NORDVIK

Utveien 24A

4 soverom | 133 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Utveien 24A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
49	Nabolagsprofil
50	Tilstandsrapport
74	Egenerklæringsskjema
80	Andre vedlegg
85	Vedlegg
93	Kontaktinfo
96	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99	Forbrukerinformasjon om budgivning
100	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.10.2026

Nøkkelinformasjon



Enderekkehus i barnevennlige omgivelser - Solrike uteplasser på totalt 68 m² - Betydelig oppgradert - Garasje & p-plass

Prisantydning	**6 800 000,-**
Omkostninger	**171 090,-**
Totalpris	**6 971 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 500,-**
BRA-i	**133 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1954**
Eierform	**Eierseksjon**

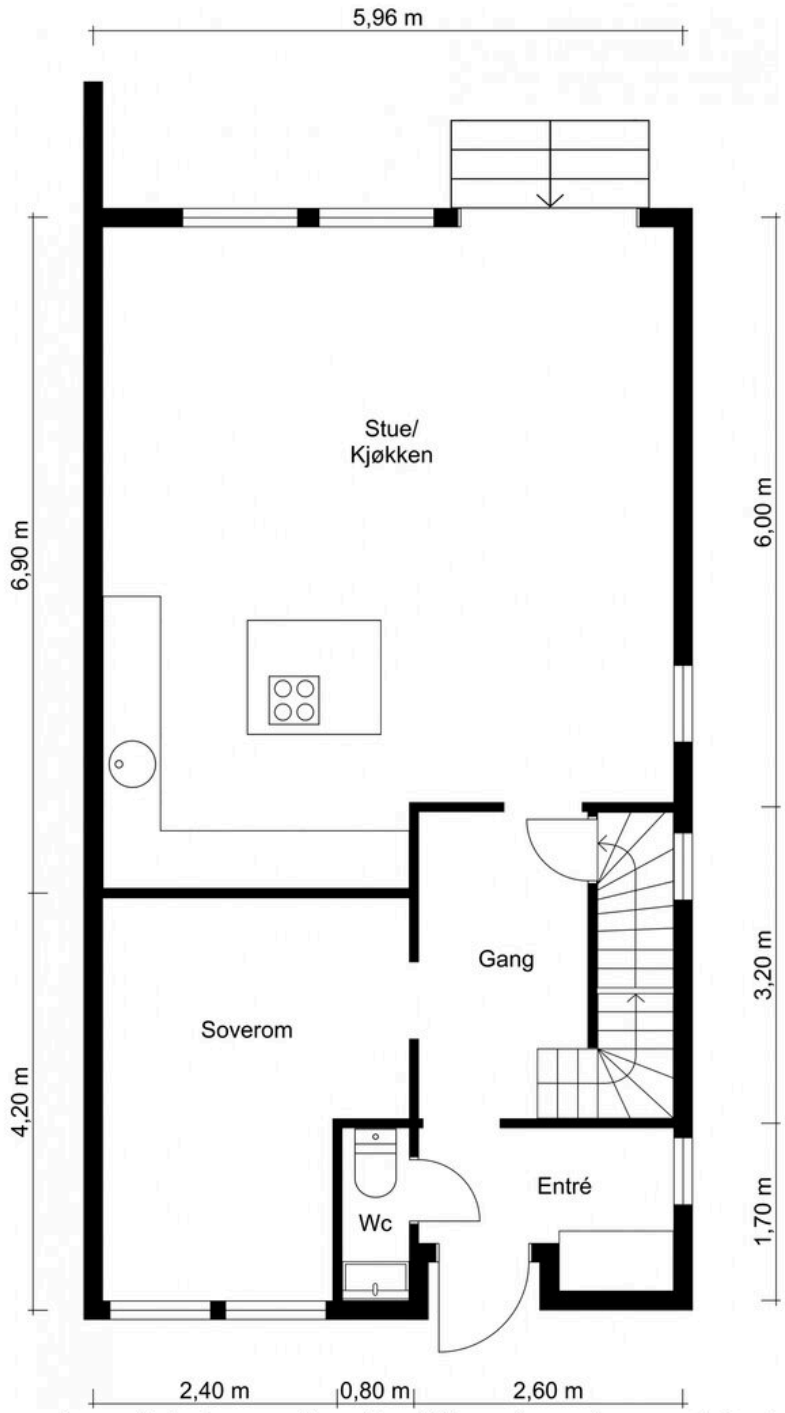
Kort fortalt

Velkommen til Utveien 24A!
Eiendommen ligger i et av Ås' mest populære og barnevennlige boligområder, med en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Kaja. Her bor du i grønne og rolige omgivelser, med store fellesarealer og gode oppvekstvilkår, samtidig som Ås sentrum, NMBU, skoler, barnehager og togstasjonen ligger like i nærheten.

- Påkostet enderekkehus m/fantastisk intern beliggenhet
- Familievennlig over tre plan med det lille ekstra
- Kvik-kjøkken fra 2023 med gode løsninger
- Oppgradert hovedetasje med nye overflater
- Enorm sydvendt terrasse og tilgang til felles hage
- Bad oppgradert 2026, toalettrom og vaskekjeller
- Fire soverom, hovedsoverom med tilgang til veranda
- Garasje m/ lader og fast p-plass

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.
























FILTER
Cantuccini











Markisen gir behagelig skjerming på solrike dager, mens adkomsten fra stuen gjør uteplassen til en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.





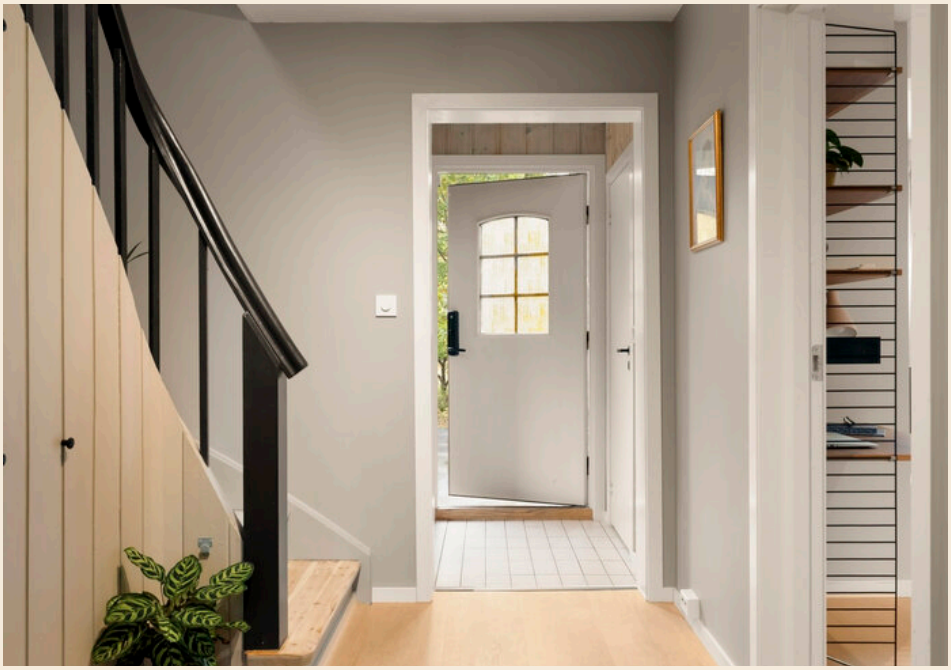
Store, grønne fellesarealer rett utenfor. Her har barna rikelig med plass til lek og aktiviteter, samtidig som de voksne kan nyte fine dager på egen uteplass.







Fra gangen er det adkomst til etasjens soverom.





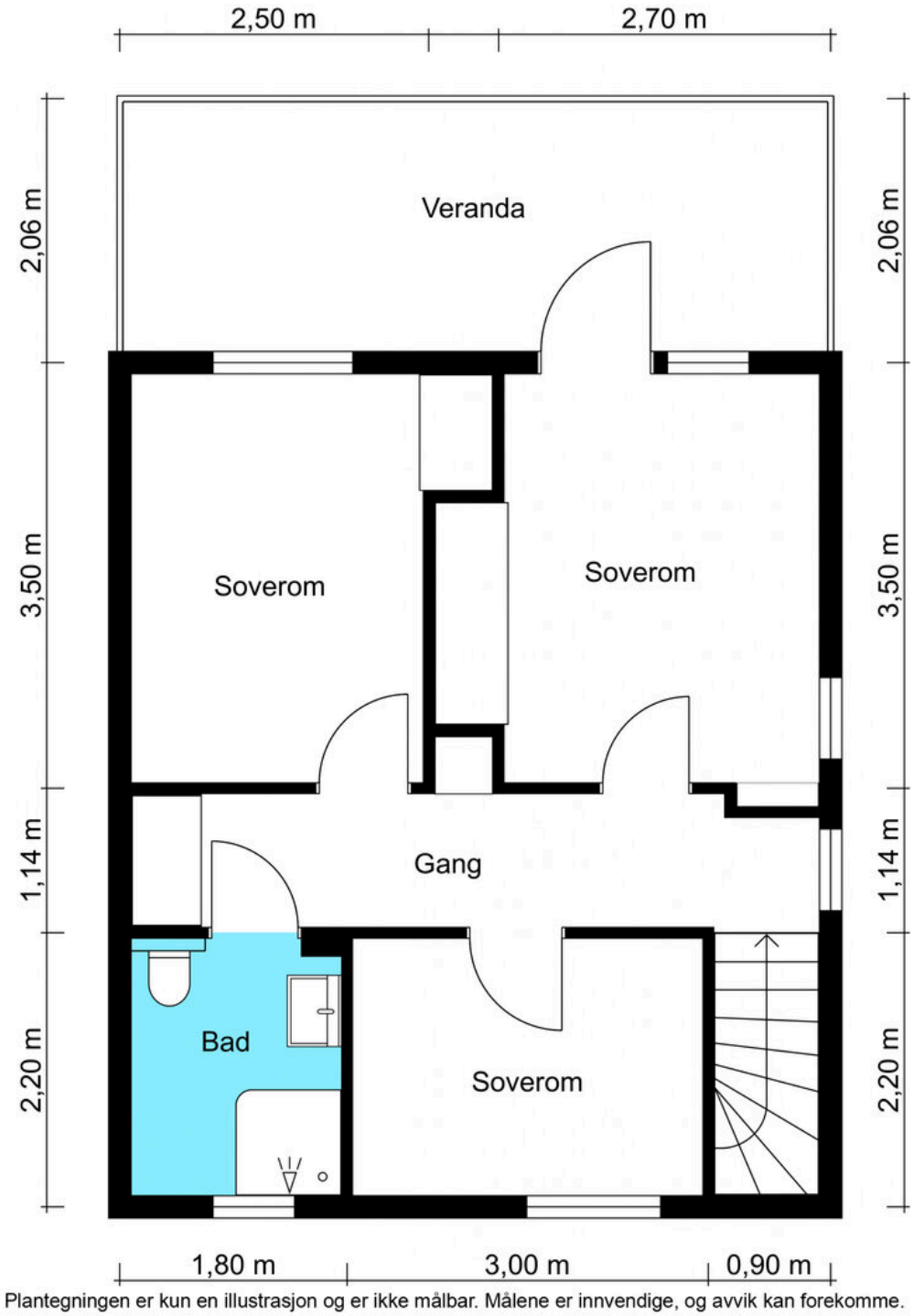
Toalettrommet ligger like innefor inngangen.

Det er godt tilrettelagt for oppbevaring, med knaggrekke til yttertøy og i skyvedørsgarderobe.



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.










WILLIAM MORRIS







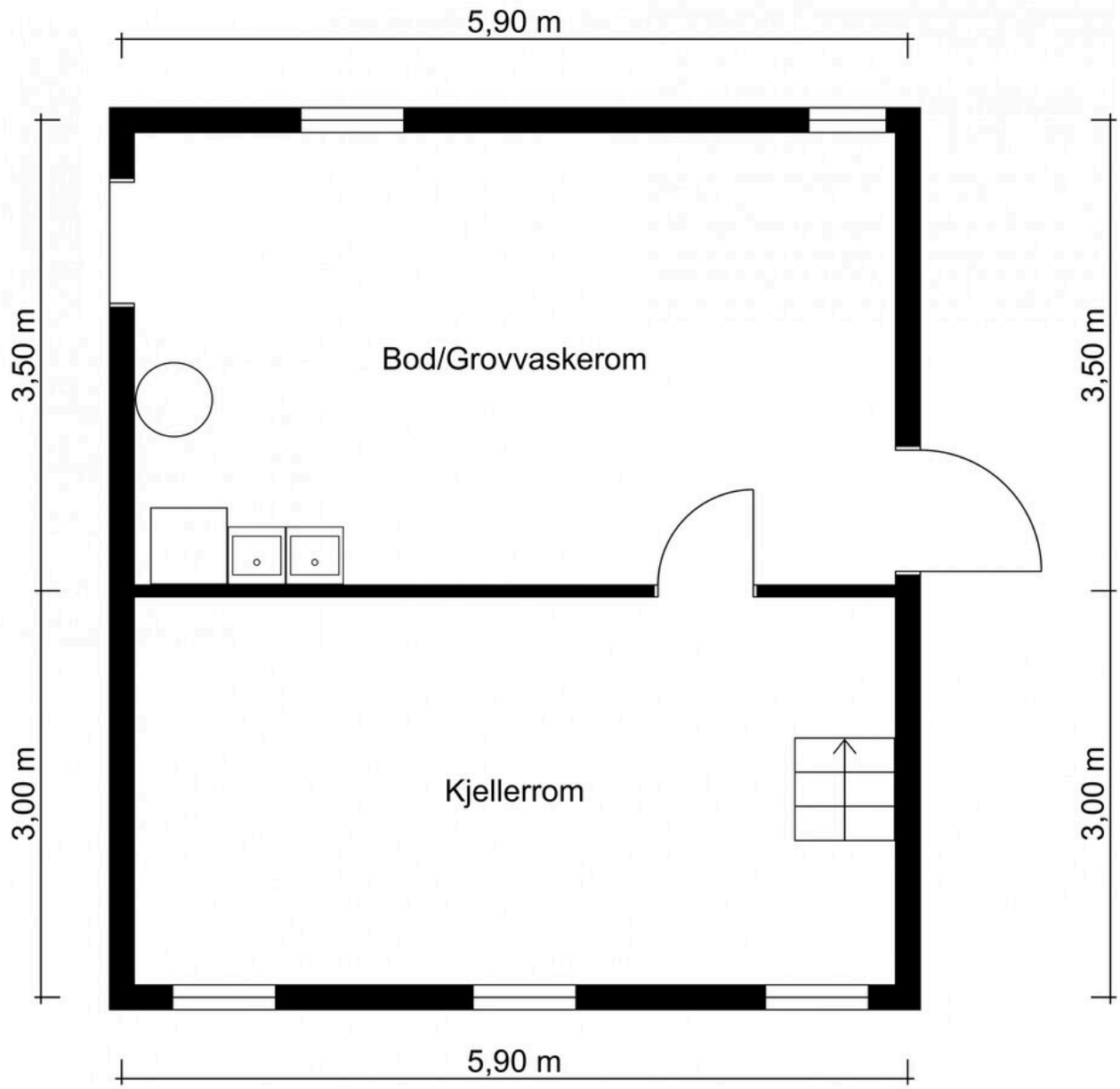






Planløsning

Underetasje
BRA-i: 22 kvm
Total BRA: 22 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
46-0094/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Utveien 24A, 1433 ÅS
Gnr 42, bnr 212, snr 5 (ideell andel 1/1) i Ås kommune

