Utvidelse av vindu i underetasje for å oppfylle krav til lysinnfall i varig oppholdsrom
- Underetasjen er ved ferdigattest datert 24.02.2026 godkjent som varig oppholdsrom (bruksendring 74 m², tilbygg 18 m²)
- Ansvarlig søker: Arkitekturbygg AS. Saksbehandler Ås kommune: Mats Andreassen



- Annet vedlikehold
- Skiftet toalett på badrom 1. etasje

Arbeider utført av tidligere eier(e) – ikke utført av nåværende eier:

Kilde: Tilstandsrapport og salgsoppgave fra kjøpstidspunktet (Krogsveen/Taksering Norge, august 2023). Nåværende eier har ikke selv utført disse arbeidene, og kan ikke garantere utførelse eller dokumentasjon utover det som fremgår av nevnte dokumenter.

- Utført av Juventas Eiendom AS og Jan Arne Heisholt (byggmester, tidligere eier)
- Totalrenovert bad i underetasje (angivelig 2019), inkl. membran med slukmansjett
- Etablert nytt WC i underetasje
- Etablert nytt WC i 1. etasje (ombygging fra trappeareal)
- Lagt nytt røropplegg til kjøkkenvask i underetasje
- Montert vindu i soverom som tidligere var stue
- Utvendig panel på hus og garasje malt med dekkbeis
- Garasje rettet opp (var noe skjev)
- Etablert sykkelparkering med tak bak garasjen
- Utført av ukjent eier (uten eksakt årstall, iflg. tidligere tilstandsrapport)
- Maling av innvendige overflater
- Maling av utvendig treverk
- Øvrig vedlikehold (2023)
- Slamming av grunnmur
- Maling av toppbord på rekkverk, veranda mot sydvest



STUE U.ETG



KJØKKEN U.ETG





BADEROM U.ETG





VOLUSPA
NOBLE
GARDEN
COCONUT
HAND POLISH
100 ml / 3.4 fl. oz.

SOVEROM 1



SOVEROM II



SOVEROM III





STUE 1. ETASJE









BALKONG





A photograph of a modern balcony. The balcony has a dark wood deck and a railing made of horizontal wooden slats. A large glass door with a white frame is open, leading to a tiled area. The background shows a residential neighborhood with houses and trees under a clear blue sky. The text 'INNGLASSET BALKONG' is overlaid on the right side of the image.