Selgere
Maria Ulsund Kjellesvik
Hans Jørgen Ulsund Kjellesvik

Kjøpesum og omkostninger
6 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
170 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
186 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 971 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 986 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1954

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 133 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 153 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
Kjeller:
BRA-i: 22 kvm. Bod/teknisk rom/vaskerom, kjellerrom
Total BRA: 22 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Stue/kjøkken, entré, toalettrom, gang, soverom
Total BRA: 67 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 13 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 20 kvm. Garasje
Total BRA: 20 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Hver eierseksjon disponerer en ideell åttendedel av tomtearealet med unntak for at hver eierseksjon har eksklusiv rett til bruk av:
· en garasje knyttet til eierseksjonen
· en biloppstillingsplass foran denne garasjen
· et areal på 9 m ut fra sin seksjon på sørsiden i eierseksjonens bredde for de midtre eierseksjonene
· et areal på 7 m ut fra sin seksjon på sørsiden i eierseksjonens bredde i tillegg til den trekant som dannes fra ytterkant av dette arealet og kjellernedgangens ytterkant for endeseksjonene
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Himlingshøyde: Ca. 1,89 meter, målt i et kjellerrom, og ca. 2,00 meter målt i bod/vaskerom i kjeller.
Himlingshøyde: Ca. 2,4 meter, målt i 1. Etasje.
Himlingshøyde: Ca. 2,4 meter, målt i 2. Etasje.

Innhold
Boligen inneholder i dag:
Kjeller: Bod/teknisk rom/vaskerom og kjellerrom.

1. etasje: Stue/kjøkken, entré, toalettrom, gang og soverom.
2. etasje: Gang, bad og tre soverom.

Øvrige arealer:
- Terrasse på 56 kvm.
- Veranda på 12 kvm.
- Garasje på 20 kvm.

Standard
Et flott og innholdsrikt enderekkehus over tre plan, med attraktiv beliggenhet i et av Ås' mest populære og barnevennlige boligområder. Her får du en bolig som er betydelig oppgradert de senere årene, med gjennomtenkte løsninger, moderne materialvalg og en lun, gjennomgående stil. Boligen har en familievennlig romfordeling med fire soverom, bad og toalettrom, samt en praktisk kjelleretasje med ekstra plass.

Som enderekkehus har eiendommen en spesielt fin plassering, med store, grønne utearealer rett utenfor. Fra stuen er det utgang til en stor, sydvendt terrasse på 56 kvm, som ble utvidet i 2022. Terrassen strekker seg langs boligen og gir god plass til flere møbleringssoner, enten du ønsker en romslig spiseplass eller en hyggelig loungegruppe. Her kan du nyte solen fra formiddagen og utover dagen, mens verandaen i andre etasje byr på sol enda lenger utover sommerkveldene. Den grønne felleshagen gir samtidig god plass til lek og aktiviteter, og gjør uteområdet til en naturlig forlengelse.

Innenfor inngangsdøren møtes du av en hyggelig entré med lyse fliser på gulvet og trepanel på veggene. Her er det godt tilrettelagt for oppbevaring, med knaggrekke til yttertøy og en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter. Fra entréen er det også enkel tilgang til boligens toalettrom. Videre inn kommer du til en lys og innbydende gang med nye gulv fra 2023 og tidsriktige fargetoner. Herfra er det naturlig forbindelse videre til boligens oppholdsrom.

Stuen og kjøkkenet danner et stort, åpent oppholdsrom med en gjennomført og moderne stil. Hele førsteetasjen ble pusset opp i 2023, med nye gulv, overflatebehandlede vegger og himlinger samt en ny og mer funksjonell romløsning. Himlingen i stue og kjøkken ble også avrettet. De lyse gulvene og dempede fargetonene gir en lun helhet, mens store vindusflater mot hagen sørger for rikelig med dagslys. Endebeliggenheten kommer ekstra godt til sin rett med et ekstra vindu mot vest, som gir ytterligere lysinnslipp. Sorte spotskinner i himlingen sørger for god belysning og tilfører rommet et moderne preg. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, med en naturlig inndeling mellom de ulike sonene. Fra stuen er det direkte utgang til den store terrassen og hagen utenfor.

Kvik-kjøkkenet fra 2023 er et virkelig blikkfang, med stilrene, beige fronter, sorte detaljer og en stor kjøkkenøy som gir rikelig med både arbeidsflate og oppbevaring. Innredningen strekker seg langs veggene med høye skap og integrerte hvitevarer, mens den lyse benkeplaten gir en fin kontrast til frontene. Kjøkkenøya har integrert platetopp og brede skuffer, og fungerer samtidig som en naturlig samlingsplass i rommet. Integrerte hvitevarer omfatter stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. I tillegg er kjøkkenet utstyrt med vinskap, komfyrvakt og automatisk vannstopper.

I første etasje er det etablert et ekstra soverom i forbindelse med ombyggingen i 2023, da kjøkkenet ble flyttet ut i stuen. Rommet har en lys og behagelig fargepalett, god plass til møblering og en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter. Det benyttes i dag som en kombinert TV-stue og hjemmekontor, men kan enkelt tilpasses ulike behov, enten som soverom, gjesterom eller en ekstra oppholdssone.

Badet har en sentral plassering i andre etasje, med enkel adkomst fra etasjens tre soverom. Rommet fikk ny innredning og dusjkabinett i 2026 og har et lyst og moderne uttrykk, med hvite fliser på veggene og beige gulvfliser. Innredningen består av et vegghengt servantskap med fronter i trestruktur, bolleservant og et rundt speil med belysning. Sorte detaljer gir fine kontraster, mens et matchende høyskap sørger for ekstra oppbevaringsplass. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett og dusjkabinett med sorte profiler, glassvegger og takdusj. Downlights i himlingen gir god belysning.

Boligens andre etasje rommer også tre soverom. Hovedsoverommet har god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Panelveggene er malt i en dyp blågrønn fargetone som gir rommet et lunt uttrykk. Oppbevaringen er godt ivaretatt med både innebygd lagringsplass og en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter. Fra rommet er det utgang til en veranda på 12 kvm, med hyggelig utsyn over de grønne omgivelsene. Her er det plass til en liten sittegruppe, og på sommerstid kan kveldssolen nytes enda lenger enn på terrassen nedenfor. De to øvrige soverommene er innredet som barnerom, med tregulv og panelvegger malt i friske og glade farger. Rommene kan også fint tilpasses andre behov, enten som gjesterom eller hjemmekontor. I 2021 ble soverom og gang i etasjen overflatebehandlet, samtidig som tregulvene ble slipt. To vinduer i etasjen ble skiftet i 2026.

Kjelleretasjen gir boligen verdifull tilleggsplass, med en innredet kjellerstue som ble malt og pusset opp i 2026. Rommet benyttes i dag som en ekstra oppholdssone, men er ikke godkjent for varig opphold. Videre har etasjen en romslig grovvaskekjeller med utslagsvask og god plass til vaskemaskin, tørketrommel og oppbevaring. Rommet har moderniseringsbehov og huser også boligens varmtvannsbereder på 200 liter.

Innvendige overflater:
- Vegger med malte overflater og panel.
- Gulv med laminat, fliser og parkett.
- Malte overflater og panel i himling.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør.
- Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.
- Elektrisk avtrekk fra bad og wc. For øvrig så har boligen naturlig ventilasjon.
- Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter, av ukjent eldre alder.
- Opplegg for vaskemaskin i grovvaskerom i kjelleren.
- Sikringer av automatsikringer.

Parkering
Det medfølger 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass til hver enhet. Det er montert elbillader. Strøm går ut av sameiets strømforbruk og avregnes årlig. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2021:
- Rettet opp skjevhet i tilbygget etter overtakelse.
- Overflatebehandlet soverom og gang i 2. etasje, samt slipt tregulvene.
- Oppgradert elektrisk anlegg med nye automatsikringer og nye kurser til 2. etasje

2022:
- Oppført terrasse for å utnytte de romslige utearealene.

2023:
-Pusset opp hele 1. etasje med nye gulv og overflatebehandling av vegger og himlinger.
- Montert nytt kjøkken fra Kvik.
- Endret planløsningen ved å flytte kjøkkenet ut i stuen og etablere et ekstra rom som kan benyttes som soverom, kontor eller TV-stue.
- Avrettet himling i stue og kjøkken.
- Lagt nye elektriske kurser i 1. etasje.

2026:
- Pusset opp bad i 2. etasje med nytt dusjkabinett, servantskap, speilskap og høyskap.
- Pusset opp og malt kjellerstuen.
- Skiftet to vinduer i 2. etasje.
- Installert fast elektrisk tilkobling til varmtvannsbereder.
- Lagt ny elektrisk kurs til kjelleren for å skille vaskemaskin og tørketrommel på egne kurser.

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert dusjkabinett av selger. Det er montert nytt benkeskap, der servanten er installert av Wislan rør. Forrige eier fikk satt opp et toalettrom i første etasje. Dette ble gjort av Flexi rørservice i 2017.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Eventuell kommentar: Det ble foretatt mindre, kun kosmetisk, oppgradering av badet.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet ble det lagt nytt tak ca 2016. Arbeidet ble utført av faglærte. Wilhelmsen tak og byggfasade. Takteking med undertak. Takrenovering.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lux elektro. Lux elektro har gjennomgått alt det elektrisk i huset. Byttet sikringsskap og satt inn nye automatsikringer, byttet alle kabler og trekkrør i andre og første etasje. Installert ny separat kurs til vaskemaskin /tørketrommel. Fastmontert kabel fra varmtvannsbereder. Gått gjennom og lagt opp nye stikk i kjeller.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ås elektriske.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget ut første etasje i 1974 tror jeg. Byggemeldt og godkjent.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ved vårt kjøp ble det oppgitt av takstmann at radonmåling var utført, med årsmiddelverdier på 37-39 bq/m3.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Tre ganger i løpet av vår botid her fra 2021 har det kommet vann inn i kjelleren. Det kom over dørterskelen. Siste hendelse sommer 2025. Det er gjort tiltak som virker å ha hatt effekt. Nedløpet er nå blitt koblet på et rør som leder vannet bort fra huset. Ingen vanninntrenging etter dette.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Det var litt skjevt gulv da vi flyttet inn, men det er justert. Bjelken som bærer tilbygg mot sør er jekket i vater.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Naboen hadde problemer med rotte i 2025, men det ble tatt, og de har siden stengt igjen alle muligheter for rotter til å komme inn i bygningen. Det ble ikke sett dyr her. Det ble foretatt søk i avløpsrøret for å se om det var brudd og mulighet for skadedyr til å komme inn der, men det var ikke noe brudd.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsdokument 2021 viser tomtestørrelse på 4455 for sameiet.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: Ås kommune har sendt ut informasjon om en ny områdereguleringsplan, men uten at denne adressen er en del av området.

Bygningssakkyndig
Martin Sjønnesen

Byggemåte
REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er ifølge eier fra 2016.
Yttertaket er tekket med takstein.
Undertaket er ukjent.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ukjent.

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Takkonstruksjon/Loft: Yttertaket er utført i trekonstruksjon.
Loftet er et kaldt loft med adkomst via loftsluke.
Loftkonstruksjonen er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderte forhold:
Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer samt ventilering/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer med isolerglass og glass, produsert i 1987, 1998, 2014, 2020 og 2025.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1: Vindu med isolerglass, i soverom i 2. Etasjen.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Ytterdører: Ytterdør i tre, fra ca. år 2000.

Terrassedør med isolerglass, hvor glasset er produsert i 2014, karmen er eldre.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 56 m².

Veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 12,5 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Innvendig:

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipe:
Type: Pipeløp i stuen.

Pipen er ikke tilknyttet ildsted og er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er innredet rom under terrenget.

Når ble rom under terreng innredet? Ukjent.

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er av ukjent alder.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Terrengforhold: Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

Taktekking,TG2
Taktekkingen er ifølge eier fra 2016. Yttertaket er tekket med takstein. Undertaket er ukjent. Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå. Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

Vurdering av avvik:
- Det ble registrert fuktmerker i undertaket. Fuktmåling med piggelektrode på tilhørende treverk viste ingen skadelige verdier under befaringen, og det vurderes derfor til at merkene sannsynligvis stammer fra eldre fuktpåvirkning. Forholdet anbefales likevel fulgt opp med jevnlig tilsyn, da det ikke kan utelukkes at nye lekkasjer kan oppstå over tid.
- Det er registrert mose og begroing på taket. Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak,TG2

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall. Alder: Ukjent. Bortledning av vann: Nedløp har utkast på tomten. Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten. Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Vurdering av avvik:
- Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskiftning. Over tid kan metallene brytes ned og føre til utettheter. På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Yttertaket er utført i trekonstruksjon. Loftet er et kaldt loft med adkomst via loftsluke. Loftkonstruksjonen er ifølge eier fra byggeåret. Vurderte forhold: Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer samt ventilering/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert. Undersøkt fra: Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert mangelfull ventilasjon i takkonstruksjonen. Begrenset luftutskifting kan føre til at fuktig luft blir stående i konstruksjonen. Dette kan øke risikoen for kondens mot kalde flater (undertak), som over tid kan bidra til sopp-, mugg- og råteskader. Vinterstid kan forholdet også gi økt risiko for isdannelse ved takfot. Det bør vurderes tiltak for å bedre luftingen, for eksempel ved å utvide lufteåpninger eller etablere flere ventiler, for å redusere risikoen for fuktrelaterte skader og sikre et mer stabilt loftsmiljø.