INNGLASSET
BALKONG

KJØKKEN









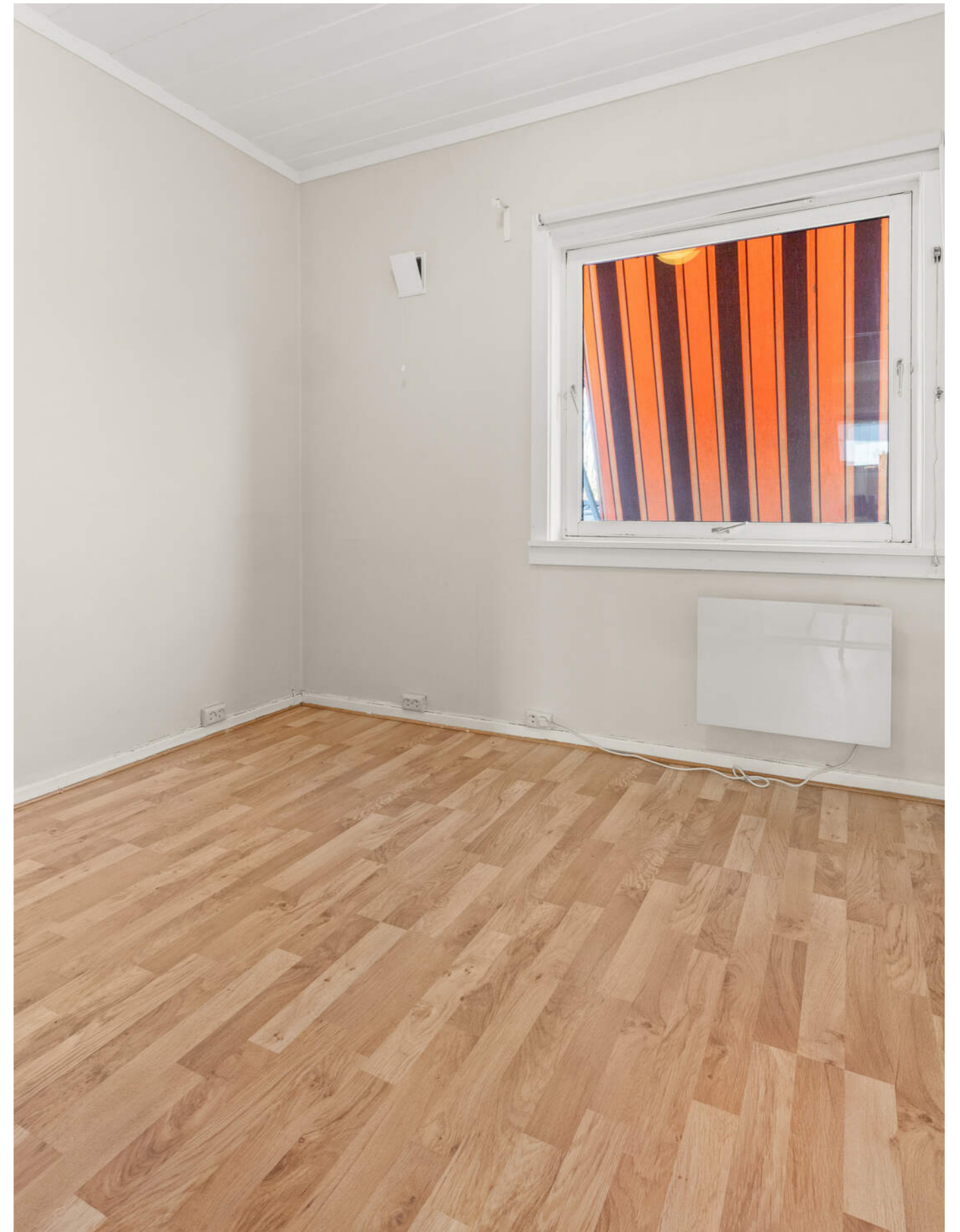
BADEROM





SOVEROM











PLANTEGNINGER

Langbakken 52
U. Etasje



Langbakken 52
1. Etasje



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info formuesverdi

Formuesverdien har ikke latt seg innhente.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi. Formuesverdien er ikke fastsatt for denne eiendommen. Skatteetaten har en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig er p.t. 25% av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner. Formuesverdi for sekundærbolig er p.t. 100% av beregnet markedsverdi. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser,

og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspålagt tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører.

Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 14. april 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

174 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

175 840,00 (Omkostninger totalt)

7 165 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper

selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne

til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppdividen.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppdividen følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppdividen. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank,

men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglernes vederlag

(Flett frase "meglernes vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppdividen

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

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

36.015,- for 2025

Eiendomsskatt

3.116,- for 2025

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3218/61/86:
03.12.1963 - Dokumentnr: 206061 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3218 Gnr:61 Bnr:73

01.01.2020 - Dokumentnr: 818379 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0214 Gnr:61 Bnr:86

01.01.2024 - Dokumentnr: 3148 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3021 Gnr:61 Bnr:86

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan H570. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppdividen. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Dato salgsoppdividen
13.4.2026





VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Rapportutkast

Tilstandsrapport

-  Enebolig
-  Langbakken 52, 1434 ÅS
-  ÅS kommune
-  # gnr. 61, bnr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 Rapportdato: 14.04.2026 Oppdragsnr.: 16592-1867

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang



Norsk takst

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



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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund. Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedopdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1966, tilbygget i 1984. Garasje fra 1998.

Bolig oppført med tidstypiske byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere en da dette ble bygget.

Det bemerkes spesielt:
Avdukket fukt i gulv på Uetg ved inngang og på kjøkken i 1 etg ved kjøleskap. Det må påregnes utbedring.
Det er benyttet isopor i Uetg på innside av betongvegger i noen rom. (Brannfarlig)
Avstand mellom garasje og bolig er kun 5-10 cm. (Brannfarlig)
Bruksslitt bad i 1 etg.
Opprinnelige dreneringsforhold.
Det opplyses om asbestprodukter som er benyttet på boligen i ventilasjonskanaler og utvendige bølgeplater ved grunnmur.
Generelt bruksslitt eiendom og bolig samt garasje med etterslep på vedlikehold.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Plastbelagte stålrenner, nedløpsrør og beslag.
Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1978-1979 samt flere koblede vinduer i kjeller fra byggeår.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Fra 2014-2026
Bygningen har malte nyere hovedytterdører samt balkong- og terrassedør fra 2018-2019.
1.etasje:
Repo i forbindelse med inngangsparti, ca. 11 kvm.
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon med

liggende spiler. Rekkverkshøyde målt til 0,88 m.
Balkong i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 21 kvm.
Deler av balkong er takoverbygget og innglasset ca. 6 kvm Innglasset del har flislagte overflater på gulv (med skader-bom og løse fuger/fliser).
Skyvedører med enkle glass. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon for øvrig.
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.
Utvendig trapp i betong. Rekkverk på én side i stålkonstruksjon.
Utvendig trapp i trekonstruksjon. Rekkverk på én side i trekonstruksjon.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, teppe og fliser.
Veggene har trepanel, malte plater og utforede murvegger.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer.
Boligen har mursteinspipe og peisovn i stue, 1 etg.
Gulvet har laminat, fliser og har teppe.
Veggene har isoporplater, panel og betong/mur.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt i entre og stue.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ved hulltagning ble målt til 21 i stue og 18 i entre.
Det ble målt høye fuktverdier med svelling i entregulv og kjøkken 1 etg. (se under kjøkken)
Boligen har ny tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører, finnerte og profilerte.
Skyvedørgarderobe. Garderobeskap.

VÅTROM

Baderommet av ukjent alder i 1 etg har innredning med nedfelt servant, toalett og dusj m/glassdør.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon og ukjent årstall.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10-23 i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 31 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Murvegger.

Baderommet fra trolig 2019 i Uetg har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin samt plass til tørketrommel.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Utført av Juventas Eiendom AS og Jan Arne Heisholt (byggmester, tidligere eier)
Totalrenovert bad i underetasje (angivelig 2019), inkl. membran med slukmansjett
Veggene har fliser i dusjsone og malte plater for øvrig. Taket er malt.
Downlights i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15-25 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det bemerkes usentrert slukrist over selve sluket.

Beskrivelse av eiendommen

Bereider plassert bak plate.
Det er elektrisk styrt vifte.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikeakjøkkenet i Uetg er av ukjent alder har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin. Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Crown kjøkkenet i 1 etg av ukjent alder har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Frittstående kjøll og fryseskap. Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran bak skrudd plate i gang, Uetg. Mindre bruks av pex rør. Det er avløpsrør av plast. Stakeluke bak luke i bad, Uetg. Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft i vegg-og vindusventiler. Frostfri utekran. 2 stk i Uetg. Varmtvannsbereider nr 1 bak skrudd plate i gang er på ca. 200 liter fra 2019. Varmtvannsbereider nr 2 bak skrudd plate på bad er på ca. 200 liter iflg. eier fra ukjent år. (mulig 2012-ikke innspisert grunnet adkomst) Varmepumpe. Markise. Panelovner. Innlagt fiber. iflg. eier. 2 stk el.skap. Automatsikringer med skap i gang 1.etg. Automatsikringer med skap i gang U.etg. Annet: Skru hovedsikringer på inntak - kaldtloft. Mindre elskap under terrasse for tilførsel via luftspenn til garasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1966. Bygningen har grunnmur av poreblokker/Siporex/Ytong. Tilbygg i Leca. Pussede/slemmede fasader. Bindingsverk med liggende trepanel. Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terreng bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1966. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1966. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Godt med mosegrodd plen. Mosegrodde heller utenfor stue i Uetg.

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

[Gå til side](#)

6 kg brannslukker i begge etasjer ref. eier.

Flere røykvarslere.

Det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre- eller opplyst om dette.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

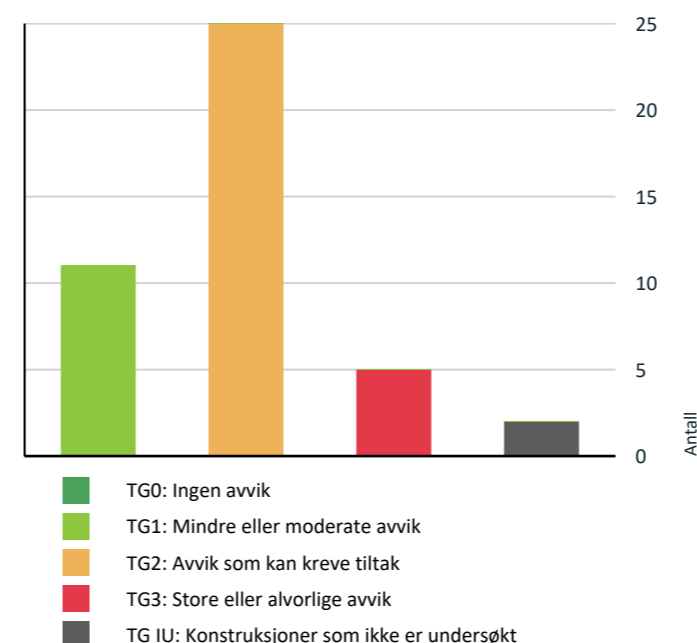
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje med bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

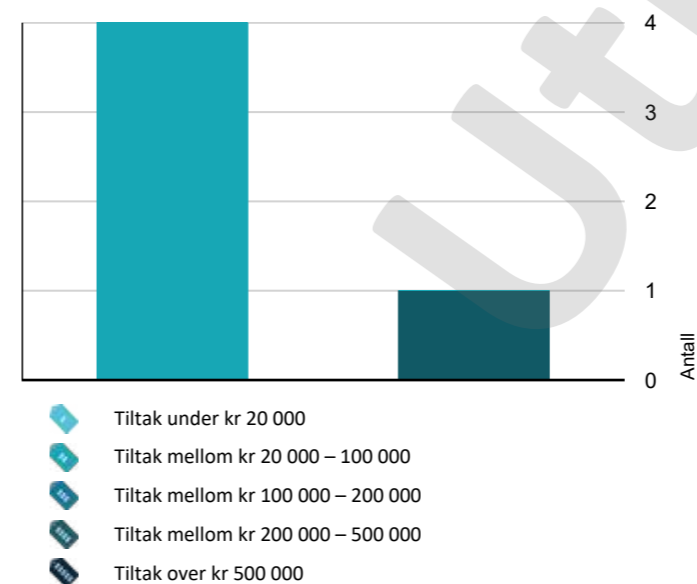
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- [Innvendig > Innvendige dører](#) [Gå til side](#)
- [Tekniske installasjoner > Vannledninger](#) [Gå til side](#)
- [Tekniske installasjoner > Avløpsrør](#) [Gå til side](#)
- [Tekniske installasjoner > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)
- [Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter](#) [Gå til side](#)
- [Tomteforhold > Terrengforhold](#) [Gå til side](#)
- [Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger](#) [Gå til side](#)
- [Tomteforhold > Andre tomteforhold](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)
- [Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1966

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligen er utleid.

Standard

Normal til enkel standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget har etterslep på vedlikehold. Bruksslitasje.

Tilbygg / modernisering

2026	Ombygging	Se eiers liste under "Opplysninger om eiendommen". Oppussing og modernisering.
2026	Ombygging	Fjernet et wc rom i hver etasje og etablert trapp mellom etasjene.
2019	Modernisering	Badet er i følge eier pusset opp i 2019 av forrige eier. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.
2026	Ombygging	Søkt og godkjent bruksendring av Uetg inn i hoveddel iflg. eier. Ferdigattest foreligger. Montert et nytt soveromsvindu i tilbygg.
2019	Modernisering	Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2019, montert i stue og 2018 i Uetg stue.
2014	Modernisering	Flere vinduer fra 2014, 2018 og 2019.
2012	Modernisering	Varmtvannsbereider på 200 liter, produsert i 2019, montert i gang. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. (også ukjent ca. 200 liters bereder bak plate i bad Uetg. Trolig fra 2012)
2007	Modernisering	Det er montert luft til luft varmepumpe i stue (2007).
1984	Tilbygg	Tilbygget etter byggeår da Leca vegger og ikke Siporex som øvrige vegger.
	Ombygging	Ukjent når boligen ble ombygget noe innvendig første gang.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Rust i nedkant av takplater.