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Slike sprekker kan oppstå over tid fordi treverket beveger seg naturlig i takt med været, men de fungerer som inngangsporter for fukt. Over tid kan dette føre til at råteskader som gjør at treverket brytes ned innenfra og mister sin beskyttende funksjon. For å unngå råteskader på kledningen eller veggen bak, må det på sikt påregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen.
- Det er funnet enkelte steder med symptomer på råte i trekledningen, som skjer når treverket er fuktig over lang tid uten å få tørke ordentlig. Dette gjør at treverket starter å gå i oppløsning og blir mykt og svakt. Det må påregnes lokale utbedringer - for å unngå spredning av råte.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys,TG2

Vinduer med isolerglass og glass, produsert i 1987, 1998, 2014, 2020 og 2025. Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:
- Treverket er værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.
- Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.
- Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1,TG3

Vindu med isolerglass, i soverom i 2. Etasjen. Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.
Vurdering av avvik:
- Treverket er værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.
- Vinduet har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.
- Det er registrert råteskader i karmen. Skaden oppstår når tre over tid utsettes for fukt. Råte innebærer at materialet brytes ned, blir mykt og mister styrke. Dette svekker bygningsdelens funksjon og kan føre til videre skader dersom forholdet ikke utbedres. Skadet treverk må skiftes ut, og fuktårsaken bør avklares.

- Estimat er gitt på råteskade i karmen, og reparasjon/bytte av dette vinduet.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Ytterdører,TG2
Ytterdør i tre, fra ca. år 2000. Terrassedør med

isolerglass, hvor glasset er produsert i 2014, karmen er eldre. Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Vurdering av avvik:
- Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG2
Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 56 m². Veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 12,5 m². Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.
Vurdering av avvik:
- Det er registrert slitasje på konstruksjonen. Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid.

Innvendig
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje),TG2

Det er innredet rom under terrenget. Når ble rom under terreng innredet? Ukjent. Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen.

Vurdering av avvik:
- Ventileringen i rommet er begrenset. Når luftutskiftingen er svak, kan fukt bli værende i rommet lenger enn forutsatt. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av materialer. Det anbefales å vurdere tiltak for bedre ventilasjon.
- Det er registrert riss/sprekker i overflater. Slike sprekker kan oppstå ved normale bevegelser i bygningen, men kan også være tegn på bevegelser eller påvirkning fra fukt. Dersom årsaken vedvarer, kan sprekkene utvikle seg over tid. Forholdet bør derfor holdes under oppsikt.
- Rom under terreng er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.
- Det er registrert saltutslag på grunnmuren. Saltutslag oppstår når fukt trekker gjennom muren og fordamper på overflaten. Dette tyder på at muren er utsatt for fuktpåvirkning, trolig fra grunnen eller utvendige forhold. Saltutslag i seg selv er ikke skadelig, men vedvarende fukt kan over tid påvirke materialer som står inntil muren. Videre vurdering anbefales.

Krypkjeller,TG2
Kryperom/krypemuligheter under deler av tilbygget del av boligen.
- Kryperom regnes som en konstruksjon med forhøyet risiko for fuktproblemer og påvirkning på inneklima. Slike konstruksjoner er sårbare for klima- og ventilasjonsforhold, og det kan over tid oppstå fuktrelaterte forhold i kryperommet og tilstøtende bygningsdeler. For å redusere risikoen anbefales jevnlig tilsyn, tilfredsstillende ventilasjon og at organiske materialer ikke lagres i rommet.
- - Det er en høyde på under 0,5 meter, noe som begrenset adkomstmuligheten. Kryperom bør ha en høyde på minimum 0,5 meter for å kunne inspisere tilstanden med tilstrekkelig klaring. Adkomsten til deler av kryperommet er derfor begrenset. Hele rommet er ikke inspisert og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

Våtrom
2. Etasje > Bad
Overflater, vegger og himling,TG2
Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen. Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.
Vurdering av avvik:
- Vinduet er plassert i våtsone. I slike områder vil overflaten jevnlig utsettes for fukt og vannsøl, og løsningen gir derfor noe økt risiko for fuktpåvirkning over tid dersom utførelsen ikke er tilstrekkelig fuktsikret.

2. Etasje > Bad
Ventilasjon,TG2
Avtrekk: Elektrisk avtrekk. Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

Kjøkken
1. Etasje > Stue/Kjøkken
Avtrekk,TG2
Avtrekk: Kullfilterventilator er montert. Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.
Vurdering av avvik:
- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut. Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger,TG2
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og

kobberrør. Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert. Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
-Det er registrert korrosjon på kobberrør. Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter.
-Det er registrert noe korrosjon på vannrørene i fordelerskapet. Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter. Graden av korrosjon er imidlertid vurdert som mindre, og tiltak er derfor ikke ansett som nødvendig slik forholdet er nå, men dersom korrosjonen utvikler seg eller det oppstår tegn til lekkasjer (drypping), er tiltak nødvendig.
-Vannfordelerskapet er ikke tett. Dette betyr at dersom en lekkasje skulle oppstått fra rørene eller fordelerstokken, er tilstøtende vegg/konstruksjoner utsatt for vann som kan føre til skader.

Innvendige avløpsrør,TG2
Synlige avløpsrør er i plast og støpejern. Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
- Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Ventilasjon,TG2
Elektrisk avtrekk fra bad og wc. For øvrig så har boligen naturlig ventilasjon. - Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret. - Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent. Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.
Vurdering av avvik:
-Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

Varmtvannsbereder/tank,TG2
Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter, av ukjent eldre alder. Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
- Berederen har passert forventet levetid. Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

Andre VVS-installasjoner,TG2
Opplegg for vaskemaskin i grovvaskerom i kjelleren. Sluk. Utslagsvasker.
Vurdering av avvik:
- Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.
- Vannlås mangler i sluket i kjellerboden.

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Dreneringen er av ukjent alder. Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng. Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.
Vurdering av avvik:
- Saltutslag er observert på grunnmuren. Utslaget svekker ikke muren, men viser at fukt har trengt gjennom – ofte som følge av svak drenering eller kapillært oppsug.
- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter,TG2
Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig. Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.
Vurdering av avvik:
- Grunnmuren er av eldre dato og er utført etter tidligere byggeskikk. Det er registrert slitasje, mindre riss og ujevnheter i overflater, noe som er normalt for konstruksjonens alder. Eldre grunnmurer har generelt redusert fuktmotstand sammenlignet med moderne løsninger. Det kan ikke utelukkes økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning over tid, særlig ved mangelfull/eldre drenering

Terrengforhold,TG3

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert. Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:
- Lokale partier ved dør mot kjelleren skråner inn mot boligen. Eier opplyser i den forbindelse at det har forekommet vann mot døren ved kraftig nedbør, og at det utført tiltak for bortleding av takvann. Skrånende terreng gir økt mulighet for vannansamling og fuktpåkjenning i grunnmuren dersom overvannet ikke ledes bort. Det bør gjøres terrengjusteringer.

- Estimat er gitt på konsultasjon som kan avklare tiltak for å utføre lokale terrengjusteringer, og/eller avlede takvann på en sikker måte.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Innbo og løsøre
Integrert kjøleskap, platetopp, stekeovn og vinskap medfølger.
Følgende medfølger ikke:
- Bokhylle i stua og i tv-stue.
- Lampe over spisebordet.
- Stor lampekuppel over stuebordet.
- Ribbevegg på barnerommet.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Brøyting, strøing, gressklipping, utvendig maling, felles strøm og forsikring garasjer.

Felleskostnader bestemmes årlig på årsmøte i sameiet.

Kommunale avgifter
Kr 4 467,-pr. 2025

Kommunale avgifter består av feiing og renovasjon.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring fra Gjensidige kr 11 550,- pr år.
- Alarm fra Homely kr 300,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 850,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 1 902,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 064 817,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 259 268,- pr. 2024
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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Telia. Det er også lagt til rette for levering av tjenester fra Telenor. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Sameiet

Navn og orgnr.
Utveien Sameie, orgnr. 996488136

Om sameiet
Utveien Sameie består av 8 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon.

Kjekt å vite:
- Alle eierseksjonene i hver rekke males og beises i samme farge og innkjøp av maling og beis til vegger dekkes av fellesutgiftene.
- Maling og beising utføres etter behov av den enkelte eierseksjon og det samme gjelder garasjeanleggene.
- Klipping av all plen foretas av sameierne etter turnusordning.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Fellesformue
Kr 9 530,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det ble avholdt ordinært årsmøte i sameiet 24.02.26. Følgende innkomne forslag eller saker fra beboerne/styret ble vedtatt:

Regnskapet for 2025 viser et årsresultat på kr. 20 466,-. Kommentar til regnskapet for 2025: De to største utgiftspostene var kommunale avgifter og utvendig vedlikehold og uteområder. Utgående balanse pr. 31.12.25 på kr. 76 241. Norgespris er ikke avtalt for strøm til garasjene. Det var ingen innvendinger mot regnskapet som ble godkjent av årsmøtet.

Det er budsjettert med et årsresultat for 2026 på kr. 20 500,-. Kommentar til budsjettet for 2026: Budsjettet er basert på husleie/fellesutgifter på kr. 1 500 per måned. Med de økte utgiftene til vann og avløp blir dette for lav sum, og det ble vedtatt å øke den til kr. 1 800 fra og med april 2026. Ellers ble budsjettforslaget godkjent.

Andre saker som ble tatt opp på årsmøtet:
- Stoppekraner: De utvendige stoppekranene til 22 og 24 er begge låst og bør repareres. Slike stoppekraner er påbudt. Vi har mottatt et anslag på kr. 150 000 fra Ski Rørleggerbedrift på kostnader med graving av hull og reparasjoner. Det ble foreslått å ta kontakt med Ås Rørleggerbedrift for å undersøke om de har andre forslag til reparasjoner og kostnadsoverslag.
- Endringer av takrenner mellom 24A og 24B: Ved kraftig regnvær blir det mye overvann utenfor 24A fra nedløpet som også bringer vann fra 24B. Styret og andre medlemmer i sameie bør ta en inspeksjon til våren for å finne en god løsning på problemet.
- Nye gebyrer for vann og avløp fra 2026: Kommunen pålegger sameiet å opprette åtte abonnement på vann og avløp, mot de to vi har hatt inntil nå. Dette vil medføre en antatt økning i abonnementskostnader fra de kr. 12 000 vi har nå til kr. 48 000. Kostandene vil gå som én sum til sameiet. Kostandene per m3 vann forventes også å stige. Disse kostandene vil øke de kommunale avgiftene betraktelig.
- Aktiviteter foreslått for 2026: Forbedring av takrenner skal legges til denne listen. Det ble spesielt bemerket at innkjøringene bør skrapes og fylles med subbus tidlig på våren så snart telen går. Kjus kan kontaktes for å gjøre dette. Det bor gjøres en tidlig befaring med alle medlemmene for å se på tynning og rydding av busker og trær.
- Skadedyr: I 24C har det i veggen rundt avløpsrøret kommet en rotte som de ikke har klart å få bort. Et skadedyrfirma er blitt kontaktet og har vært i aktivitet uten at det har hjulpet. Det jobbes videre med saken.

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påregnes dugnad. Beboerne plikter å følge vedtekter.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
For garasjer: IF
Polisenr. SP0000459901

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 455 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer

at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se kartskisse i annonser. Det vil bli skiltet med visningsskilt under annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til i Ås, i et etablert og hyggelig boligområde med nærhet til både sentrum, NMBU og naturen. Området oppleves som trygt og inkluderende, med et godt naboskap hvor man prater sammen og samarbeider. For barnefamilier er dette et fint sted å etablere seg, med kort vei til skole og barnehager, og gode muligheter for barna til å leke ute, sykle til venner og bruke naturen i nærområdet.

Ås sentrum ligger i kort gangavstand og byr på et godt utvalg av butikker, dagligvare, kaféer og spisesteder, bibliotek, Vinmonopolet og øvrige servicefunksjoner. Her finner du blant annet pizzeriaen Haven, i tillegg til flere hyggelige møteplasser. NMBU og det flotte universitetsområdet ligger også like i nærheten og bidrar til et levende og særpreget lokalmiljø.

For pendlere er beliggenheten svært praktisk. Fra Ås stasjon er det gode togforbindelser mot blant annet Oslo, Ski og Moss. Med Follobanen tar togturen til Oslo ca. 17 minutter, mens Ski nås på ca. 5 minutter. Det gjør det enkelt å kombinere jobb eller studier i byen med en roligere hverdag i Ås.

Naturen er samtidig aldri langt unna. Med skogen i umiddelbar nærhet ligger det godt til rette for turer året rundt, enten du vil gå, løpe, sykle eller ta skiene fatt. Ramlapinnen og Åsmåsan byr på fine nærturer, mens skiløyper vinterstid er tilgjengelige fra blant annet sentrumsjordene og Nordskogen. Universitetsområdet er også et populært turområde med flotte omgivelser gjennom alle årstider.

Med bil er det ca. 15 minutter til blant annet Ski Storsenter og Tusenfryd, og det er kort vei til bade- og rekreasjonsmuligheter ved Bunnefjorden og i Drøbak. Ås har i tillegg et variert tilbud av idrett, fritidsaktiviteter, lag og foreninger for både barn og voksne.

Her bor du med sentrum, skole, universitet og kollektivtilbud lett tilgjengelig, samtidig som skog, jorder og gode rekreasjonsmuligheter er en naturlig del av hverdagen!

Offentlig kommunikasjon
Åsgård skole (busstopp): 6 min gange - 500 m
Ås stasjon: 12 min. gange
Oslo Gardermoen: 58 min. kjøring

Skoler og barnehager
Frydenhaug barnehage (1-6 år): 4 min. gange
Kaja barnehage (1-5 år): 1 min. gange
Åkebakke barnehage (0-5 år): 7 min gange
Åsgård skole (1-7 kl.): 7 min. gange
Brønnerud skole (1-7 kl.): 4 min. kjøring
Rustad skole (1-7 kl.): 5 min. kjøring
Ås ungdomsskole (8-10 kl.): 5 min. kjøring
Ås videregående skole: 14 min. gange

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.01.1955.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 24.01.1979. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger opprinnelige tegninger datert 1953, samt tegninger av tilbygg datert 1978. Det er registrert følgende avvik fra tegningene:

Tegningr av kjeller datert 1958, inneholder ingen rombetegnelser med unntak av et tørkerom. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere om dagens bruk samsvarer med opprinnelig godkjent bruk. Kjelleren er i dag innredet med kjellerstue og vaskerom. Rommet som benyttes som kjellerstue, er ikke omsøkt eller godkjent for varig opphold.

Det foreligger tegninger fra 1978 for tilbygg mot nord og syd. Tilbyggene omfatter deler av dagens stue og kjøkken i 1. etasje, deler av soverommet i 1. etasje samt verandaen i 2. etasje.