Konsekvens/tiltak

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



Rust i nedkant av takplater.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Plastbelagte stålrenner, nedløpsrør og beslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Bindingsverk med trepanel på øvrige vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Isolerte murelementer er ikke tilfredsstillende tildekket ut ifra krav til brannsikring.

Sprekker i mur ved balkongdør i stue, 1 etg.

Stedvise setningssprekker og ris.

Se egen post under "Rom under terreng" for brannfare med Isoporplater.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren må tettes.

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Riss/mindre setningssprekker i flere vegger



Sprekker i mur ved balkongdør i stue, 1 etg.

TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ikke gangbart loft.

Uisolert enkel utett loftsluke.

Glassvatt fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det er montert inspeksjonsluke i himling under loftet. Luken er ikke isolert og diffusjonstett. Dette medfører risiko for kondens på loftet. Luken bør erstattes med en diffusjonstett og isolert luke.



Kun innspisert fra luke da manglende stige for adkomst på befaringdagen



Fuktskjolder på undertak, kaldtloft



Enkel uisolert luke til kaldtloft

TG2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1978-1979 samt flere koblede vinduer i kjeller fra byggeår.

Årstall: 1978 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

Eldre værslitte vinduer.

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitasje og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.



Flere eldre slitte vinduer-noen punkterte

TG1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Fra 2014-2026

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte nyere hovedytterdører samt balkong-og terrassedør fra 2018-2019.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Manglende glasslist til felt i en balkongdør.
Løse dørvridere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:

Utbedre.



Manglende glasslist til felt i en balkongdør.

TG3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1.etasje:

Repo i forbindelse med inngangsparti, ca. 11 kvm.
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon med liggende spiler. Rekkverkshøyde målt til 0,88 m.
Balkong i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 21 kvm.
Deler av balkong er takoverbygget og innglasset ca. 6 kvm Innglasset del har flislagte overflater på gulv (med skader-bom og løse fuger/fliser). Skyvedører med enkle glass. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon for øvrig.
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Værslitt balkong og repo.

Bom og løse fuger i flislagte områder i innglasset balkong.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Andre tiltak:

Utbedre.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innglasset balkong



Råte i del av balkongrekkverk

TG2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong. Rekkverk på én side i stålkonstruksjon.
Utvendig trapp i trekonstruksjon. Rekkverk på én side i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Brukslitte trapper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Trenger vedlikehold.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, teppe og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og utforede murvegger. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Eldre fuktskade på parkett i hovedstue

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1. etg: Målt vilkårlig +/- 27 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 13 mm skjevhet på et soveromsgulv.

U.etg: Målt vilkårlig +/- 20 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 13 mm skjevhet på et soveromsgulv.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peisovn i stue, 1 etg.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Feieluke er murt dels fast i Uetg.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Åpne feieluke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilkomst feieluke og ildfast plate under bør monteres



Peisovn i stue.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat, fliser og har teppe. Veggene har isoporplater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i entre og stue.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ved hulltagning ble målt til 21 i stue og 18 i entre.

Det ble målt høye fuktverdier med svelling i entregulv og kjøkken 1 etg. (se under kjøkken)

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes det er benyttet isopor på innside av murvegger i kjeller- dette har en høy brannfare og er ikke lovlig og benytte innvendig i bolig som isolasjon i vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Isopor må fjernes og erstattes med godkjente materialer for slikt bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Entre. Målt opptil 18 % med Protimeter MMS 2 og pigger i svill (hvit treverk) i vegg ved hulltagning.



Stue. Målt opptil 21 % med Protimeter MMS 2 og pigger i svill (hvit treverk) i vegg ved hulltagning.



Fuktig i gulv ved entre i Uetg.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har ny tretrapp.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Manglende håndløpere i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre.



Manglende håndløpere i trappen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører, finnerte og profilerte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Forskjellig type dører med bruksslittasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Utbedre.



Flere slitte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørgarderobe. Garderobeskap.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon og ukjent årstall.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

Svertesopp i fuger i våtsonen.

Avflasset maling i himling over dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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



Sprekk i veggfliser og svertesopp i dusjsone

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10-23 i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 31 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Begrenset fall rundt område ved sluk. Bruksslitte fuger.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent løsning med membran, mindre del av membran er synlig under klemring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i dusjsone 1 etg

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet av ukjent alder i 1 etg har innredning med nedfelt servant, toalett og dusj m/glassdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Fuktskader og sprekker i servant/skap

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator med Protimeter MMS2.