Tegninger av 1. og 2. etasje samsvarer i hovedsak med dagens planløsning og bruk, med unntak av enkelte lettvegger som er fjernet eller flyttet. Toalettrommet fremkommer ikke på tegninger. Videre er kjøkkenet flyttet ut i stuen, og det tidligere kjøkkenrommet er innredet som soverom. Omgjøring fra hoveddel til hoveddel er i utgangspunktet ikke et søknadspliktig tiltak.

Vei, vann og avløp
Adkomst via kommunalvei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligbebyggelse og ligger innenfor prioritert utbyggingsområde Ås.

Eiendommen omfattes i hovedsak av reguleringsplan for del av Kajaområdet (plan-ID 015), hvor arealet er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Mindre deler av eiendommen omfattes av reguleringsplan for del av Skogveien (plan-ID 311), regulert til annen veigrunn, grøntareal, og reguleringsplan for Sørhellinga, NLH med tilstøtende områder (plan-ID 021), regulert til annen veigrunn. En mindre del omfattes også av hensynssone for frisikt.

Kommuneplanens arealdel 2026-2038 er under arbeid og har status som planforslag.

Det pågår reguleringsarbeid for bevaring av deler av Ås sentralområde (plan-ID 337). I nærområdet pågår det i tillegg reguleringsarbeid for gangvei langs Skoleveien, gateterminal langs fv. 152 og gang- og sykkelvei mellom Meierkrysset og Ås sentrum.

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommuneplaner:
Id: KPL_22-34. Navn: Kommuneplanens arealdel 2022-2034. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 15.06.2022.
Delareal: 4 456 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.
Delareal: 4 456 m2. Bestemmelse Områdenavn: Prioritert utbyggingsområde Ås. KPBestemmelse: Hjemmel forhold som skal avklares og belyses.

Kommuneplaner under arbeid:
Id: KPL_26-38. Navn: Kommuneplanens arealdel 2026-2038. Status: Planforslag. Plantype: Kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner:
Id: 015. Navn: Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Kajaområdet. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 05.09.1973.
Delareal: 4 369 m2. Formål: Frittliggende småhusbebyggelse.

Id: 311. Navn: Detalreguleringsplan for del av Skogveien. Plantype: Detaljregulering. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 20.06.2018.
Delareal: 67 m2. Formål: Annen veggrunn - grøntareal. Feltnavn: o_SVG2.
Delareal: 3 m2. RPHensynsonenavn: H140_1. RPSikring: Frisikt.

Id: 021. Navn: Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Sørhellinga - NLH, med tilstøtende områder. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 06.10.1976.
Delareal: 19 m2. Formål: Annen veigrunn.

Reguleringsplaner under arbeid:
Id: 337. Navn: Detaljregulering for bevaring av deler av Ås sentralområde. Status: Planlegging igangsatt. Plantype: Detaljregulering.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter):
Id: 348. Navn: Detaljregulering for gangvei langs Skoleveien. Status: Planlegging igangsatt. Plantype: Detaljregulering.
Id: 337. Navn: Detaljregulering for bevaring av deler av Ås sentralområde. Status: Planlegging igangsatt. Plantype: Detaljregulering.
Id: 359. Navn: Detaljregulering for del av fv. 152 - Gateterminal. Status: Planlegging igangsatt. Plantype: Detaljregulering.
Id: 305. Navn: Detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei langs fylkesvei 152 fra Meierkrysset til Ås sentrum. Status: Planlegging igangsatt. Plantype: Detaljregulering.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det ingen tinglyste heftelser eller rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Felles forsikring i sameiet gjelder for garasjene og ikke boenhetene. Hver enhet forsikrer sin boenhet.

Overtagelse
Selger ønsker overtakelse i starten av 2027.

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 39 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 2 500,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. oktober 2026

Ansvarlig megler
Håkon Sumstad Andresen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93202589

Megler 2
Silje Byman, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99436500

Meglerforetaket

Nordvik Ski
Idrettsveien 9
1400 SKI
Juridisk navn: Meglerhuset Ski AS
Org. nr.: 936229972

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

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

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

Utveien 24A

Nabolaget Kilehagen/Pentagon - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Familier med barn
- Etablerere

Skoler

Åsgård skole (1-7 kl.) 350 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Rustad skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	24 min 2 km
Brønnerud skole (1-7 kl.) 93 elever, 8 klasser	4 min 2.2 km
Ås ungdomsskole (8-10 kl.) 432 elever, 18 klasser	23 min 1.9 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	14 min 1.2 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	16 min 8.9 km

Offentlig transport

Åsgård skole Linje 510, 524, 540N	6 min 0.5 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	12 min 1 km
Oslo Gardermoen	58 min

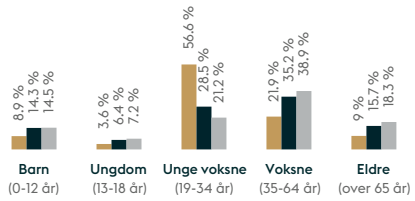
Barnehager

Kaja barnehage (1-5 år) 40 barn	1 min 0.1 km
Frydenhaug barnehage (1-6 år) 60 barn	4 min 0.4 km
Åkebakke barnehage (0-5 år) 46 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Rådhusplassen	9 min
Kiwi Ås	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kilehagen/Pentagon	1 978	2 393
Ås	11 106	6 590
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Gående
- Sykkel
- Egen bil

Sport

Utveien ballslette	1 min
Åsgård skole	7 min
Fresh Fitness Ås	11 min
Ås Tr.senter og fysioterapi	20 min

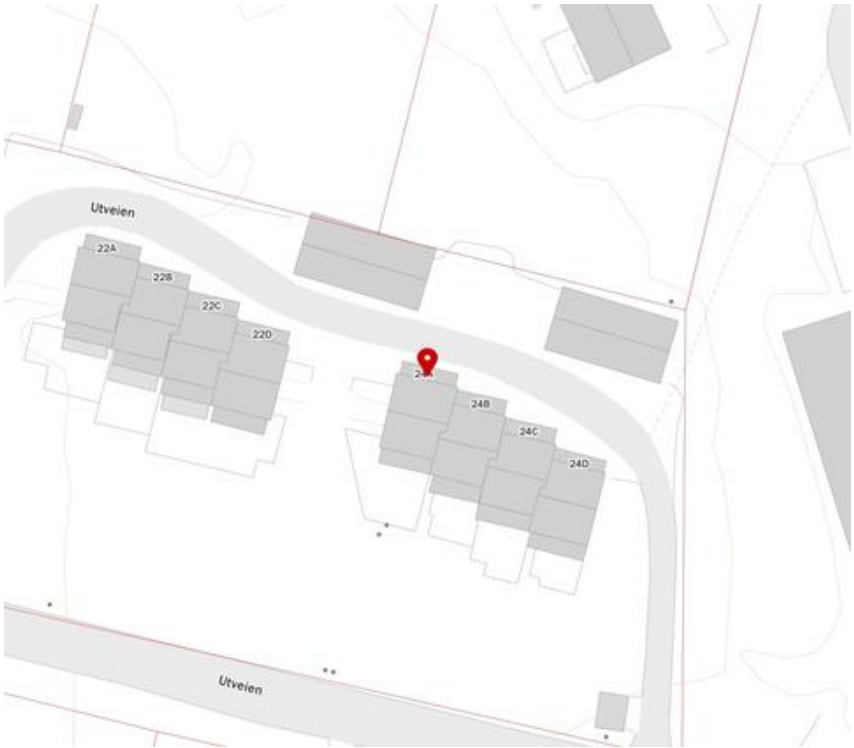
«Vakker utsikt over grønne jorder»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Utveien 24 A , 1433 ÅS

ÅS kommune

gnr. 42, bnr. 212, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 18.09.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1865 **Referansenummer:** KI8726

Foretak: BOLIGKONSULT AS

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Rekkehus - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverk og takkonstruksjon i tre.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskilleren er av tre. Undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført.

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Laminat, fliser og parkett.

- Vegger: Malte overflater og panel.

- Himling: Malte overflater og panel.

- Himlingshøyde: Ca. 1,89 meter, målt i et kjellerrom, og ca. 2,00 meter målt i bod/vaskerom i kjelleren.
- Himlingshøyde: Ca. 2,4 meter, målt i 1. Etasje.
- Himlingshøyde: Ca. 2,4 meter, målt i 2. Etasje.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har elektrisk oppvarming, men denne er ikke tilstandsvurdert i rapporten.

Varmekabler er montert i bad, ifølge eier. Varmekabler er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.

Det er pipeløp, men løpet er ifølge eier murt igjen til fordel for montering av kjøkken. Innvendig pipe er ikke undersøkt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

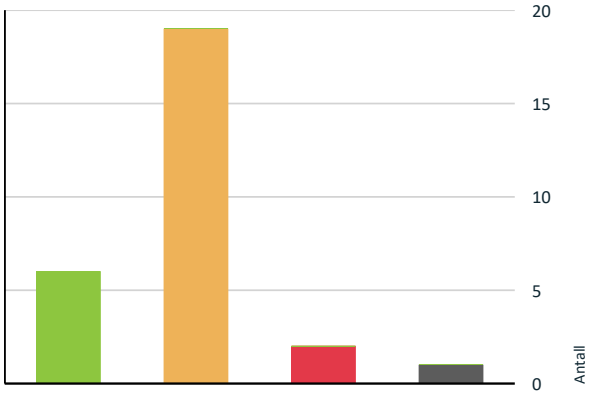
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

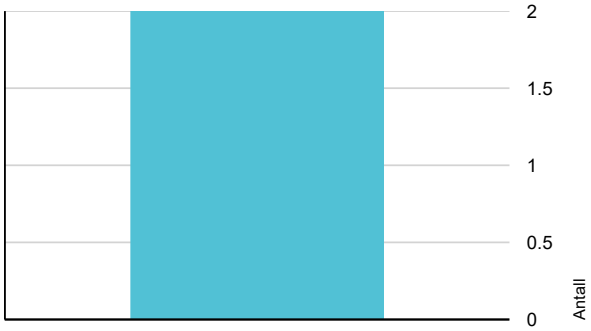
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
●	**Kjøkken > 1. Etasje > Stue/Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
●	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
●	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik. Gå til side

Eier opplyser imidlertid i sin egenerklæring: Ved vårt kjøp ble det oppgitt av takstmann at radonmåling var utført, med årsmiddelverdier på 37-39 bq/m3.

⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1955

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er ifølge eier fra 2016.
Yttertaket er tekket med takstein.
Undertaket er ukjent.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert fuktmerker i undertaket. Fuktmåling med piggelektrode på tilhørende treverk viste ingen skadelige verdier under befaringen, og det vurderes derfor til at merkene sannsynligvis stammer fra eldre fuktpåvirkning. Forholdet anbefales likevel fulgt opp med jevnlig tilsyn, da det ikke kan utelukkes at nye lekkasjer kan oppstå over tid.

• Det er registrert mose og begroing på taket. Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ukjent.

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Vurdering av avvik:
• - Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskiftning. Over tid kan metallene brytes ned og føre til utettheter.
På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er utført i trekonstruksjon.
Loftet er et kaldt loft med adkomst via loftsluke.
Loftkonstruksjonen er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderte forhold:

Tilstandsrapport

Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer samt ventilering/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mangelfull ventilasjon i takkonstruksjonen. Begrenset luftutskifting kan føre til at fuktig luft blir stående i konstruksjonen. Dette kan øke risikoen for kondens mot kalde flater (undertak), som over tid kan bidra til sopp-, mugg- og råteskader. Vinterstid kan forholdet også gi økt risiko for isdannelse ved takfot. Det bør vurderes tiltak for å bedre luftingen, for eksempel ved å utvide lufteåpninger eller etablere flere ventiler, for å redusere risikoen for fuktrelaterte skader og sikre et mer stabilt loftsmiljø.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Slike sprekker kan oppstå over tid fordi treverket beveger seg naturlig i takt med været, men de fungerer som inngangsporter for fukt. Over tid kan dette føre til at råteskader som gjør at treverket brytes ned innenfra og mister sin beskyttende funksjon. For å unngå råteskader på kledningen eller veggen bak, må det på sikt påregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen.

• Det er funnet enkelte steder med symptomer på råte i trekledningen, som skjer når treverket er fuktig over lang tid uten å få tørke ordentlig. Dette gjør at treverket starter å gå i oppløsning og blir mykt og svakt. Det må påregnes lokale utbedringer - for å unngå spredning av råte.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass og glass, produsert i 1987, 1998, 2014, 2020 og 2025.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Treverket er værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.

• Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

• Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vindu med isolerglass, i soverom i 2. Etasjen.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Treverket er værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.

• Vinduet har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

• Det er registrert råteskader i karmen. Skaden oppstår når tre over tid utsettes for fukt. Råte innebærer at materialet brytes ned, blir mykt og mister styrke. Dette svekker bygningsdelens funksjon og kan føre til videre skader dersom forholdet ikke utbedres. Skadet treverk må skiftes ut, og fuktårsaken bør avklares.

Konsekvens/tiltak

Estimat er gitt på råteskade i karmen, og reparasjon/bytte av dette vinduet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i tre, fra ca. år 2000.
Terrassedør med isolerglass, hvor glasset er produsert i 2014, karmen er eldre.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 56 m².

Veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 12,5 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje på konstruksjonen. Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.

Eier opplyser imidlertid i sin egenerklæring: Ved vårt kjøp ble det oppgitt av takstmann at radonmåling var utført, med årsmiddelverdier på 37-39 bq/m3.

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe:
Type: Pipeløp i stuen.

Pipen er ikke tilknyttet ildsted og er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er innredet rom under terrenget.

Når ble rom under terreng innredet? Ukjent.

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen.

Vurdering av avvik:

• Ventileringen i rommet er begrenset. Når luftutskiftingen er svak, kan fukt bli værende i rommet lenger enn forutsatt. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av materialer. Det anbefales å vurdere tiltak for bedre ventilasjon.

• Det er registrert riss/sprekker i overflater. Slike sprekker kan oppstå ved normale bevegelser i bygningen, men kan også være tegn på bevegelser eller påvirkning fra fukt. Dersom årsaken vedvarer, kan sprekkene utvikle seg over tid. Forholdet bør derfor holdes under oppsikt.

• Rom under terreng er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

• Det er registrert saltutslag på grunnmuren. Saltutslag oppstår når fukt trekker gjennom muren og fordamper på overflaten. Dette tyder på at muren er utsatt for fuktpåvirkning, trolig fra grunnen eller utvendige forhold. Saltutslag i seg selv er ikke skadelig, men vedvarende fukt kan over tid påvirke materialer som står inntil muren. Videre vurdering anbefales.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Kryperom/krypemuligheter under deler av tilbygget del av boligen.