Måler gir indikasjon på variable fuktverdier i vegger i del av dusjsone. Noe som ikke er unormalt ved dusjing direkte på flislagte flater. Det som er viktig er at det er membran/smøremembran bak flisene er fagmessig utført. Noe ikke takstmann får kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forekomme skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



Kontroll med fuktindikator i dusjsone tilsa variable utslag.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Utført av Juventas Eiendom AS og Jan Arne Heisholt (byggmester, tidligere eier) Totalrenovert bad i underetasje (angivelig 2019), inkl. membran med slukmansjett

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser i dusjsone og malte plater forøvrig. Taket er malt. Downlights i himling.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15-25 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33 mm.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Gjelder 3-4 fliser utenfor dusj.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det bemerkes usentrert slukrist over selve sluket.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Sluk i dusjsone. Sluk er ikke rengjort for inspeksjon.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet fra trolig 2019 i Uetg har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin samt plass til tørketrommel. Bereder plassert bak plate.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Rørpropplegg i servantskap
UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Hulltagning med pigger i svill uten unormale utslag

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Crown kjøkkenet av ukejent alder har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Frittstående kjøll og fryseskap. Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

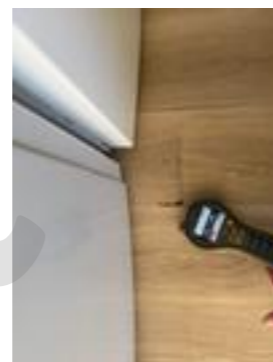
Fuktskader i gulv foran kjøle og fryseskap. Måling med fuktindikator tilsa våte forhold.

Fuktslitt område ved kjøkkenbenk/kran.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales kontroll/utbedring da fravær av dette kan gi fuktskader nedover i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktskader i gulv foran kjøle og fryseskap.



Rørpropplegg i kjøkkenbenk



Fuktslitt område ved kjøkkenbenk/kran

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ikeakjøkkenet av ukjent alder har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin. Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Rørpropplegg i kjøkkenbenk

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran bak skrudd plate i gang, Uetg. Mindre bruks av pex rør.

Vurdering av avvik:

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

Enklere tilgang til hovedstoppekran bør etableres.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Ved en akutt lekkasje bør man ha lett tilgang til hovedstoppekranen.



Hovedstoppekran bak skrudd plate i gang, Uetg.



Kobber og noe pex rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke bak luke i bad, Uetg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilkomst og bruk av stakeluke er vanskelig grunnet innkassing.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved overføring, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Forenkling av tilkomst til stakeluke anbefalles.

Tilstandsrapport



Stakeluke bak luke i bad, Uetg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft i vegg- og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet asbest luftkanaler i bolig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør holdes under oppsikt og ved renovering følge anvisninger.



Asbestkanal-stue Uetg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Frostfri utekran.



Utekran ved inngang

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

2 stk i Uetg.

Varmtvannsbereider nr 1 bak skrudd plate i gang er på ca. 200 liter fra 2019.

Varmtvannsbereider nr 2 bak skrudd plate på bad er på ca. 200 liter iflg. eier fra ukjent år. (mulig 2012-ikke innspisert grunnet adkomst)

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



Bereider nr 1 bak skrudd plate i gang, Uetg.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe. Markise. Panelovner. Innlagt fiber. iflg. eier.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

2 stk el.skap.

Automatsikringer med skap i gang 1.etg.

Automatsikringer med skap i gang U.etg.

Annet:

Skru hovedsikringer på inntak - kaldtloft.

Mindre elskap under terrasse for tilførsel via luftspenn til garasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

Tilstandsrapport

utsiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1966

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Tidligere eier installerte ladeanlegg/ladeboks for elbil (forenklet 10-ampers lading og overspennsvern). Utover dette er alt arbeid på elektrisk anlegg utført før vår eiertid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
På bad fra angivelig 2019.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.



Elskap i gang 1 etg.



Elskap i gang U etg.



Kursoversikt U etg



Kursoversikt 1 etg

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1966.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Synbare asbestplater langs grunnmur. Unormal bruk av disse plater. Manglende topplister.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Asbestplater langs grunnmur og opprinnelige dreneringsforhold.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av poreblokker/Siporex/Ytong. Tilbygg i Leca. Pussede/slemmede fasader. Bindingsverk med liggende trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skrårriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terreng bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1966. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1966. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Godt med mosegrodd plen. Mosegrodde heller utenfor stue i Uetg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes etterslep på utvendig vedlikehold på tomten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tomten trenger oppgraderinger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

6 kg brannslukker i begge etasjer ref. eier.

Flere røykvarslere.

Det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre- eller opplyst om dette.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det er benyttet isopor i Uetg på innside av betongvegger i noen rom. (Brannfarlig)

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.



Ulovlig brannfarlig isopor på noen innvendige vegger i Uetg

Bygninger på eiendommen

Garasje med bod



Anvendelse

Garasjen er i daglig bruk.

Byggeår

1998

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er enkelt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uisolert garasje, oppført i trebindingsverk med trepanel på fasade. Betongdekke på grunn. Saltak med takplater. 1 uisolert aluminiumsport. Elektrisk portåpner. Vinduer med 1 lags glass. Innlagt lys og strøm. Utvendig eget elskap til garasjen. Plassert under terrasse på boligen.

Anmerkning:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på elektrisk anlegg til garasje. Værslitt garasje med skjevheter i konstruksjon. Skadet uisolert port. Ikke kantbord/beslag eller takrenne på en langsida mot hekk. Værslitte takplater.

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

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Elektrisk portåpner montert. Ukjent alder.
Ombygging	Delevegg satt opp for egen bod i bakkant. Ukjent når.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

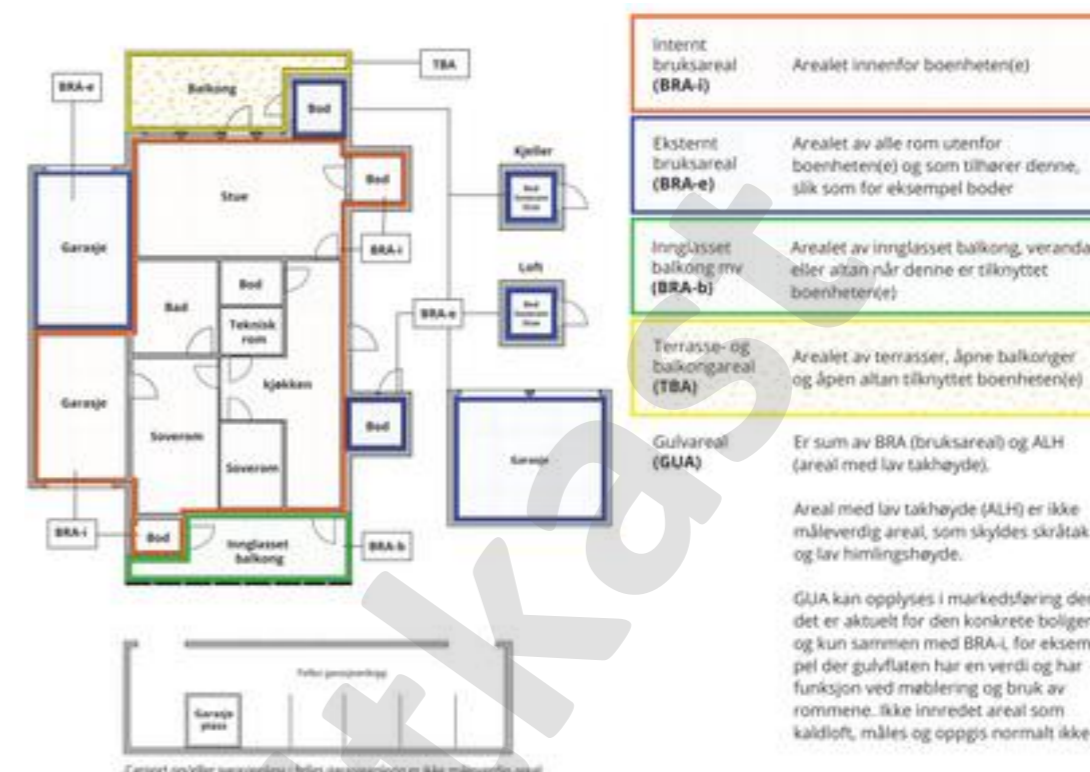
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	100		6	106	25
Underetasje	103			103	
SUM	203		6		25
SUM BRA	209				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, kjøkken, soverom, gang, stue, soverom 2, gang 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bad		
Underetasje	Entré, soverom, gang, stue, bod, kjøkken, trapperom, soverom 2, gang 2, bad, soverom 3		

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Takstmann gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, herunder krav til varig opphold, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende.
Arealer og romnavn beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
1 etg: Takhøyde stue 238/240 cm i stue.
U.etg: Takhøyde stue 206 cm, takhøyde bad 196 cm. Tilbygg ca 212 cm.
NB!
Det bemerkes at ca 1/2 parten av boligen har takhøyde på under 220 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering-Bygninger og opplysninger om eiendommen. Post oppussing og modernisering.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Brennbart materiale er benyttet i flere vegger i Uetg. Ulovlig og benytte isopor som innvendig isolasjon. Uført før dagens eier kjøpte boligen.

Garasje med bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Dybde på garasje etter bod er etablert er kun 4,7 meter og svært begrenset for en vanlig bil.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Garasjen er brannmessig oppført for nær boligen. Det er ikke fremlagt disp eller lignende på om dette er en godkjent løsning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Markus Kristiansen Wolla	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	61	86		0	959.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Langbakken 52

Hjemmelshaver

Langbakken 52 AS



Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng.
Tomten er opparbeidet med plen, busker, hekk m.m.
Gruset innkjørsel.

Oppussing og modernisering

Langbakken 52, Ås kommune
Utarbeidet av Langbakken 52 AS, april 2026

Arbeider utført av nåværende eier

- Tilbygg og bruksendring – godkjent av kommunen (ferdigattest februar 2026):
- Etablering av innvendig trapp mellom 1. etasje og underetasje (tømrerarbeid og montering av bærende elementer, utført av Fagentreprenøren AS)
- Utvidelse av vindu i underetasje for å oppfylle krav til lysinnfall i varig oppholdsrom
- Underetasjen er ved ferdigattest datert 24.02.2026 godkjent som varig oppholdsrom (bruksendring 74 m², tilbygg 18 m²)
- Ansvarlig søker: Arkitekturbygg AS. Saksbehandler Ås kommune: Mats Andreassen

- Annet vedlikehold
- Skiftet toalett på badrom 1. etasje

Arbeider utført av tidligere eier(e) – ikke utført av nåværende eier
Kilde: Tilstandsrapport og salgsoppgave fra kjøpstidspunktet (Krogsveen/Taksering Norge, august 2023). Nåværende eier har ikke selv utført disse arbeidene, og kan ikke garantere utførelse eller dokumentasjon utover det som fremgår av nevnte dokumenter.