Vurdering av avvik:

• Kryperom regnes som en konstruksjon med forhøyet risiko for fuktproblemer og påvirkning på inneklima. Slike konstruksjoner er sårbare for klima- og ventilasjonsforhold, og det kan over tid oppstå fuktrelaterte forhold i kryperommet og tilstøtende bygningsdeler. For å redusere risikoen anbefales jevnlig tilsyn, tilfredsstillende ventilasjon og at organiske materialer ikke lagres i rommet.

• - Det er en høyde på under 0,5 meter, noe som begrenset adkomstmuligheten. Kryperom bør ha en høyde på minimum 0,5 meter for å kunne inspisere tilstanden med tilstrekkelig klaring.
Adkomsten til deler av kryperommet er derfor begrenset. Hele rommet er ikke inspisert og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Type: Trapper i trekonstruksjon.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2015. Nåværende eier har kun gjort kosmetiske oppgraderinger.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:
• Vinduet er plassert i våtsone.
I slike områder vil overflaten jevnlig utsettes for fukt og vannsøl, og løsningen gir derfor noe økt risiko for fuktpåvirkning over tid dersom utførelsen ikke er tilstrekkelig fuktsikret.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av

skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusjkabinett.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• - Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

Tilstandsrapport

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Sanitærutstyr: Servant og klosett.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- - Det er registrert korrosjon på kobberrør.
Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter.
- - Det er registrert noe korrosjon på vannrørene i fordelerskapet.
Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter. Graden av korrosjon er imidlertid vurdert som mindre, og tiltak er derfor ikke ansett som nødvendig slik forholdet er nå, men dersom korrosjonen utvikler seg eller det oppstår tegn til lekkasjer (drypping), er tiltak nødvendig.
- - Vannfordelerskapet er ikke tett.
Dette betyr at dersom en lekkasje skulle oppstått fra rørene eller fordelerstokken, er tilstøtende vegg/konstruksjoner utsatt for vann som kan føre til skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- - Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekk fra bad og wc.
For øvrig så har boligen naturlig ventilasjon.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:
• - Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter, av ukjent eldre alder.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• - Berederen har passert forventet levetid.
Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin i grovvaskerom i kjelleren.
Sluk.
Utslagsvasker.

Vurdering av avvik:
• - Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.
• Vannlås mangler i sluket i kjellerboden.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer.

Hentet fra selger sin egenerklæring: Lux elektro. Lux elektro har gjennomgått alt det elektrisk i huset. Byttet sikringsskap og satt inn nye automatsikringer, byttet alle kabler og trekkrør i andre og første etasje. Installert ny separat kurs til vaskemaskin/tørketrommel. Fastmontert kabel fra varmtvannsbereder. Gått gjennom og lagt opp nye stikk i kjeller.

Fremvist erklæring på følgende arbeider, datert 2021:

Montert elbillader.

Fremvist faktura på følgende arbeider, datert 2021:
Diverse el.arbeider i 2.etg.

Fremvist faktura på følgende arbeider, datert 2023:
KJØKKEN:
- Opplegg av 1 stk. 15 kurs + stikkontakt til stekeovn.
- Opplegg av 1 stk. 15A kurs + stikkontakt til oppvaskmaskin/waterguard.
- Opplegg av 1 stk. 15 kurs til forbruk kjøkken.
- Omlegging av kurs til platetopp fra sikringsskap. (Gjenbruker sikringen)
- Montering av 1 stk. komfyrvakt. (Sensor plasseres i taket).
- Montering av 2 stk. stikkontakter over kjøkkenbenk.
- Montering av 1 stk. stikkontakt i kjøkkenøy.
- Montering av 1 stk. stikkontakt for kjøleskap.
- Opplegg av strøm til 2 stk. lampepunkt,
- Montering av 2 stk. trådløse dimmer for takpunkt.

STUE:
- Opplegg av 1 stk. 15A kurs til stue.
- Montering av 8 stk. stikkontakter.
- Montering av 1 stk. stikkontakt utvendig.
- Opplegg av strøm til 3 stk. takpunkt.
- Montering av 3 stk. trådløse dimmere for takpunkt.

Fremvist erklæring på følgende arbeider, datert 2026:
Lagt ny kurs 15A til vaskemaskin og tørketrommel i kjeller. Montert speilskap på bad 2.etg, montert stikkontakt over speilskap. Montert stikkontakt i stue Lagt opp strøm til IP44 stikkontakt til høyre for inngangsdør. Byttet kabler til lamper og stikk i tak kjeller, demontert utelampe. Montert jordskinne i sikringsskap. Fasttilkoblet VVB i koblingsboks.

Arbeider nevnt ovenfor i 2026 er huket av som en "Større utvidelse". Det gjøres oppmerksom på at det ikke kan være sikkert om hele anlegget er berørt av oppgraderingen, og av den grunn kan det være komponenter som er av eldre alder, og i fremtiden har usikker funksjon. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en utvidet elkontroll for å kartlegge anleggets faktiske tilstand.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er av ukjent alder.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Vurdering av avvik:

• - Saltutslag er observert på grunnmuren.
Utslaget svekker ikke muren, men viser at fukt har trengt gjennom – ofte som følge av svak drenering eller kapillært oppsug.

• - Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Vurdering av avvik:

• - Grunnmuren er av eldre dato og er utført etter tidligere byggeskikk. Det er registrert slitasje, mindre riss og ujevnheter i overflater, noe som er normalt for konstruksjonens alder. Eldre grunnmurer har generelt redusert fuktmotstand sammenlignet med moderne løsninger. Det kan ikke utelukkes økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning over tid, særlig ved mangelfull/eldre drenering

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:

• - Lokale partier ved dør mot kjelleren skråner inn mot boligen. Eier opplyser i den forbindelse at det har forekommet vann mot døren ved kraftig nedbør, og at det utført tiltak for bortleding av takvann.
Skrånende terreng gir økt mulighet for vannansamling og fuktpåkjenning i grunnmuren dersom overvannet ikke ledes bort. Det bør gjøres terrengjusteringer.

Konsekvens/tiltak

Estimat er gitt på konsultasjon som kan avklare tiltak for å utføre lokale terrengjusteringer, og/eller avlede takvann på en sikker måte.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.

Eier opplyser imidlertid i sin egenerklæring: Ved vårt kjøp ble det oppgitt av takstmann at radonmåling var utført, med årsmiddelverdier på 37-39 bq/m3.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

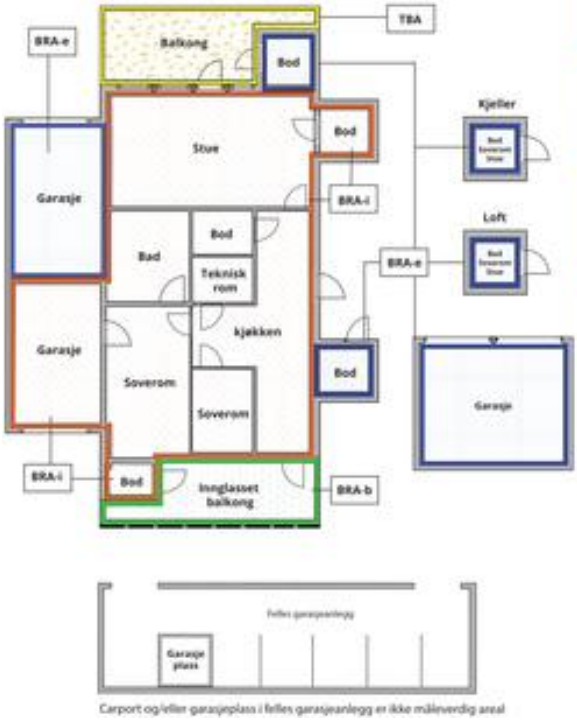
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bakkeplan		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller	22			22		15	37
1. Etasje	67			67			67
2. Etasje	44			44	13		44
SUM	**133**				**13**	**15**	**148**
SUM BRA	**133**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod/teknisk rom/vaskerom, kjellerrom		
1. Etasje	Stue/kjøkken, entré, toalettrom, gang, soverom		
2. Etasje	Gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

I kjelleretasjen er et kjellerom ikke måleverdig i sin helhet, dette grunnet stedvis takhøyde som er lavere enn 1,90 meter. Hele kjelleretasjen har et gulvareal på 37 kvm, men det innerste bodrommet hvor vaskemaskinen er plassert som er medberegnet som BRA-I.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Hans Jørgen Ulsund Kjellesvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	42	212		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Utveien 24A

Hjemmelshaver
Kjellesvik Hans Jørgen Ulsund, Kjellesvik Maria Ulsund

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	11.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	
2	05.10.2026	
3	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Mandat: Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra selger som

Forutsetninger

grunnlag for salg av boligen.

Årstall og tidligere utførte arbeider bygger på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant skal gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader etter befaringen bør meldes til bygningssakkyndig, slik at behov for oppdatering kan vurderes.

Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmåler (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggeregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger.

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. sep. 2026

Oppdragsnummer
46-0094/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Utveien 24A, 1433 ÅS

Meglerfirma
Nordvik Ski og Ås

Selgere
Maria Ulsund Kjellesvik, Hans Jørgen Ulsund Kjellesvik

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 91957241
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert dusjkabinett av selger. Det er montert nytt benkeskap, der servanten er installert av Wislan rør. Forrige eier fikk satt opp et toalettrom i første etasje. Dette ble gjort av Flexi rørservice i 2017.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Det ble foretatt mindre, kun kosmetisk, oppgradering av badet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg er ikke kjent med dette fra tidligere eier(E)

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet ble det lagt nytt tak ca 2016. Arbeidet ble utført av faglærte. Wilhelmsen tak og byggfasade. Takteking med undertak. Takrenovering.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lux elektro. Lux elektro har gjennomgått alt det elektrisk i huset. Byttet sikringsskap og satt inn nye automatsikringer, byttet alle kabler og trekkrør i andre og første etasje. Installert ny separat kurs til vaskemaskin /tørketrommel. Fastmontert kabel fra varmtvannsbereder. Gått gjennom og lagt opp nye stikk i kjeller.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til elkontroll, men ved vårt kjøp ble det oppgitt tilsyn i 2020.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ås elektriske

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget ut første etasje i 1974 tror jeg. Byggemeldt og godkjent.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ved vårt kjøp ble det oppgitt av takstmann at radonmåling var utført, med årsmiddelverdier på 37-39 bq/m3.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tre ganger i løpet av vår botid her fra 2021 har det kommet vann inn i kjelleren. Det kom over dørterskelen. Siste hendelse sommer 2025. Det er gjort tiltak som virker å ha hatt effekt. Nedløpet er nå blitt koblet på et rør som leder vannet bort fra huset. Ingen vanninntrenging etter dette.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det var litt skjevt gulv da vi flyttet inn, men det er justert. Bjelken som bærer tilbygg mot sør er jekket i vater.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vannlås mangler i sluket i kjellerboden.

---

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

Ja

Beskriv: Naboen hadde problemer med rotte i 2025, men det ble tatt, og de har siden stengt igjen alle muligheter for rotter til å komme inn i bygningen. Det ble ikke sett dyr her. Det ble foretatt søk i avløpsrøret for å se om det var brudd og mulighet for skadedyr til å komme inn der, men det var ikke noe brudd.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsdokument 2021 viser tomtestørrelse på 4455 for sameiet.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ås kommune har sendt ut informasjon om en ny områdereguleringsplan, men uten at denne adressen er en del av området.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen nedgravd oljetank

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 46-0094/26

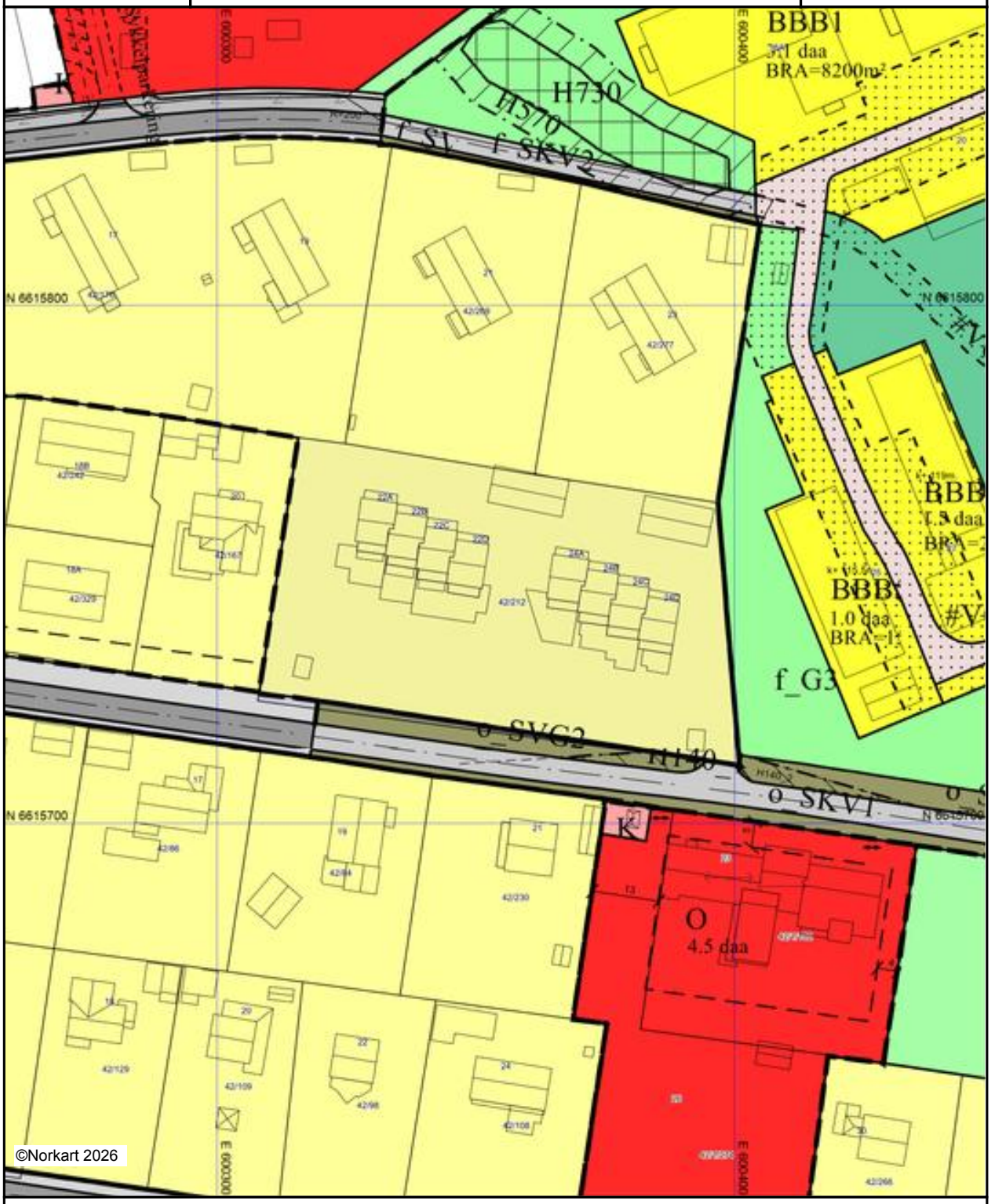
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/212/0/5
Adresse: Utveien 24A
Dato: 10.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Turveg
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense eksisterende
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Uteoppholdsarealer
- Kjøreveg
- Gatetun
- Annen veggrunn, grøntarea
- Grønnstruktur
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