- Utført av Juventas Eiendom AS og Jan Arne Heisholt (byggmester, tidligere eier)
- Totalrenovert bad i underetasje (angivelig 2019), inkl. membran med slukmansjett
- Etablert nytt WC i underetasje
- Etablert nytt WC i 1. etasje (ombygging fra trappeareal)
- Lagt nytt røropplegg til kjøkkenvask i underetasje
- Montert vindu i soverom som tidligere var stue
- Utvendig panel på hus og garasje malt med dekkbeis
- Garasje rettet opp (var noe skjev)
- Etablert sykkelparkering med tak bak garasjen

- Utført av ukjent eier (uten eksakt årstall, iflg. tidligere tilstandsrapport)
- Maling av innvendige overflater
- Maling av utvendig treverk

- Øvrig vedlikehold (2023)
- Slamming av grunnmur
- Maling av toppbord på rekkverk, veranda mot sydvest

Forsikring

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

Kommentar

Ikke fremlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.04.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Eier	08.04.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	24.02.2026	Tilbygg og underbygging.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Andre bilder



Bod i avdelt garasje



Sykkelparkering bak garasje

Utkast

Proaktiv Properties AS



Egenerklæring

Langbakken 52, 1434 ÅS

12 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Langbakken 52	Langbakken 52	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om selger

Selger

Løvberg, Fredrik

Selger

Ender, Axel

Selger

Wolla, Markus Kristiansen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

**Planer og godkjenninger**

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for soknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2026

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn trapp mellom etasje 1 og 2, omsøkt og godkjent.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fagentreprenøren

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke soknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Markus Kristiansen Wolla	2026-04-12	Fredrik Løvberg	2026-04-12

Identification

 Markus Kristiansen Wolla

Identification

 Fredrik Løvberg

Name	Date
Axel Ender	2026-04-12

Identification

 Axel Ender

Egenerklæringskjema

Signed by:

Markus Kristiansen Wolla	12/04-2026	BankID OIDC
Fredrik Løvberg	13:06:50	High
Axel Ender	12/04-2026	BankID OIDC
	12:28:31	High
	12/04-2026	BankID OIDC
	15:40:08	High



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



Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Utskriftsdato: 12.04.2026

Vedlegg

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3218	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	86	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Langbakken 52, 1434 ÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	16 201,70 kr
Eiendomsskatt	3 116,00 kr
Feiing	666,00 kr
Renovasjon	4 300,00 kr
Vann	14 847,33 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.



Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Utskriftsdato: 12.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	86	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Langbakken 52, 1434 ÅS								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	<p>Delareal 959 m²</p> <p>BestemmelseOmrådenavn Prioritert utbyggingsområde Ås</p> <p>KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses</p>
	<p>Delareal 959 m²</p> <p>Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p>

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	328
Navn	Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6584/328_Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2025.10.2023.pdf
Delarealer	Delareal 959 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