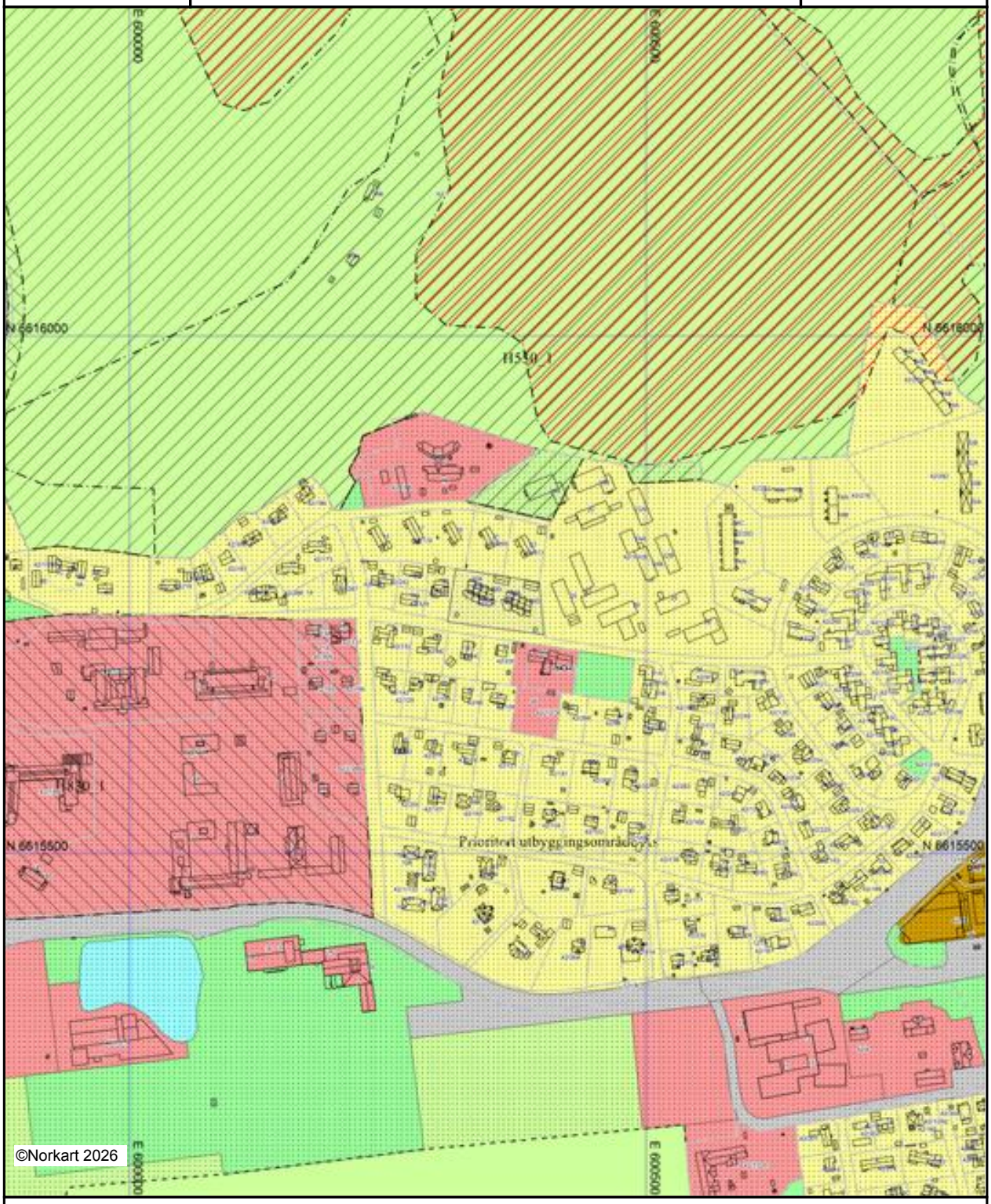
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 42/212/0/5
Adresse: Utveien 24A
Dato: 10.09.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Ås kommune

Grunnkart

Eiendom: 42/212/0/5
Adresse: Utveien 24A
Dato: 10.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

SAMEIEVEDTEKTER
for
Utveien sameie

Vedtatt i årsmøte 11. februar 2014, *men med tilbakeføring av setningen som beskriver adkomst til kjeller i § 3 i de opprinnelige vedtektene fra 1986*. Vedtektene har tatt utgangspunkt i vedtektene vedtatt i konstituerende møte 23. januar 1986 med endring av § 6 i årsmøte 7. februar 2001, og endringer 30. mars 2005.

§ 1. Sameiets navn er Utveien sameie med organisasjonsnummer 996488136. Eiendommen gnr. 42, br. 212, Utveien 22 og 24 i Ås, utgjøres av fellesareal med en sameiebrøk på 1/8 og 8 selveide bruksenheter. Tomten er selveiende med dagboknummer (skjøte) 13496, tinglyst 08.10.2003.

§ 2. Årsmøtet er sameiets øverste organ.
Sameiet administreres av et styre som skal bestå av leder og to andre medlemmer, med et varamedlem. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlem velges for ett år. Et styremedlem skal normalt velges på hvert møte. Valg foretas på ordinært årsmøte som holdes hvert år innen utgangen av februar. Leder velges i eget valg. Hver eierseksjon har en stemme. Med unntak av vedtektsendringer som krever 2/3 flertall, avgjøres alle saker med alminnelig flertall.
Sameiet har egen forretningsfører som innkalles til styremøter etter behov.

§ 3. Styret skal påse at det utføres tilfredsstillende vedlikehold av fellesareal og påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet i henhold til disse vedtekter og ifølge de vedtak som fattes av årsmøtet.
Styret skal sørge for innkreving av like andeler av fellesutgiftene hos eierseksjonene. Størrelsen på andelene til fellesutgiftene fastsettes av årsmøtet. Overfor tredjemann er eierseksjonene proratorisk ansvarlig etter egenandelsbrøkene.
Ved salg av eierseksjonen er eier forpliktet til samtidig å selge tilhørende garasje.

§ 4. Som felles utgifter regnes alle kommunale avgifter, samt utgifter til vedlikehold av fellesarealer og nærmere definert ytre vedlikehold av bygningene inklusive garasjene. Med vedlikehold av fellesarealer menes alt som hører til fellesarealene som veier, gårdsplass, beplantning på fellesareal, plen, søppelkassehus, tørkestativ, vedopplagringsplasser og annet som måtte bestemmes av årsmøtet. Utgifter til snørydding og strøing regnes også som fellesutgift. Som ytre vedlikehold av bygningene regnes vedlikehold av piper over tak, hovedinntak for strøm og vann, alle fellesavløp for kloakk og husenes drensvann, ytre kjellernedganger og annet som måtte bestemmes av årsmøtet.
Alle eierseksjonene i hver rekke males og beises i samme farge og innkjøp av maling og beis til vegger dekkes av fellesutgiftene. Maling og beising utføres etter behov av den enkelte eierseksjon og det samme gjelder garasjeanleggene. Kostnader utover maling og beis dekkes av seksjonseierne. Ved skifting av takstein skal det benyttes samme type takstein på alle eierseksjonene. Alt annet vedlikehold enn det som er nevnt i denne paragraf eller i vedtak fra årsmøtet, bekostes av seksjonseierne.
Alle sameierne skal bidra i vedlikeholdet av fellesarealene. Sameierne som gjentatte ganger unnslår seg slikt vedlikehold kan av styret avkreves vederlag for manglende innsats. Klipping av all plen foretas av sameierne etter turnusordning.
Strøm og forsikring av garasjene dekkes som fellesutgifter.

.

§ 5. Hver eierseksjon disponerer en ideell åttendedel av tomtearealet med unntak for at hver eierseksjon har eksklusiv rett til bruk av:

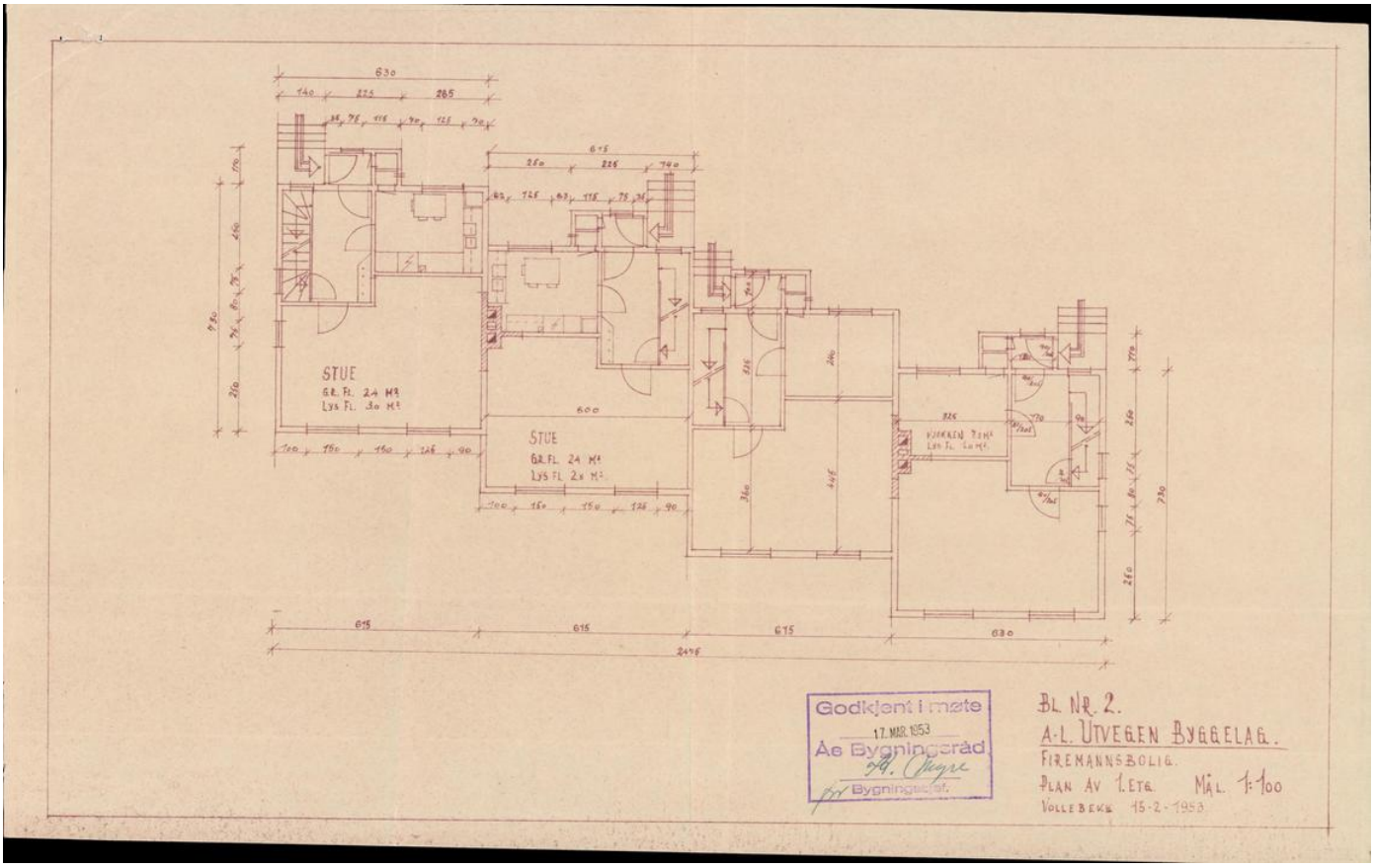
- en garasje knyttet til eierseksjonen
- en biloppstillingsplass foran denne garasjen
- et areal på 9 m ut fra sin seksjon på sørsiden i eierseksjonens bredde for de midtre eierseksjonene
- et areal på 7 m ut fra sin seksjon på sørsiden i eierseksjonens bredde i tillegg til den trekant som dannes fra ytterkant av dette arealet og kjellernedgangens ytterkant for endeseksjonene

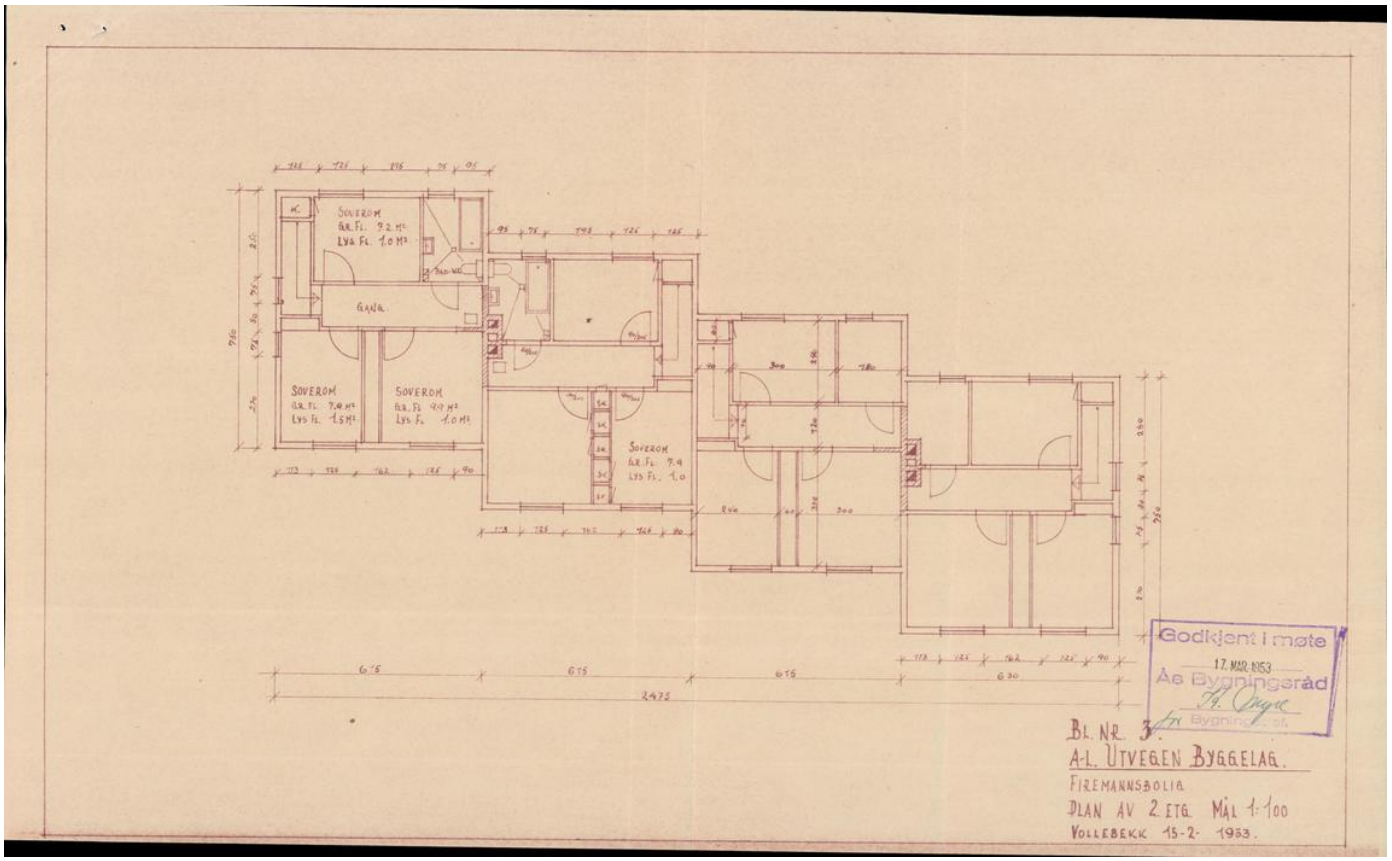
De øvrige deler av tomten, bebyggelse og andre installasjoner på eiendommen som ikke omfattes av eksklusiv bruksrett, er fellesarealer. Disse kan brukes av alle eierseksjonene, men på en slik måte at bruken ikke er til sjenanse for andre eierseksjoner.

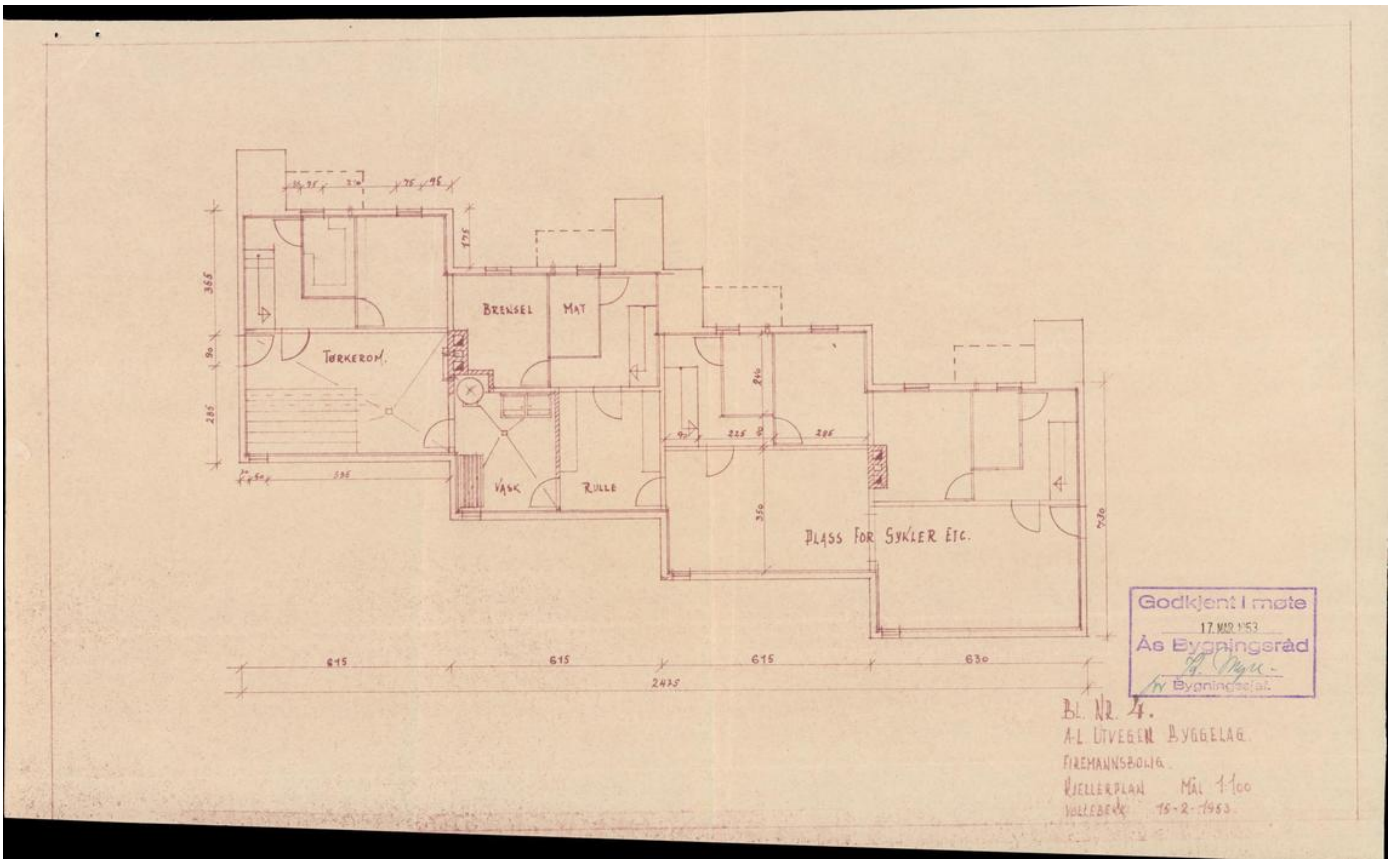
Seksjonseierne må sørge for at det til enhver tid er lett adkomst til stoppekraner, stakeluker, feieluker og hovedstrøminntak som måtte finnes i deres eierseksjon.

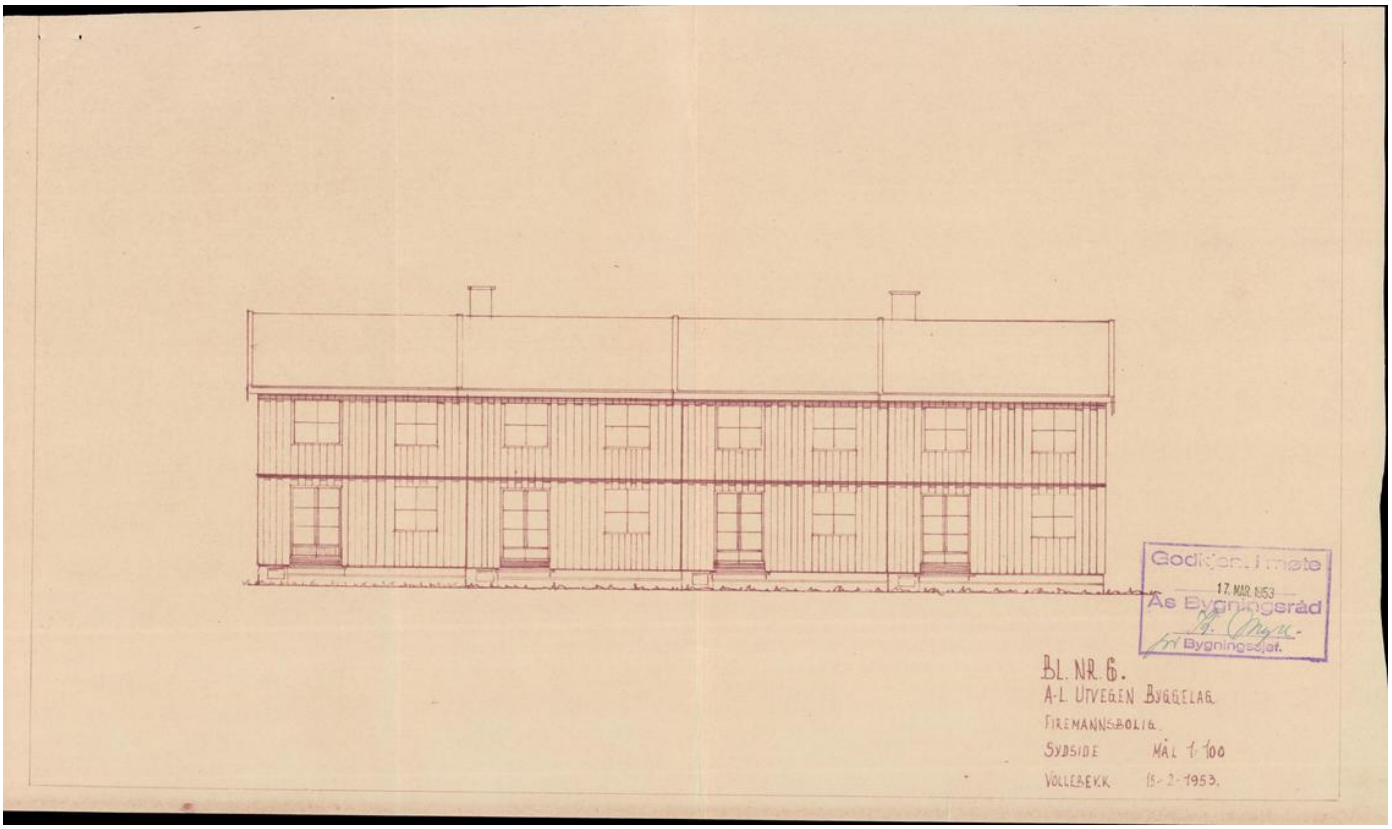
De to midtre eierseksjonene i hver husrekke skal ha adkomst til sine kjellere fra nærmeste utvendige kjellernedgang.

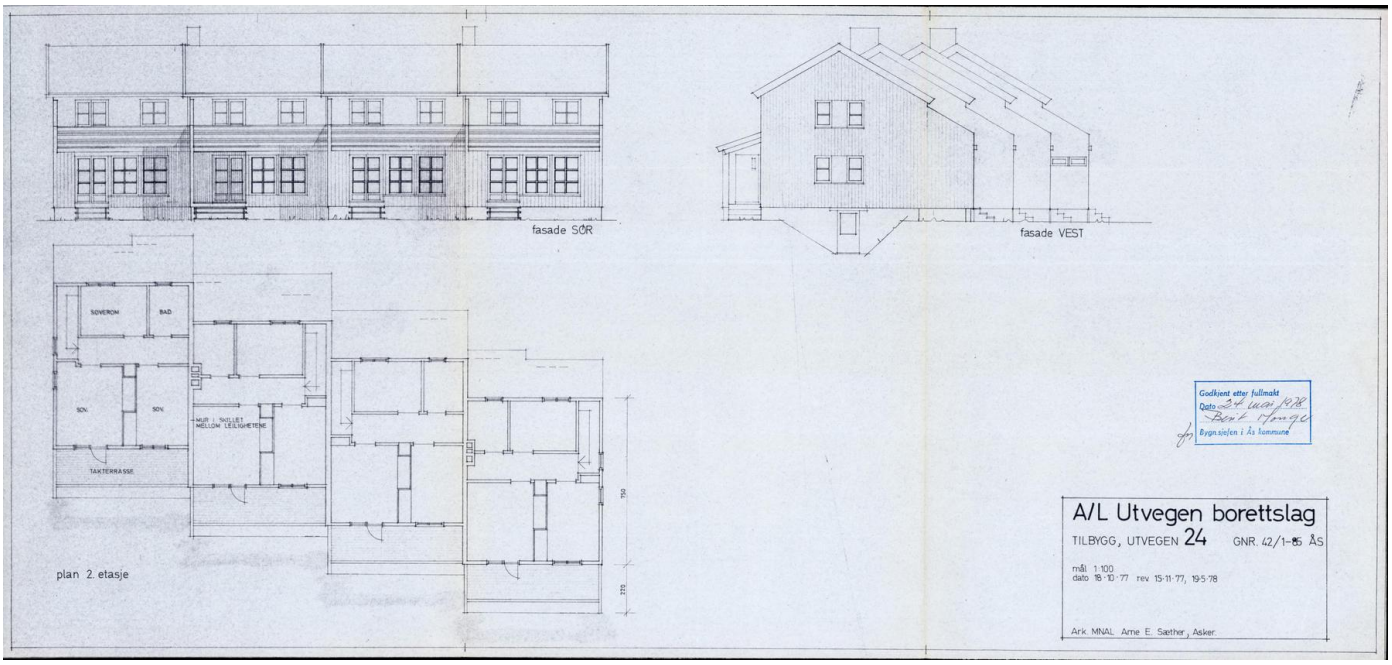
§ 6. Disse vedtektene er bindende for alle seksjonseiere. Det vises ellers til husregler for sameiet. Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet prøves løst i minnelighet, ved styrevedtak, i årsmøtet eller som siste instans ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