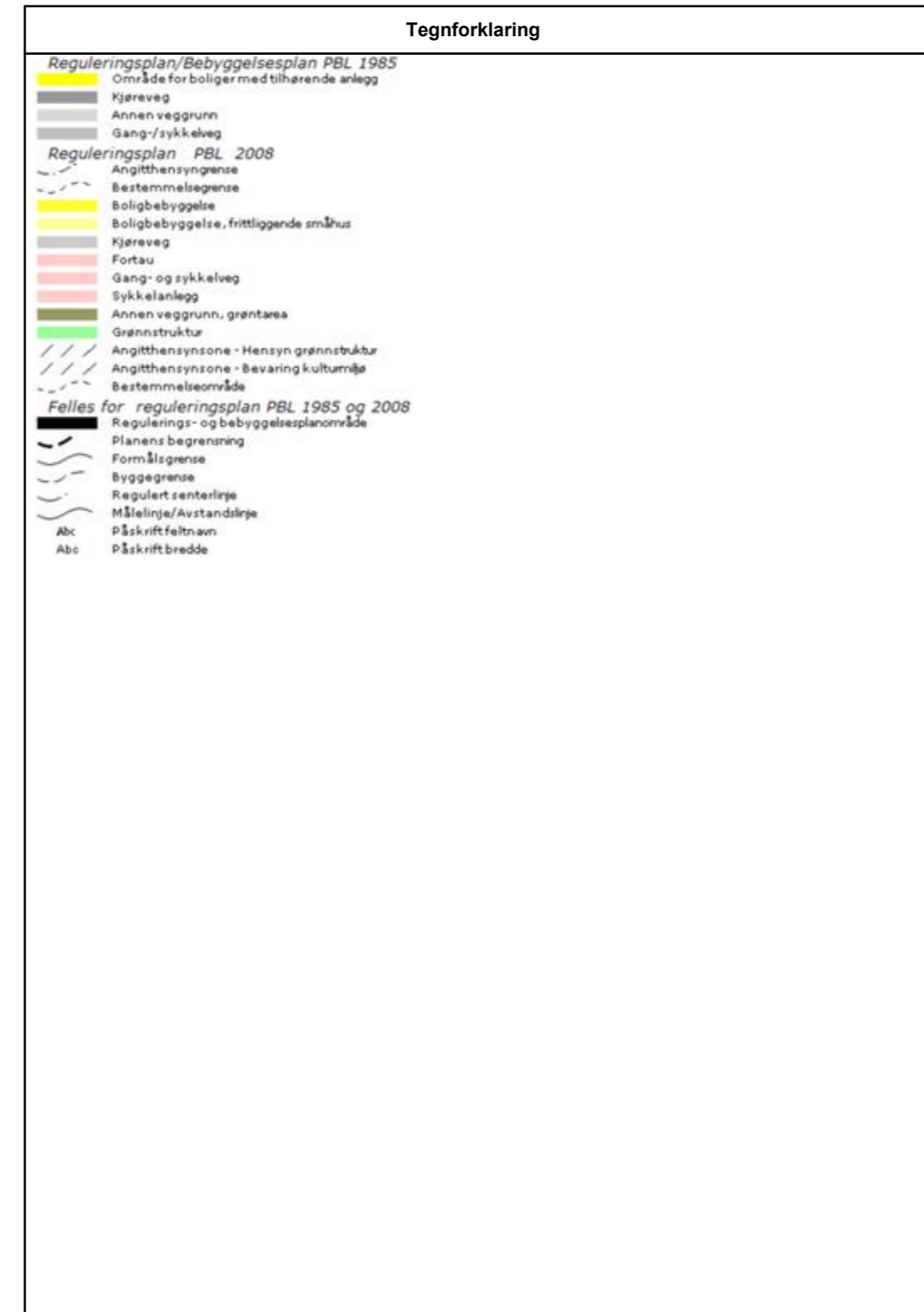
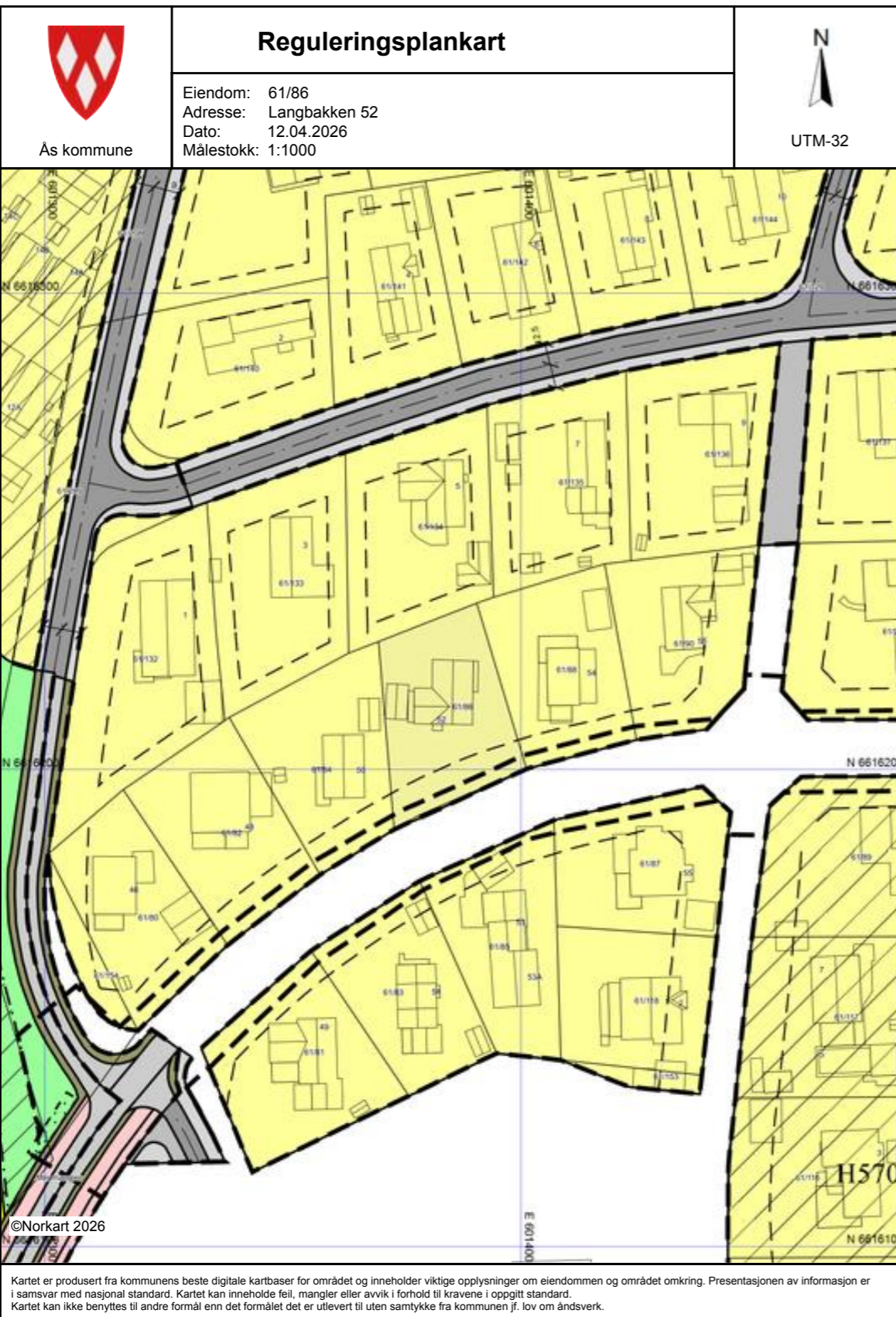
Id	356
Navn	Detaljregulering for fortau langs del av Langbakken
Status	0 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Plantype	Detaljregulering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	324
Navn	Detaljreguleringsplan for Solbakken
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	356
Navn	Detaljregulering for fortau langs del av Langbakken
Status	0 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Plantype	Detaljregulering
Id	337
Navn	Detaljregulering for bevaring av deler av Ås sentralområde
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	354
Navn	Detaljregulering for Langbakken 12-16 (BAA1)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

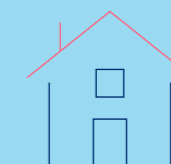
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Langbakken 52, 1434 ÅS. Gnr. 61, bnr. 86, i Ås kommune, oppdragsnr.: 1000260044
Megler: Caroline Ringså Ask, mobil: 93411602, e-post: cr@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Caroline Ringså Ask

Daglig leder / Partner / Megler

MNEF

934 11 602

cr@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Briskeby

Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no