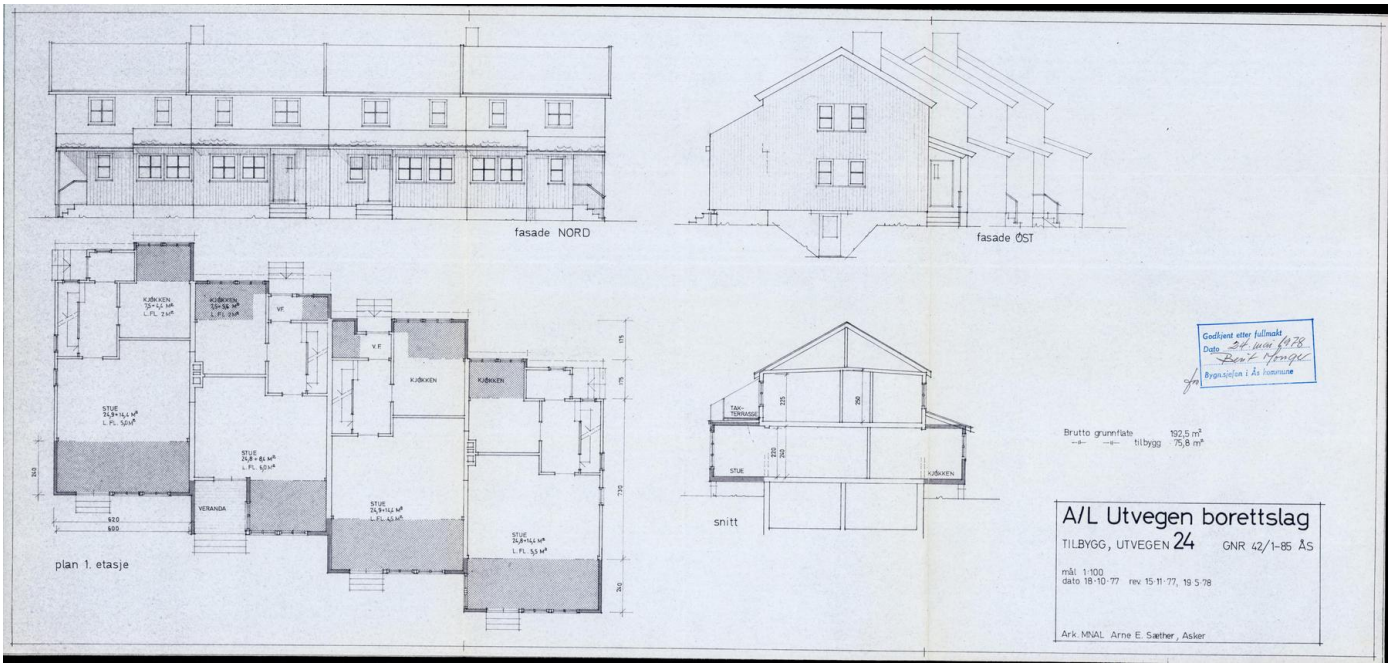

STUE
GR. FL. 24 M²
LYS FL. 3.0 M²
STUE
GR. FL. 24 M²
LYS FL. 2.8 M²
Godkjent i møte
17. MAR. 1953
Ae Bygningsråd
pr Bygningssjef.
BL. NR. 2.
A-L. UTVEGEN BYGGELAG.
FIREMANNSBOLIG.
PLAN AV 1. ETG. MÅL 1:100
VOLLEBEKK 15-2-1953

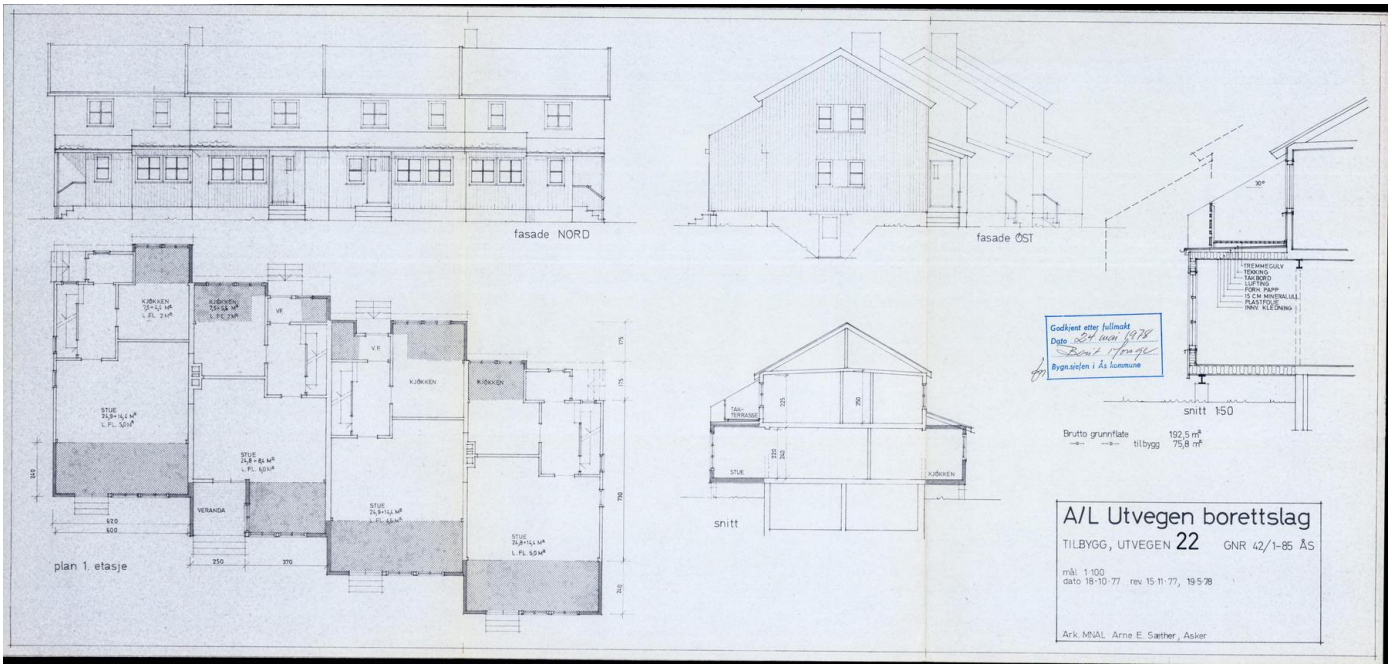

SOVEROM
GR. FL. 9.2 M²
LYS FL. 1.0 M²
GANG
SOVEROM
GR. FL. 9.0 M²
LYS FL. 1.5 M²
SOVEROM
GR. FL. 9.0 M²
LYS FL. 1.0 M²
SOVEROM
GR. FL. 9.4
LYS FL. 1.0
Godkjent i møte
17. MAR. 1953
Ae Bygningsråd
pr Bygningssjef.
BL. NR. 3.
A-L. UTVEGEN BYGGELAG.
FIREMANNSBOLIG.
PLAN AV 2. ETG. MÅL 1:100
VOLLEBEKK 15-2-1953.


BRENSEL
MAT
TØRKEROM.
VASK.
RULLE
PLASS FOR SYKLER ETC.
615
615
615
630
2435
Godkjent i møte
17. MAR. 1953
Ås Bygningsråd
Bygningssjef.
BL. NR. 4.
A-L UTVEGEN BYGGELAG.
FIREMANNSBOLIG.
KJELLERPLAN MÅL 1:100
VOLLEBEKK 15-2-1953.


Godkjent i møte
17. MAR. 1953
Ås Bygningsråd
Bygningssjef.
BL. NR. 6.
A-L UTVEGEN BYGGELAG.
FIREMANNSBOLIG.
SYDSIDE MÅL 1:100
VOLLEBEKK 15-2-1953.


fasade SØR
fasade VEST
SOVEROM
BAD
SOV.
SOV.
MUR I SKILLET MELLOM LEILIGHETENE
TAKTERRASSE
plan 2. etasje
Godkjent etter fullmakt
Dato 24. mai 1978
Bygningsrådet i Ås kommune
A/L Utvegen borettslag
TILBYGG, UTVEGEN 24 GNR. 42/1-85 ÅS
mål 1:100
dato 18-10-77 rev. 15-11-77, 19-5-78
Ark. MNAL Arne E. Sæther, Asker.


fasade NORD
fasade ØST
KJØKKEN
STUE
VERANDA
plan 1. etasje
snitt
Godkjent etter fullmakt
Dato 24. mai 1978
Bygningsrådet i Ås kommune
Brutto grunnflate 192,5 m²
tilbygg 75,8 m²
A/L Utvegen borettslag
TILBYGG, UTVEGEN 24 GNR. 42/1-85 ÅS
mål 1:100
dato 18-10-77 rev. 15-11-77, 19-5-78
Ark. MNAL Arne E. Sæther, Asker


fasade NORD
fasade ØST
plan 1. etasje
snitt
snitt 1:50
Godkjent etter fullmakt
Dato 24 juli 1978
Bygnsjefen i Ås kommune
Brutto grunnflate 192,5 m²
tilbygg 75,8 m²
A/L Utvegen borettslag
TILBYGG, UTVEGEN 22 GNR 42/1-85 ÅS
mål 1:100
dato 18-10-77 rev. 15-11-77, 19-5-78
Ark. MNAL Arne E. Sæther, Asker

Budsjett 2026		Sum
1. Inntekt		144 000,00
2. Kommunale avgifter		-65 000,00
3. Strøm		-2 000,00
4. Forsikring		-7 500,00
5. Utvendig vedlikehold og uteområder		-45 000,00
6. Diverse		-3 000,00
7. Renter og avgifter		-1 000,00
Resultat		**20 500,00**

Vedlegg 1

Utveien sameie
Styret
05.02.2026

Årsmelding for 2025 for Utveien sameie

Styrets sammensetning
Leder: Hans Jørgen Ulsund Kjellesvik
Styremedlemmer: Tore Skrøppa, Roger Abrahamsen
Vara medlem: Ellen Lund

Regnskapsfører: Hans Jørgen Ulsund Kjellesvik
Revisor: Arne Stuanes

Aktivitet i 2025
Møter:

- Årsmøte 11. februar 2025
- Styremøte 28. april 2025
- Styremøte 25. september 2025

Øvrige gjennomførte aktiviteter:
I henhold til aktiviteter foreslått for 2025 i referatet fra årsmøtet for 2024:

- Vanlig klipping av hekker og busker. Raking av plen.
- Robotklipperen var satt til vinteropphold og service hos Norsk Maskinservice. Gjennom sesong 2025 har det vært utført vanlig vedlikehold som vasking og bytte av kniver. Maskinen er satt til Morten Hvamstad, tlf 451 85 150. Morten har startet nytt selskap. I løpet av 2025 har han også reparert robotklipperen en par ganger, og reparert den minste manuelle klipperen vår.
- Kommunen har gjennomført bytte av vannmålere. De nye er automatisk avlest:
- Avlesing og innrapportering av vannmåler.
  Forbruk 2025:
  - Vannmåleren for Utveien 22: nummer 31473605, 8420 m3- 8157 m3 = 263 m3.
  - Vannmåler for Utveien 24: nummer 31473600, 3783 m3 – 3551 m3 = 232 m3
- Brøyting av snø og strøing av grus ved Odd Reidar Kjus.
- Tre trær er felt på, og i tilknytning til, gressplenen grunnet skade/råte på stammen.

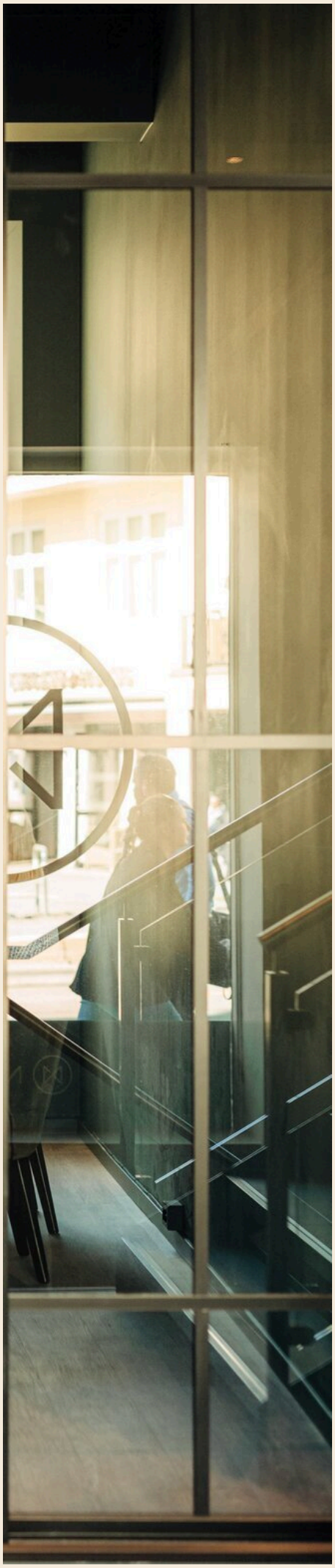
Økonomien i 2025
Fellesutgiftene per måned per sameier var kr. 1000 de tre første månedene av 2025, og ble satt opp til 1500 fra april.
Beholdningen pr. 31.12.2025 var **kr 76 241,82**

Velkommen til

Nordvik Ski og Ås

I Follo kjenner vi Ski, Ås, Drøbak, Kolbotn, Oppegård, Vinterbro, Siggerud, Ytre Enebakk og Indre Østfold godt, og forstår hva som driver dette markedet. Dette er en region med stor variasjon i både boligtyper og kjøperprofiler. Vi har meglere som kombinerer lokal innsikt med høy faglig standard, og du får tett oppfølging gjennom hele salget, der vi også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

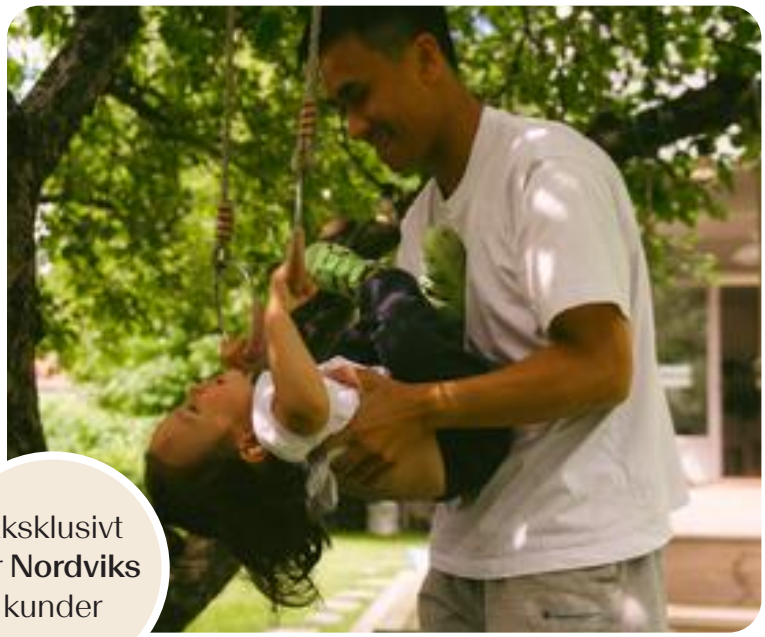


Idrettsveien 9, 1400 SKI
ski@nordvikbolig.no
64 87 20 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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 MinID.

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

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

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

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

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 46-0094/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Utveien 24A 1433 ÅS
Matrikkel: Gnr 42, bnr 212, snr 5 (ideell andel 1/1) i Ås kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:

Håkon Sumstad Andresen
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ski og Ås
hs.andresen@nordvikbolig.no
932 02 589

Silje Byman
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ski og Ås
s.byman@nordvikbolig.no
994 36 500

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: