NORDVIK

Fåleslorâsen 76

5 soverom | 224 kvm | Enebolig



Velkommen til

Fåleslorånsen 76

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Vedlegg
68	Andre vedlegg
85	Kontaktinfo
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.08.2026

Nøkkelinformasjon



Høytliggende enebolig m/godkjent utleiedel - Sydvestvendt veranda m/uforstyrret utsikt - 5 sov & 3 bad - God beliggenhet

Prisantydning	**8 290 000,-**
Omkostninger	**208 340,-**
Totalpris	**8 498 340,-**
BRA-i	**224 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2016**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Fåleloråsen 76!
Eiendommen ligger høyt og fritt på Fåleslorâsen, med en attraktiv intern beliggenhet, svært gode solforhold og fritt utsyn over grønne omgivelser. Her bor du med naturen tett på og gode muligheter for tur- og friluftsliv. Nøstvedtmarka og Breivoll er blant rekreasjonsområdene i nærheten, og nærområdet byr på fine turmuligheter året rundt.

- Enebolig fra 2016 med høy og vestvendt beliggenhet
- Separat, godkjent utleiedel med egen inngang
- Utleiedel med stue/kjøkken, to soverom og bad
- Stor veranda på 54 kvm langs boligens syd- og vestside
- Tomt på 1 226 kvm med fritt utsyn mot grønne omgivelser
- Stilrent kjøkken med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer
- Totalt fem soverom, tre bad og eget toalettrom

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 114 kvm
Total BRA: 114 kvm



1. etasje
Faledloreåsen 76

Plantegningen er en illustrasjon og er ikke i målestokk. Målene er avrundet, og avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.













Oppholdsrommets gode størrelse gir stor frihet til møblering, med romslig sone for sofagruppe.





Her er det god plass til både rolige hverdagsøyeblikkene og større selskaper.

Et av boligens klare høydepunkter - et stort og luftig oppholdsrom hvor kjøkken, spiseplass og stue samles i en åpen løsning.



Sjenerøse dimensjoner og en åpen utforming gir stor frihet til møblering.





Spisesonen er naturlig plassert ved de vestvendte vinduene, hvor den høye beliggenheten åpner for et fritt og grønt utsyn.

En innholdsrik enebolig fra 2016 med hoveddel over to plan, fem godkjente soverom, tre bad og separat, godkjent utleiedel.





























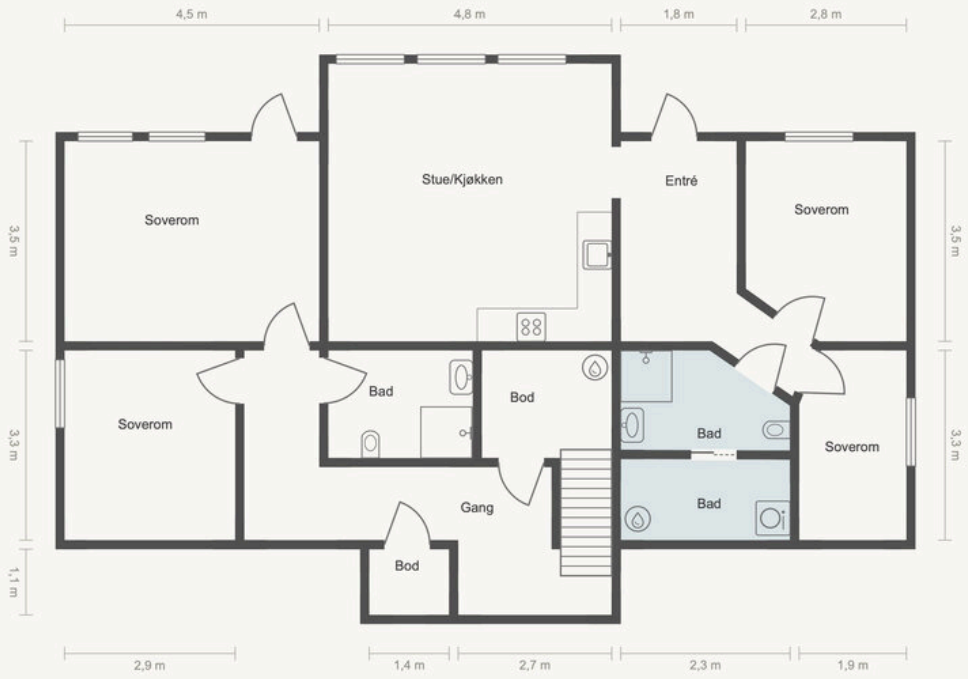





HOKUSAI

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 110 kvm
Total BRA: 110 kvm



Underetasje
Faledloreåsen 76

Plantegningen er en illustrasjon og er ikke i målestokk. Målene er avrundet, og avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Bad i underetasjen har tilsvarende utførelse som hovedbadet, med flislagte vegger og gulv, gulvvarme og et lyst og tidløst uttrykk.





Soverom 3 ligger i hoveddelens underetasje og er et romslig soverom med utgang til utearealer.

Opprinnelig innvendig bod i hoveddelen, i dag benyttet som soverom. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.



Eiendommen ligger høyt og fritt på Fåleslorås, med en av feltets gode interne beliggenheter.





Det er god plass rundt huset, med veranda, grøntarealer og en romslig gårdsplass.

Boligen har en egen, godkjent utleiedel med separat inngang på nordsiden. Ved inngangspartiet er det etablert en hyggelig, overbygget uteplass med utsyn mot de grønne omgivelsene.



Utleiedelen har en arealeffektiv og funksjonell planløsning, med stue og kjøkken samlet i en åpen løsning.





Badet i utleiedelen har tilsvarende utførelse som boligens øvrige bad. Skyvedør gir adkomst til separat vaskerom/teknisk rom.

Utleiedelen har to soverom, begge med plass til seng og garderobeløsning.



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
46-0056/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Fåleslorâsen 76, 1407 VINTERBRO
Gnr 107, bnr 97 (ideell andel 1/1) i Ås kommune

Selger
Gladys Wong

Kjøpesum og omkostninger
8 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
207 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
208 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
228 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 498 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 518 040,- (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
2016

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 224 kvm
Totalt BRA: 224 kvm
TBA: 54 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 110 kvm. Bad, bad i hybel, bod, bod 2, entré, stue/kjøkken i hybel, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang
Total BRA: 110 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 114 kvm. Bad, bod, entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, toalettrom
Total BRA: 114 kvm.
TBA: 54 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Ca. 2,40 meter, målt i stue i 1. etasjen.
Ca. 2,40 meter, målt i stue i underetasjen.

Solforhold
Selger opplyser: Stuen og veranda har sol fra ca. kl. 12 til 20 på sommeren.

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:
Underetasje: Bad, to boder og to soverom. Hybel: Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad.
1. etasje: Bad, bod, entré, stue/kjøkken, to soverom, toalettrom.

Øvrige arealer:
- Veranda på 54 kvm.

Standard
Eiendommen har en svært god intern beliggenhet på Fåleslorâsen, høyt og fritt plassert i terrenget. Fra boligen er det åpent utsyn over skog og omkringliggende grøntområder, og den vestvendte orienteringen gir svært gode solforhold. Samtidig ligger eiendommen tilbaketrukket i et etablert boligområde med lite gjennomgangstrafikk. Den høye plasseringen er en kvalitet som følger boligen både inne og ute, med utsyn fra flere av oppholdsrommene og verandaen.

Boligen er oppført i 2016 og går over to etasjer. Hoveddelen disponerer arealer i begge etasjer, mens

underetasjen i tillegg inneholder en separat, godkjent utleiedel med egen inngang, stue og kjøkken i åpen løsning, to soverom og bad. Dette gir en fleksibel planløsning og mulighet for leieinntekter, samtidig som arealene kan dekke ulike behov.

Parkering skjer på gruslagt gårdsplass med enkel adkomst til hovedetasjens inngangsparti. Den overbygde inngangen leder inn til en romslig hall med flislagt gulv, gulvvarme og downlights i himling. Her er det god plass til garderobeløsning, mens doble glassdører åpner opp mot oppholdsrommet og gir allerede fra entréen et fint inntrykk av boligens lyse og åpne karakter. Toalettrom og bod ligger praktisk plassert like ved.

Det store oppholdsrommet er et av boligens klare høydepunkter. Stue, spisestue og kjøkken ligger samlet i en åpen løsning med vindusflater mot øst, syd og vest. Her strømmer dagslyset inn fra flere retninger gjennom dagen, mens den høye beliggenheten gir et fritt utsyn over omgivelsene. Gjennomgående eikeparkett binder sonene sammen, mens lyse overflater, downlights og en stilren peisovn tilfører både varme og et naturlig blikkfang. Stuedelen har sjenerøse dimensjoner med god plass til en stor sofagruppe og øvrig møblement. Spiseplassen ligger naturlig mellom stuen og kjøkkenet, med store vestvendte vinduer som rammer inn utsynet mot skogen.

Verandadører fra både stue og kjøkken gir enkel forbindelse til utearealene og gjør det enkelt å bruke verandaen som en forlengelse av oppholdsrommet. Den romslige verandaen på 54 kvm følger boligens syd- og vestside og gir god plass til flere separate møbleringssoner, eksempelvis spisegruppe, loungeområde og solsenger. Kombinasjonen av høy beliggenhet, vestvendt orientering og åpent terreng gir svært gode solforhold og et fritt utsyn over nærområdet. Direkte utgang fra både kjøkken og stue gjør verandaen velegnet for lange måltider, avslappende ettermiddager og solrike kvelder utendørs.

Kjøkkenet er fra byggeår og har en stilren og tidløs utforming med glatte, hvite fronter og mørk laminatbenkeplate som skaper en fin kontrast. Innredningen byr på godt med skap- og arbeidsplass, mens den sentralt plasserte kjøkkenøya tilfører ytterligere arbeidsflate og sitteplasser. Løsningen gjør kjøkkenet til en sosial del av oppholdsrommet. Integrerte hvitevarer fra Electrolux består av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til den vestvendte delen av verandaen - praktisk når måltidene skal flyttes ut på varme dager.

Boligen har totalt tre bad fra byggeår, i tillegg til separat toalettrom. Badet i hovedetasjen har god størrelse og er utført med flislagte overflater, gulvvarme og downlights. Dusjsonen er markert med mosaikkfliser og har innfellbare glassdører, mens øvrig innredning består av servant med skuffeseksjon, speil og vegghengt toalett. Her er det også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, slik at klesvasken enkelt kan håndteres i hovedetasjen. I tilknytning til entréen ligger et separat toalettrom med flislagt gulv, servant, speil og vegghengt toalett. Plasseringen ved inngangspartiet gjør dette til et praktisk gjestetoalett.

Boligen har totalt fem soverom, hvorav tre tilhører hoveddelen og to utleiedelen. To av hoveddelens soverom ligger i hovedetasjen, mens det tredje er plassert i underetasjen. I tillegg benyttes en opprinnelig innvendig bod i hoveddelens underetasje som soverom. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.

· Underetasje:
Fra hovedetasjen fører en innvendig trapp ned til underetasjen, som gir hoveddelen ytterligere bruks- og oppbevaringsareal. Her ligger boligens andre bad, ett soverom, godt med bodplass, samt, et rom som i dag benyttes som soverom. Rommet er opprinnelig tegnet som bod og er ikke godkjent for varig opphold.

Badet er fra byggeår og har tilsvarende utførelse som hovedbadet, med flislagte vegger og gulv, gulvvarme og et lyst, tidløst uttrykk. Innredningen består av servant med skuffeseksjon, speil, vegghengt toalett og dusjsone med glassvegger.

· Utleiedel:
En ekstra kvalitet ved eiendommen er den separate, godkjente utleiedelen i underetasjen. Denne har egen inngang og er adskilt fra hoveddelen. På boligens nordside fører en utvendig trapp ned til en gruslagt gangsti og videre frem til et eget inngangsparti.

Utleiedelen har en arealeffektiv og funksjonell planløsning med entré, to soverom, bad og stue og kjøkken i åpen løsning. De store vestvendte vindusflatene slipper inn godt med dagslys og gir utsyn mot de grønne omgivelsene. Oppholdsrommet har naturlig plass til både sofagruppe og spisebord, slik at man får tydelige soner for avslapning og måltider.

Kjøkkenet er fra byggeår og er godt utnyttet med en L-formet innredning. Glatte, hvite fronter kombineres med laminatbenkeplate og gir et enkelt og tidløst uttrykk. Det er godt med skap- og arbeidsplass, og integrerte hvitevarer består av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, samt kjøleskap med fryser.

Badet er flislagt på vegger og gulv og innredet med servantskap med glatte fronter, speil, vegghengt toalett og dusjnisje med glassvegger. Fra badet fører en skyvedør videre inn til et separat vaskerom/teknisk rom. Her er det plass til klesvask og boligens tekniske installasjoner, adskilt fra selve badet. Veggene er utført med sparklete og malte plater, mens himlingen har slette overflater.

Innvendige overflater:
- Vegger med sparklet/pussede og malte overflater.
- Gulv med parkett, laminat og fliser.

- Sparklet/pussede og malte overflater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet. Lekkasjesikring: Automatisk lekkasjestopper montert i fordelerskap. Fordelerskapet på badet i hybel ble ikke undersøkt da det ikke forelå nøkler
- Synlige avløpsrør er i plast.
- Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.
- Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter, produsert i 2016.
- Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 116 liter, produsert i 2016.
- Sikringer av jordfeilautomater.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter på gruslagt gårdsplass. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
- Veranda rettet opp.
- Nye trapper ved inngangene.
- Diverse overflatearbeider som maling og sparkling.
- Gruslegging ved gårdsplassen og under veranden.

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

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, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Et hjørne av veranda rettet opp av håndverker fra Transport/Flyttehjelp 24/7 AS i 2026. Nye utvendige trapper montert med egeninnsats i 2026.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei.Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble utført arbeid av autorisert elektriker (Elektriker Gruppen AS) i forbindelse med komfyrvakt i 2026. Samsvarserklæring er ikke lagt ved. I tillegg er enkelte lysbrytere tidligere byttet til smarthusbrytere av familiemedlem noen år siden.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Det foreligger sluttkontrollrapporter fra Iec-Entreprenør AS for både hoveddel og utleiedel ved byggeåret. Det er ikke gjennomført senere el-kontroll.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger fra Viken Tekniske AS har lagt til ekstra sensorer til eksisterende WaterGuard i boligen og gjennomgått anlegget i 2026.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Beskriv: Ventilasjonsaggregatene har vært på service, og to av motorene ble byttet av Aarseth Boligventilasjon AS i 2026.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gårdsplassen og under terrassen er opparbeidet av Skoglund Maskin AS med nytt bærelag/singel i 2026.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: - Vært spor av sopp i fuget på to av badene, disse er fjernet - Ved justering av temperatur på badet i underetasje må blandebatteriet vris noe ekstra mot kaldt vann for å oppnå ønsket temperatur. - Proppen i vasken på badet i 1. etasje holder ikke helt på vannet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Tilstandsrapporten har gitt TG2 på verandaen. Avviket gjelder én stolpe der den ene delen ikke er understøttet av fundament. Forholdet er ikke utbedret. Det ene hjørnet av verandaen ble hevet og gitt ekstra støtte i 2026, utført av håndverker.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: - En downlight i underetasje fungerer ikke. - Noen av speillysene pulserer når de slås på, eller trenger to forsøk for å slå seg på. - Varmekabler i stuen i utleiedelen fungerer ikke i følge leietageren. Fungerte litt i fjor, dette er ikke undersøkt. - Enkelte stikkontakter sitter litt løst i boligen. Dette var slik da jeg overtok boligen. - Ringeklokke på utleiedelen fungerer ikke.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Det er en sprekk i én gulvflis i entréen.

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: Det ble observert skjeggkre i utleiedelen i forbindelse med en sofa i 2025. Sofaen ble fjernet, det ble gjennomført rengjøring og behandling, og det har ikke vært observert skjeggkre siden.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Ventilasjonsaggregatet fikk ny motor i 2026 på grunn av støy fra aggregatet. Arbeidet ble utført av

Aarseth. Boligventilasjon AS. Støyen opphørte etter utskiftingen.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: Kjøkkenskapdøren under vasken har hatt svelling i nedre hjørne. Jeg har sparklet og malt over dette selv.

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja. Beskriv: Utleiedelen er godkjent som sekundærleilighet. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig med sekundærleilighet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Det er utarbeidet tilstandsrapport av Norske Boligrapporter AS, befaringsdato 17.08.2026.

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? Har tegninger fra 2015 som ble brukt ved prosjektering og byggesøknad.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja. Beskriv: Eiendommen har privat adkomstvei som deles med nabo. Utgifter til brøyting deles med naboen, og dette utgjør ca. kr 4 500,- i året.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Eiendommen ligger på festet tomt. Årlig festeavgift betales til bortfester Lars Juul, siste faktura var på kr. 14 010.

Bygningssakkyndig
Boligkonsult AS

Byggemåte
ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er ifølge eier fra byggeår.
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.
Takflatene mot nordvest har ikke visuelt blitt undersøkt på grunn av manglende tilkomst.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier fra byggeår.

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

Snøfanger: Snøfanger er montert.

Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn, men de går ikke helt bort til pipen.

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

Takkonstruksjon/Loft: Yttertaket er en lukket trekonstruksjon. Det er registrert luftespalter i gesimser.

Vurderte forhold: Konstruksjonen er kontrollert fra bakkenivå med tanke på svank/svai i møne, synlige fuktskader og skjolder, tegn til skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er utført uten bruk av stige eller drone, noe som gir begrensede muligheter for vurdering 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, fra byggeåret.

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: Ytterdører i tre. Terrassedører med isolerglass. Dørene er fra byggeår.

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: Vestvendt veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 54 m².

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

Innvendig:

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

Spørsmål til eier - når ble rom under terreng innredet? Byggeår.

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. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Måleresultat: 6,9 vektprosent.

Utforede isolerte vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

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 ifølge eier fra byggeåret.

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.

TG2
Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Det er ikke registrert plattform for sikker adkomst til pipen.
Det er brann- og redningsetaten som vurderer om adkomsten er tilfredsstillende etter gjeldende krav. Det er normalt opp til dem å avklare om det er
behov for tiltak for å sikre lovpålagt adkomst for feiing og tilsyn. Det er registrert skader på et vannbrett til vindu i underetasjen.
Det anbefales å bytte ut skadet beslag.

Takkonstruksjon/Loft
Loftet har ikke adkomst, og det finnes ikke dokumentasjon på hvordan konstruksjonen er bygget opp. Viktige forhold som ventilasjon, dampsperre og tilstand på treverk kunne derfor ikke kontrolleres. Når slike områder ikke kan inspiseres, knytter det seg usikkerhet til om det kan forekomme skjulte fukt- eller kondensskader. Det anbefales å etablere inspeksjonsluke for å muliggjøre vurdering av loftets tilstand.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Fundamenteringen fremstår som ikke tilfredsstillende utført. Dette betyr at konstruksjonen ikke har optimal støtte mot underlaget. Konsekvensen kan være gradvise setninger, mindre skjevheter eller riss i bygningsdeler over tid. Dersom utviklingen fortsetter, kan det oppstå behov for tiltak. Forholdet tilsier oppfølging.

Andre innvendige forhold
Det er registrert bom under enkelte fliser i entré. Forholdet tyder på svekket vedheft og bevegelser i underlaget, og kan over tid føre til videre skadeutvikling, slik som sprekker og løse fliser. Det er registrert enkelte fliser i bod i underetasjen som ikke er festet. Det anbefales å feste flisene for å forhindre skader og at de skal ha tiltenkt
funskjonalitet.

1. Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Det er registrert noe svellinger i dørbladet.
Dette tyder på at døren har vært utsatt for vannsøl, noe som har ført til skader. For å utbedre dette må døren

eventuelt skiftes.

1. Etasje - Bad - Overflater gulv
Fallet er under 1:100 på deler av rommet.
Ved slikt fall stiller teknisk forskrift krav om membranoppkant på minimum 15 mm ved døråpningen. Det er ikke registrert synlig oppkant, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og påvirke tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

Underetasje - Bad - Overflater gulv
Fallet er under 1:100 på deler av rommet.
Ved slikt fall stiller teknisk forskrift krav om membranoppkant på minimum 15 mm ved døråpningen. Det er ikke registrert synlig oppkant, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og påvirke tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

Underetasje - Bad i hybel - Overflater, vegger og himling
Det er registrert svellinger i dørlister, utforinger og dørbladet.
Dette tyder på at døren har vært utsatt for vannsøl, noe som har ført til skader. For å utbedre dette må døren og listverk eventuelt skiftes.

Underetasje - Bad i hybel - Sanitærutstyr og innredning
Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

Fuktsikring og drenering
Grunnmursplaten er avsluttet høyere enn terrenget.
Slike plater skal normalt avsluttes 5 cm under terrenget, i henhold til monteringsanvisninger. Eksponert kant utsettes for sol, regn og frost, noe som kan gi skader i platen og redusert tetting mot fukt.

Terrengforhold
Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).
Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

Helse, miljø og sikkerhet
Utvendig trapp: Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket. Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.
Utvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring. Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Vaskemaskin og tørketrommel i utleiedel medfølger.
Følgende medfølger ikke:
- Garderobeskap på soverom i 1. etasje.
- Kjøleskap i bod.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis.
- 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. 16 500 kWh i hoveddelen. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm i hoveddel. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Utleiedelen har egen strømmåler. Det foreligger ikke opplysninger om nåværende leietakers strømforbruk, og

det er heller ikke avklart om målepunktet for utleiedel er tilknyttet Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 37 899,-pr. 2025

Kommunale avgifter består av vann, avløp, og renovasjon. Det gjøres oppmerksom på at oppgitte kommunale avgifter er basert på et stipulert (estimert) forbruk fordi vannmåleren ikke har vært avlest. Faktisk målerstand er nå sendt inn til kommunen for sluttavregning. Fremtidige avgifter for ny kjøper vil avhenge av kjøpers faktiske vannforbruk og kommunens gjeldende satser.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring fra Fremtind kr. 12 290 xx,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr. 1 000,- pr mnd.
- Felles privat snøbrøyting. Kostnaden deles med naboen. Ca. 4000-5000 kr per år.

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

Eiendomsskatt
Kr 5 732,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 200 000,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 800 000,- 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.

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 21735422 / 114

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Telenor. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 226 kvm (Festetomt)
Eiendommen har en stor, vestvendt tomt med en høy og fri plassering på feltet. Tomten er opparbeidet med gruslagt gårdsplass, veranda og grønne arealer. Verandaen strekker seg langs boligens syd- og vestside, og den høye plasseringen kombinert med vestvendt orientering gir svært gode solforhold og fritt utsyn over de grønne omgivelsene. På boligens nordside fører en utvendig trapp ned til en gruslagt gangsti og videre til utleiedelens separate inngang. Parkering skjer på egen, gruslagt gårdsplass med enkel adkomst til hovedetasjens inngangsparti.

I følge grunnkart mottatt fra kommunen er tomtegrensene middles nøyaktig (>10<=30cm).

Tomten er festet. Bortfester er Lars Juul.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 14 070,- pr. år
Festekontrakt datert: 03.02.1970
Festetid: Avtalen gjelder i 50 år av gangen, med rett til fornyelse på like vilkår. Dette betyr at avtalen løper til den blir sagt opp av festeren.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år. Neste regulering er i 2027.

Det er gjennomført «engangsløft». Bortfester og fester kan kreve ny justering av festeavgiften. Når det har gått 30 år siden «engangsløftet».

Innløsningsvilkår festekontrakt: Det er mulig med innløsning av tomten. Konferer megler.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger attraktivt til på Fåleslorâsen på Vinterbro, i et etablert og etterspurt boligområde preget av romslige eiendommer, grønne omgivelser og lite gjennomgangstrafikk. Området har en tilbaketrukket og familievennlig karakter, samtidig som både servicetilbud, skoler og gode kommunikasjonsmuligheter finnes innen kort rekkevidde.

Fåleslorâsen har naturen tett på, og fra boligområdet er det enkel tilgang til skog og mark med et variert nettverk av turstier. Områdene egner seg godt til både gå- og sykkelturer, og vinterstid byr nærområdet på fine muligheter for skiturer. Gjersjøen ligger i nærheten og byr blant annet på fiske- og rekreasjonsmuligheter, mens Sørmarka åpner for et stort nettverk av turmuligheter videre innover i marka.

I kort avstand ligger også Svartskog og Breivoll, et populært utfartsområde ved Bunnefjorden. Breivoll byr på store grøntarealer, strand og fine bademuligheter, og er et naturlig mål for både korte ettermiddagsturer og lengre sommerdager ved sjøen. Tusenfryd ligger også like i nærheten og gir et ekstra aktivitetstilbud for både små og store.

Vinterbro Senter dekker de fleste daglige behov med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Her finnes blant annet dagligvareforretninger og treningsmuligheter, og senteret ligger i gangavstand fra boligen. Det er også kort vei til Sjøskogen skole og flere barnehager, noe som gjør beliggenheten særlig praktisk for barnefamilier.

Området har gode forbindelser mot både Oslo og Ski. Bussholdeplass ligger innen gangavstand, og med bil nås E6 og E18 på kort tid. Dette gir enkel adkomst nordover mot Oslo og sørover mot blant annet Ås og Moss. Fra Ski stasjon gir Follobanen en rask togforbindelse videre til Oslo S.

Navnet Fåleslorâsen har også en interessant lokal forankring og skal bety «åsen over den bortgjemte fjorden», med henvisning til Gjersjøen. Området rundt Vinterbro har en lang historie, med spor etter menneskelig aktivitet helt tilbake til steinalderen.

Fåleslorâsen passer dermed godt for den som ønsker å bo tilbaketrukket og grønt, med naturen lett tilgjengelig og samtidig ha kort vei til det man trenger i hverdagen.

Offentlig kommunikasjon
Fåleslorâsen stasjon 11 min. gange
Oppegård stasjon 8 min. kjøring
Oslo S 25 min. kjøring

Skoler og barnehager
Vinterbro barnehage: 5 min. kjøring
Sjøskogen Kanvas-barnehage: 7 min. kjøring
Orrestien barnehage: 8 min. kjøring
Sjøskogen skole (1-7 kl.) 7 min. kjøring
Solberg skole (1-7 kl.) 10 min. kjøring
Nordby skole (1-7 kl.) 11 min. kjøring
Nordbytun ungdomsskole (8-10 kl.): 11 min. kjøring
Ski videregående skole: 16 min. kjøring
Roald Amundsen videregående skole: 16 min. kjøring

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig med sekundærleilighet, datert 06.05.2016. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Utvendig panel må beises/males.
- Inngangsparti må heves – Det skal fylles på jord og anordnes platting.
- Skrent langs atkomstvei må sikres med permanent sikring.
- Veranda mot sørvest må bygges.
- Skrenter mot nord og vest må sikres med permanent sikring.
- Målsatt skisse for stoppekran og kummer må sendes inn.
- Bilder fra tilknytningspunkt skal sendes inn.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger innvendige og utvendige tegninger datert 2015. Det er registrert følgende avvik: Innvendig bod i underetasjen, tilknyttet hoveddelen, benyttes i dag som soverom. Rommet er ikke godkjent som rom for varig opphold. Ifølge tilstandsrapporten er det ikke registrert avvik mot dagens krav til oppholdsrom. Rommet er benevnt som soverom på plantegningen.

Vei, vann og avløp
Adkomst via kommunal og privat vei. Det foreligger avtale om bruk og vedlikehold av den private veien mellom eiendommene. Snøbrøyting utføres felles, og kostnaden deles med nabo. Årlig kostnad er opplyst å være ca. kr 4 000-5 000,- pr. år

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er tilknyttet følgende kommuneplan:
Id: KPL_22-34. Navn: Kommuneplanens arealdel 2022-2034. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 15.06.2022. Delareal: 1 227 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.
Delareal: 1 227 m2. KPHensynsonenavn: H110_1. KPSikring: Nedslagsfelt drikkevann.
Kommentar: Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Hele eiendommen ligger innenfor hensynssone H110_1 - sikringssone for nedslagsfelt for drikkevann.

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

Eiendommen er tilknyttet følgende reguleringsplan:
Id: 106. Navn: Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Fåleslorâsen. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan.Ikrafttredelse: 19.11.2003.
Delareal: 1 226 m2. Formål: Boliger. Feltnavn: B7.
Kommentar: Eiendommen er regulert til boligformål og inngår i felt B7.

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen pr. 27.07.2026.

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

3218/107/97:
09.10.1953 - Dokumentnr: 205019 - Festekontrakt - vilkår - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder feste
Bestemmelse om veg
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 100
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Bestemmelser om forlengelse

Nye vilkår - feste
Festetid: 50 år
Meglers forklaring: Festekontrakt datert 26.09.1953. Kontrakten gjelder opprinnelig bortfeste av tomten, gnr. 107, bnr. 97, og inneholder bestemmelser knyttet til blant annet festeavgift, bruk og bebyggelse av tomten.Av kontrakten fremgår det blant annet at det ikke skal drives handelsvirksomhet eller industri på tomten. Videre er det bestemmelser om veirett, samt rett til fremføring og vedlikehold av vann- og kloakkledninger over parsellen uten erstatning.

13.10.2006 - Dokumentnr: 490639 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3218 Gnr:107 Bnr:629. Bnr:628.
Meglers forklaring: Veirett. Gnr. 107, bnr. 118, 628 og 97 er gitt rett til å benytte felles avkjørsel over gnr. 107, bnr. 629, som vist på skissen. Gnr. 107, bnr. 628 er i tillegg gitt rett til å benytte den delen av samme avkjørsel som ligger over gnr. 107, bnr. 118 og 97. Veiretten er gitt i overensstemmelse med reguleringsplan R-106 over Fåleslorâsen, vedtatt av kommunestyret 19.11.2003.

09.03.2015 - Dokumentnr: 211813 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3218 Gnr:107 Bnr:96
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Meglers forklaring: Eiendommen gnr. 107, bnr. 97 (parsell 2) har rett til felles adkomst over gnr. 107, bnr. 96 (parsell 1). Adkomstveien er markert med rødt i situasjonskartet som følger erklæringen. Erklæringen er tinglyst som heftelse på både gnr. 107, bnr. 96 og gnr. 107, bnr. 97, og kan ikke slettes uten samtykke fra Ås kommune.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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

Sentrale lover
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:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-
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. 3 125,-.

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 6. september 2026

Ansvarlig megler
Silje Byman, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99436500

Megler 2
Aksel Rognes, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47676608

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).

Fåleslorâsen 76

Nabolaget Sjøskogen/Fåleslorâsen - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Sjøskogen skole (1-7 kl.) 222 elever, 14 klasser	7 min 3.8 km
Solberg skole (1-7 kl.) 230 elever, 12 klasser	10 min 6.4 km
Nordby skole (1-7 kl.) 298 elever, 14 klasser	11 min 7.4 km
Nordbytun ungdomsskole (8-10 k... 314 elever, 17 klasser	11 min 7.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	16 min 10.1 km
Roald Amundsen videregående sk... 597 elever, 39 klasser	16 min 11.2 km

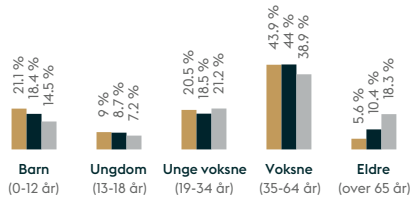
Offentlig transport

Fåleslorâsen Linje 500N, 505	11 min 1 km
Oppegård stasjon Linje L2, L2x	8 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 24.3 km
Oslo Gardermoen	51 min

Barnehager

Vinterbro barnehage (0-5 år) 82 barn	5 min 2.3 km
Sjøskogen Kanvas-barnehage (0-... 56 barn	7 min 3.8 km
Orrestien barnehage (0-5 år) 55 barn	8 min 4.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Fåleslorâsen ballbinge	4 min
Falkeveien fellesareal balløkk...	6 min
SportSenter1 Vinterbro Senter	6 min
Puls Greverud	11 min

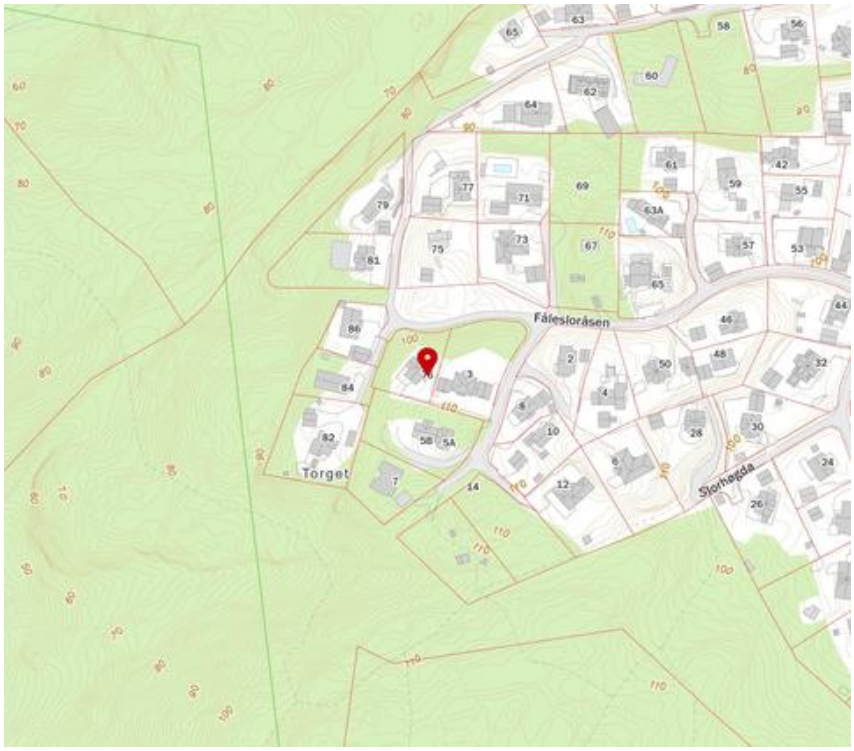
«Her er det stille og rolig. Fint for barn og deres familie. Kort vei til støyende Oslo og fredelige Drøbak.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 91/100



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

Tilstandsrapport

Fåleslorâsen 76 , 1407 VINTERBRO ÅS kommune

gnr. 107, bnr. 97

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 04.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1709 **Referansenummer:** SH2100

Foretak: NORSKE BOLIGRAPPORTER AS

Norske Boligrapporter

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.

Norske Boligrapporter AS

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter består av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig



Fredrik Oseth Nordby
Uavhengig Takstingeniør
fn@norskeboligrapporter.no
954 21 650

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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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.

Enebolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Parkett, laminat og flis.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde:
Ca. 2,40 meter, målt i stue i 1.etasjen.
Ca. 2,40 meter, målt i stue i underetasjen.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

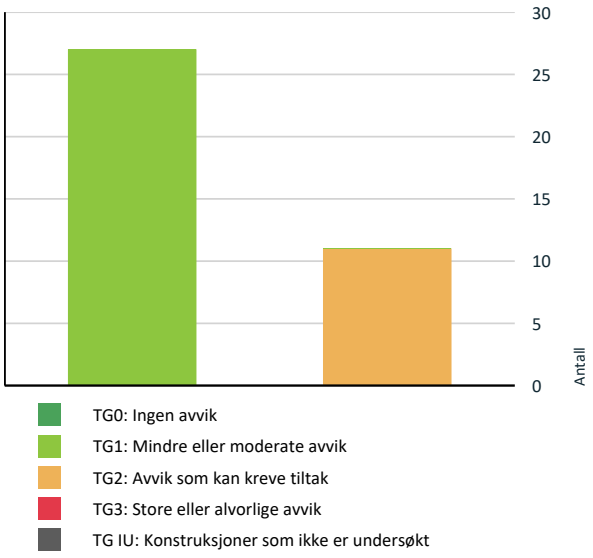
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad i hybel > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad i hybel > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Utvendig trapp: Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket. Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.	Gå til side
Utvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring. Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2016

Kommentar
KIlde:Matrikkelen

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er ifølge eier fra byggeår.
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.
Takflatene mot nordvest har ikke visuelt blitt undersøkt på grunn av manglende tilkomst.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier fra byggeår.

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

Snøfanger: Snøfanger er montert.

Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn, men de går ikke helt bort til pipen.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert plattform for sikker adkomst til pipen.
Det er brann- og redningsetaten som vurderer om adkomsten er tilfredsstillende etter gjeldende krav. Det er normalt opp til dem å avklare om det er behov for tiltak for å sikre lovpålagt adkomst for feiing og tilsyn.

• Det er registrert skader på et vannbrett til vindu i underetasjen.
Det anbefales å bytte ut skadet beslag.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er en lukket trekonstruksjon. Det er registrert luftespalter i gesimser.

Vurderte forhold: Konstruksjonen er kontrollert fra bakkenivå med tanke på svank/svai i møne, synlige fuktskader og skjolder, tegn til skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er utført uten bruk av stige eller drone, noe som gir begrensede muligheter for vurdering av detaljer.

Vurdering av avvik:
• Loftet har ikke adkomst, og det finnes ikke dokumentasjon på hvordan konstruksjonen er bygget opp. Viktige forhold som ventilasjon, dampsperre og tilstand på treverk kunne derfor ikke kontrolleres. Når slike områder ikke kan inspiseres, knytter det seg usikkerhet til om det kan forekomme skjulte fukt- eller kondensskader. Det anbefales å etablere inspeksjonsluke for å muliggjøre vurdering av loftets tilstand.

Tilstandsrapport

TG 1 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.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

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.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i tre. Terrassedører med isolerglass. Dørene er fra byggeår.

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.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 54 m².

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

Vurdering av avvik:

• Fundamenteringen fremstår som ikke tilfredsstillende utført. Dette betyr at konstruksjonen ikke har optimal støtte mot underlaget. Konsekvensen kan være gradvise setninger, mindre skjevheter eller riss i bygningsdeler over tid. Dersom utviklingen fortsetter, kan det oppstå behov for tiltak. Forholdet tilsier oppfølging.

Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

• Utvendig trapp: Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket. Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

• Utvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring. Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terrenget er innredet.

Spørsmål til eier - når ble rom under terreng innredet? Byggeår.

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. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Måleresultat: 6,9 vektprosent.

Utforede isolerte vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Punktet gjelder videre nevnte avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert bom under enkelte fliser i entré.
Forholdet tyder på svekket vedheft og bevegelser i underlaget, og kan over tid føre til videre skadeutvikling, slik som sprekker og løse fliser.

• Det er registrert enkelte fliser i bod i underetasjen som ikke er festet. Det anbefales å feste flisene for å forhindre skader og at de skal ha tiltenkt funskjonalitet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra byggeår.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen

1. 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:
• Det er registrert noe svellinger i dørbladet.
Dette tyder på at døren har vært utsatt for vannsøl, noe som har ført til skader. For å utbedre dette må døren eventuelt skiftes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Tilstandsrapport

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.

Vurdering av avvik:
• Fallet er under 1:100 på deler av rommet.
Ved slikt fall stiller teknisk forskrift krav om membranoppkant på minimum 15 mm ved døråpningen. Det er ikke registrert synlig oppkant, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og påvirke tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 33 mm.

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.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

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 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

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.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: 6,4 vektprosent.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra byggeår.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på tre vegger. Slette overflater i himlingen og en vegg.

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 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.

Vurdering av avvik:
• Fallet er under 1:100 på deler av rommet.
Ved slikt fall stiller teknisk forskrift krav om membranoppkant på minimum 15 mm ved døråpningen. Det er ikke registrert synlig oppkant, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og påvirke tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 26 mm.

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.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

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.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

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.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

UNDERETASJE > BAD I HYBEL

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra byggeår.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

UNDERETASJE > BAD I HYBEL

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger i bad delen, sparklet og malte plater i vaskeromsdelen. 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:
• Det er registrert svellinger i dørlister, utforinger og dørbladet.
Dette tyder på at døren har vært utsatt for vannsøl, noe som har ført til skader. For å utbedre dette må døren og listverk eventuelt skiftes.

UNDERETASJE > BAD I HYBEL

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.

UNDERETASJE > BAD I HYBEL

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 27 mm.

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.

UNDERETASJE > BAD I HYBEL

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

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.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

UNDERETASJE > BAD I HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

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.

UNDERETASJE > BAD I HYBEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

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.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN I HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

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.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Sanitærutstyr: Servant og veggfestet klosett.

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk. Luftepalte under dør.

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Automatisk lekkasjestopper montert i fordelerskap.

Fordelerskapet på badet i hybel ble ikke undersøkt da det ikke forelå nøkler.

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Tilstandsrapport

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.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Service i 2026.

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.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter, produsert i 2016.

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 116 liter, produsert i 2016.

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.

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 jordfeilautomater.

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

Tilstandsrapport

Dreneringen er ifølge eier fra byggeåret.

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:
• Grunnmursplaten er avsluttet høyere enn terrenget.
Slike plater skal normalt avsluttes 5 cm under terrenget, i henhold til monteringsanvisninger. Eksponert kant utsettes for sol, regn og frost, noe som kan gi skader i platen og redusert tetting mot fukt.

TG 1 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.

TG 2 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:
• Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).
Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

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:
• Utvendig trapp: Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket. Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.
• Utvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring. Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.

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

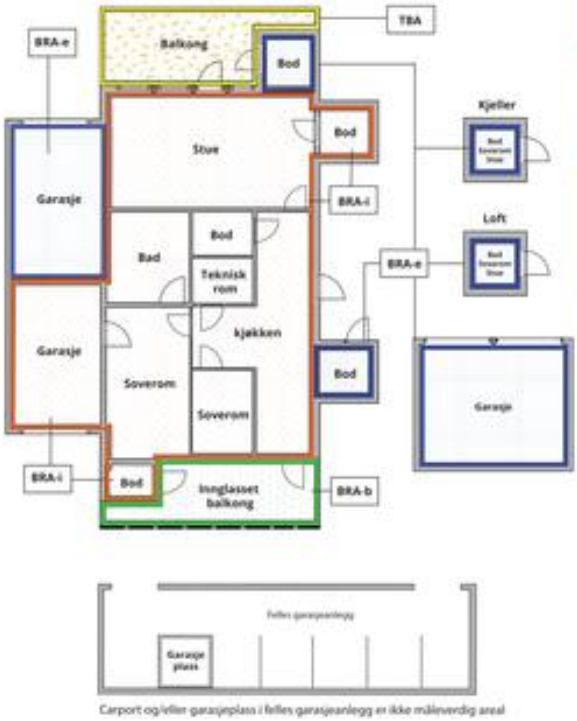
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	114			114	54
Underetasje	110			110	
SUM	**224**				**54**
SUM BRA	**224**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad, bod, entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, toalettrom		
Underetasje	Bad, bad i hybel, bod, bod 2, entré, stue/kjøkken i hybel, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist skriftlig bekreftelse på følgende opplyste arbeider:
2026: Service på ventilasjonsanlegg.
2026: Heving av sunket terrasse.
2026: Montering av ny komfyrvakt.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Fredrik Oseth Nordby	Takstingeniør
	Gladys Wong	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	107	97		0	1226.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fåleslorâsen 76

Hjemmelshaver
Wong Gladys, Juul Lars

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	
2	27.08.2026	
3	03.09.2026	
4	03.09.2026	
5	04.09.2026	

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 branntekniske 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.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gladys Wong	9578-5999-4-3314426	2026-09-02 21:46:42

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. sep. 2026

Oppdragsnummer
46-0056/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fåsleloråsen 76, 1407 VINTERBRO

Meglerfirma
Nordvik Ski og Ås

Selgere
Gladys Wong

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. mai 2019

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: 21735422
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Et hjørne av veranda rettet opp av håndverker fra Transport/Flyttehjelp 24/7 AS i 2026. Nye utvendige trapper montert med egeninnsats i 2026.

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble utført arbeid av autorisert elektriker (Elektriker Gruppen AS) i forbindelse med komfyrvakt i 2026. Samsvarserklæring er ikke lagt ved. I tillegg er enkelte lysbrytere tidligere byttet til smarthusbrytere av familiemedlem noen år siden.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det foreligger sluttkontrollrapporter fra Iec-Entreprenør AS for både hoveddel og utleiedel ved byggeåret. Det er ikke gjennomført senere el-kontroll.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger fra Viken Tekniske AS har lagt til ekstra sensorer til eksisterende WaterGuard i boligen og gjennomgått anlegget i 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ventilasjonsaggregatene har vært på service, og to av motorene ble byttet av Aarseth Boligventilasjon AS i 2026.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gårdsplassen og under terrassen er opparbeidet av Skoglund Maskin AS med nytt bærelag/singel i 2026

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: - Vært spor av sopp i fuget på to av badene, disse er fjernet - Ved justering av temperatur på badet i underetasje må blandebatteriet vris noe ekstra mot kaldt vann for å oppnå ønsket temperatur. - Proppen i vasken på badet i 1. etasje holder ikke helt på vannet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tilstandsrapporten har gitt TG2 på verandaen. Avviket gjelder én stolpe der den ene delen ikke er understøttet av fundament. Forholdet er ikke utbedret. Det ene hjørnet av verandaen ble hevet og gitt ekstra støtte i 2026, utført av håndverker.

---

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

Ja

Beskriv: - En downlight i underetasje fungerer ikke. - Noen av speillysene pulserer når de slås på, eller trenger to forsøk for å slå seg på. - Varmekabler i stuen i utleiedelen fungerer ikke i følge leietageren. Fungerte litt i fjor, dette er ikke undersøkt. - Enkelte stikkontakter sitter litt løst i boligen. Dette var slik da jeg overtok boligen. - Ringeklokke på utleiedelen fungerer ikke.

---

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

Ja

Beskriv: Det er en sprekk i én gulvflis i entréen.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det ble observert skjeggkre i utleiedelen i forbindelse med en sofa i 2025. Sofaen ble fjernet, det ble gjennomført rengjøring og behandling, og det har ikke vært observert skjeggkre siden.

---

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

Ja

Beskriv: Ventilasjonsaggregatet fikk ny motor i 2026 på grunn av støy fra aggregatet. Arbeidet ble utført av Aarseth Boligventilasjon AS. Støyen opphørte etter utskiftingen.

---

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

Ja

Beskriv: Kjøkkenskapdøren under vasken har hatt svelling i nedre hjørne. Jeg har sparklet og malt over dette selv.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Utleiedelen er godkjent som sekundærleilighet. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig med sekundærleilighet.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det er utarbeidet tilstandsrapport av Norske Boligrapporter AS, befaringsdato 17.08.2026.

---

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? Har tegninger fra 2015 som ble brukt ved prosjektering og byggesøknad

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Eiendommen har privat adkomstvei som deles med nabo. Utgifter til brøyting deles med naboen, og dette utgjør ca. kr 4 500,- i året.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Eiendommen ligger på festet tomt. Årlig festeavgift betales til bortfester Lars Juul, siste faktura var på kr 14010.

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.

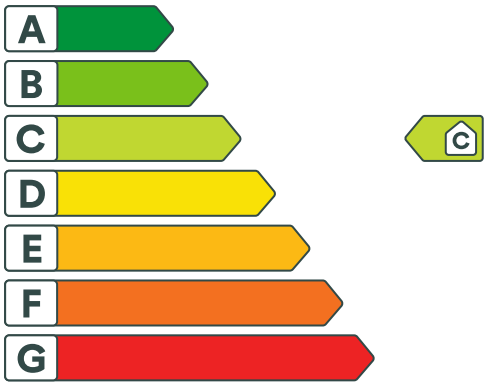
Oppdragsnummer: 46-0056/26

enova

Energiattest



Adresse	
Fåleslorâsen 76, 1407 VINTERBRO	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326784**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300501568**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **97**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **220,8 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
133,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
145,53 kWh/m²	**29 977 kWh**



Fåleslorâsen 76, 1407 VINTERBRO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Fåsleloråsen 76, 1407 VINTERBRO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

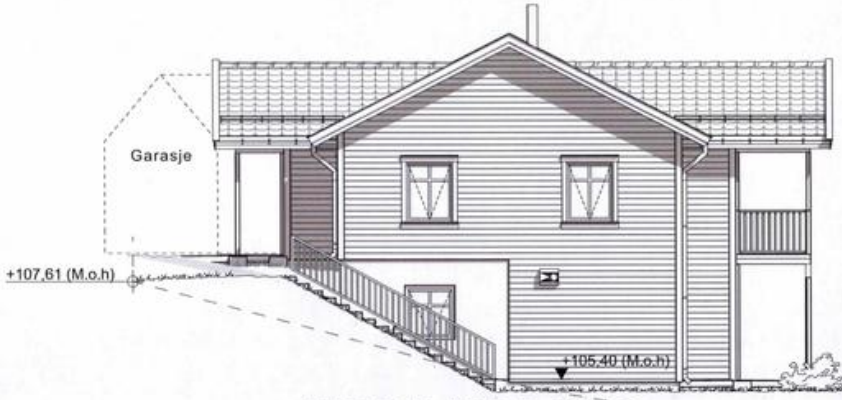
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



FASADE SYD-ØST



FASADE NORD-ØST

Skråning 1:3

Eks. terreng

Nytt terreng

Detaljhåndbok REV 4.1

E				
D	Byggemeldingstegninger	BS	ØV	02.03.2015
C	Kontraktstegning	BS	ØV	02.03.2015
B	Kontraktskontroll 2.9	BS/PRO	MVA	28.02.2015
A	Tilbudskontroll 2.3	BS	ØV	24.02.2015
	Skisseprosjekt xxx (1020320) Omprosjektering	BS	ØV	19.01.2015

1020320 Alexandra

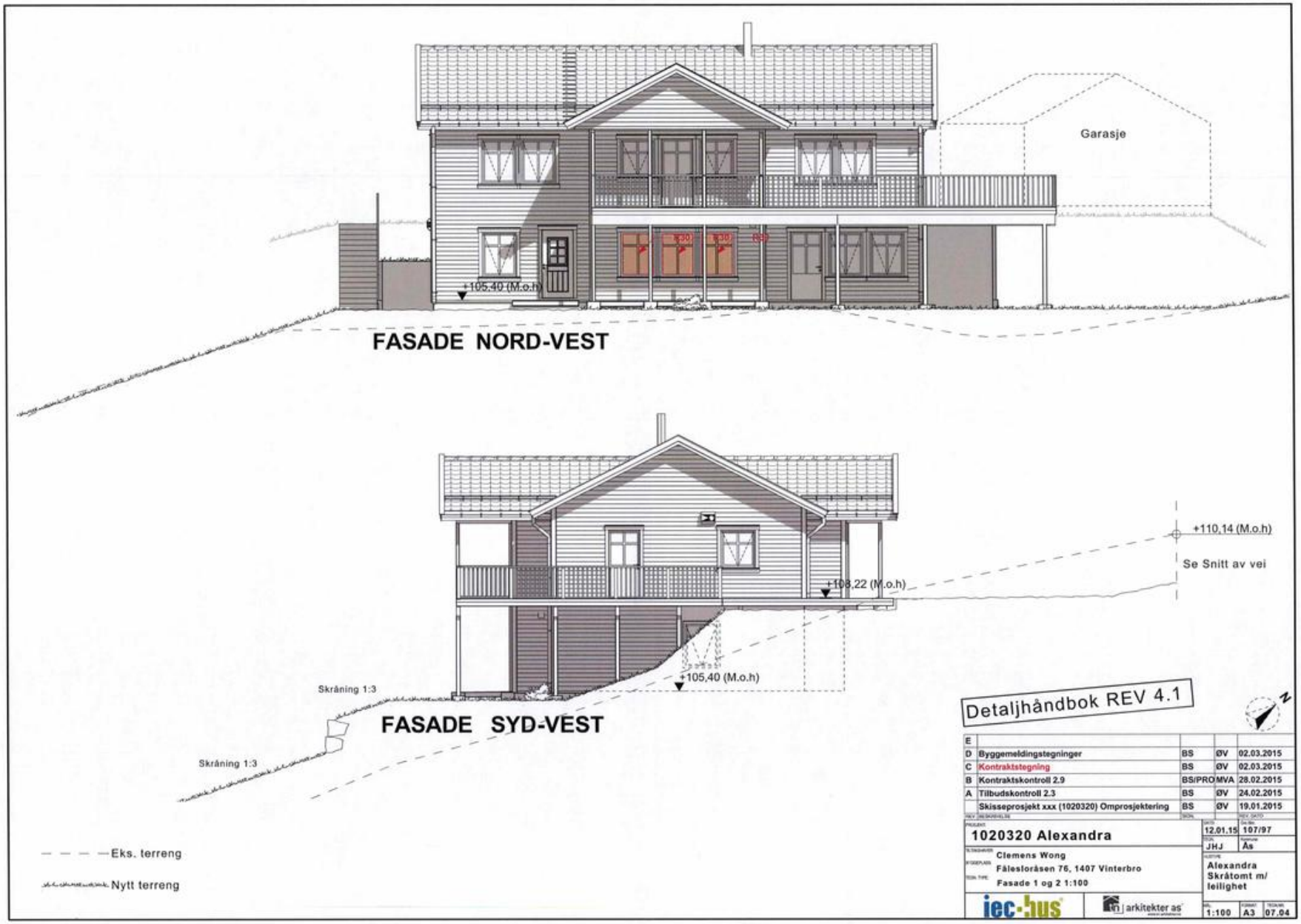
Clemens Wong
Fåleslorâsen 76, 1407 Vinterbro
Fasade 3 og 4 1:100

12.01.15 | 107/97
JHJ | As
Alexandra
Skrâtomt m/
leilighet

iec-hus | arkitekter as

1:100 | A3 | 07.05

VEDLEGG E4 FASADE 1



Detaljhåndbok REV 4.1

E				
D	Byggemeldingstegninger	BS	ØV	02.03.2015
C	Kontraktstegning	BS	ØV	02.03.2015
B	Kontraktskontroll 2.9	BS/PRO	MVA	28.02.2015
A	Tilbudskontroll 2.3	BS	ØV	24.02.2015
	Skisseprosjekt xxx (1020320) Omprosjektering	BS	ØV	19.01.2015

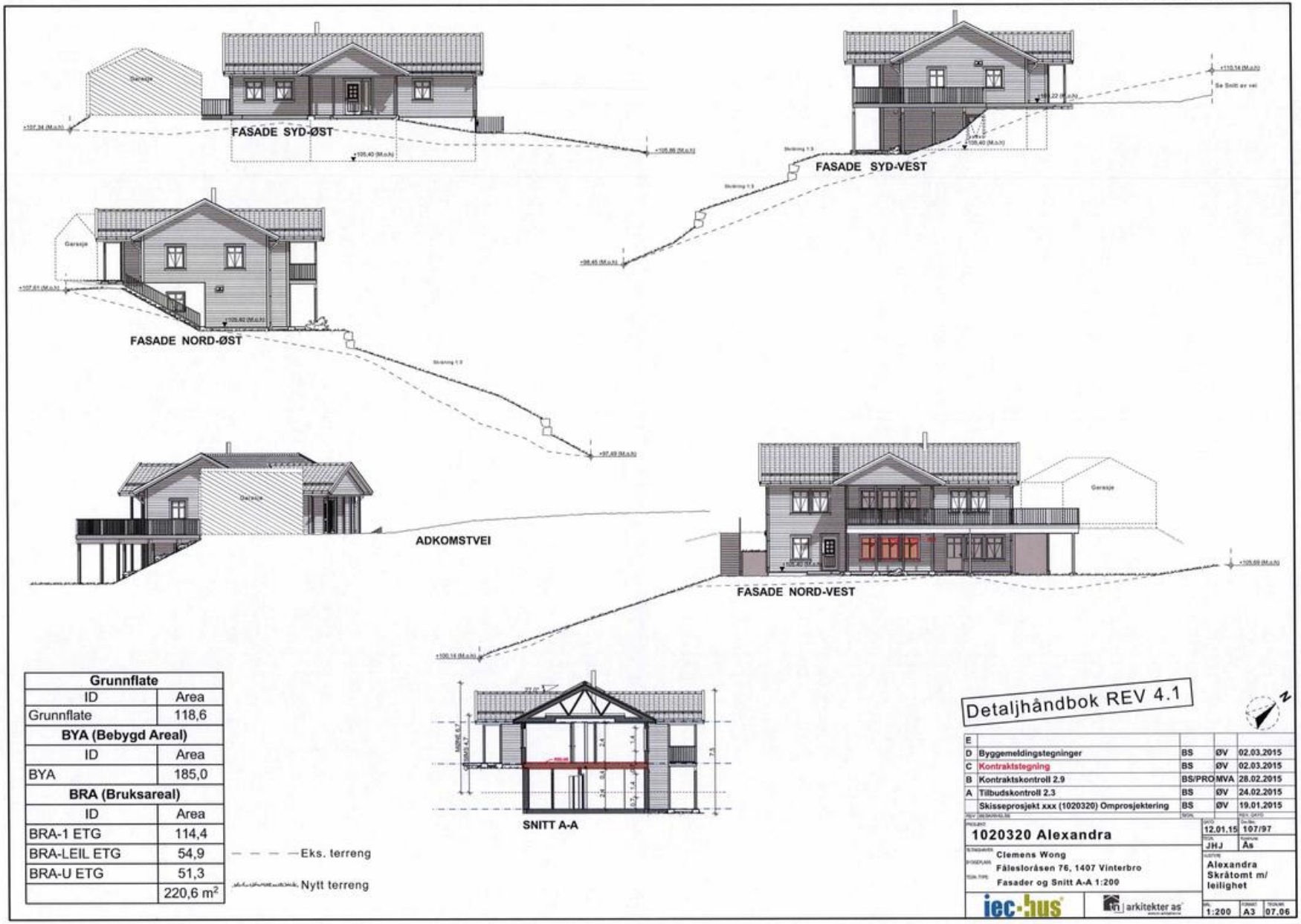
1020320 Alexandra

Clemens Wong
Fåleslorâsen 76, 1407 Vinterbro
Fasade 1 og 2 1:100

Alexandra
Skråtomt m/ leilighet

iec-hus arkitekter as

DATO	Dok.Nr.	REV. DATO	
12.01.15	107/97		
TEGN.	Kontrollert		
JHJ	As		
MÅL	FORMAT	TEGNING	
1:100	A3	07.04	



Grunnflate	
ID	Area
Grunnflate	118,6
BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	185,0
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA-1 ETG	114,4
BRA-LEIL ETG	54,9
BRA-U ETG	51,3
	220,6 m²

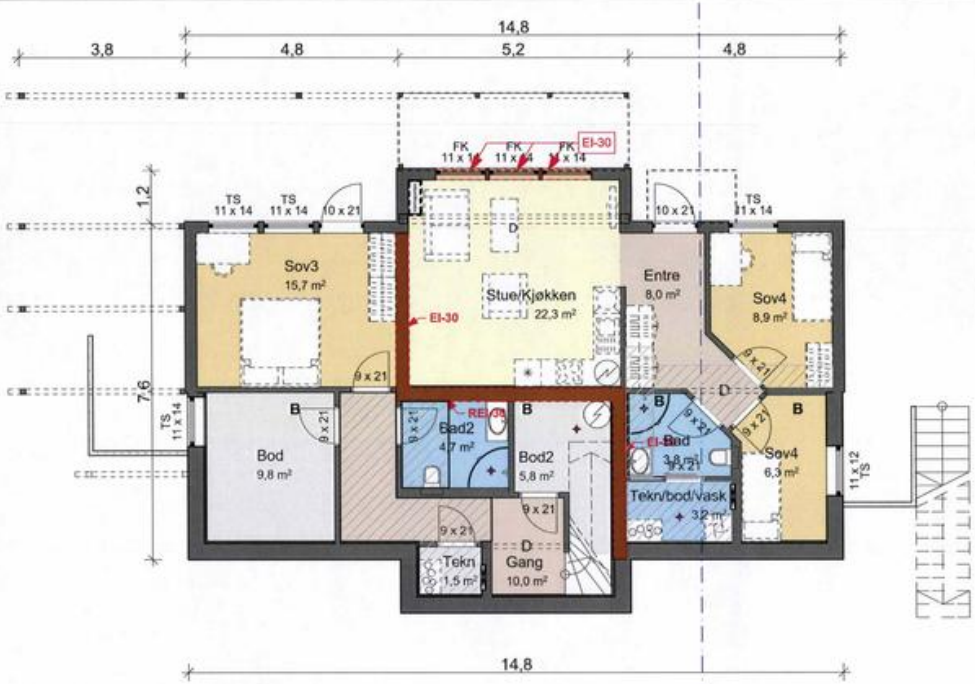
— — — — Eks. terreng

Nytt terreng

Detaljhåndbok REV 4.1

E				
D	Byggemeldingstegninger	BS	ØV	02.03.2015
C	Kontraktstegning	BS	ØV	02.03.2015
B	Kontraktskontroll 2.9	BS/PRO	MVA	28.02.2015
A	Tilbudskontroll 2.3	BS	ØV	24.02.2015
	Skisseprosjekt xxx (1020320) Omprosjektering	BS	ØV	19.01.2015

PROSJEKT: 1020320 Alexandra
DATO: 12.01.15
TEGN.NR: 107/97
TEGN: JHJ
KONTR: As
TILTAKSHAVER: Clemens Wong
BYGGEADR: Fålesloråsen 76, 1407 Vinterbro
TEGN.TYPE: Fasader og Snitt A-A 1:200
ANSVAR: Alexandra Skråtomt m/ leilighet
iec-hus arkitekter as
M: 1:200
FORMAT: A3
TEGNR: 07.06



UNDERETASJE

Grunnflate	
ID	Area
Grunnflate	118,6
BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	185,0
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA-1 ETG	114,4
BRA-LEIL ETG	54,9
BRA-U ETG	51,3
	220,6 m²

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
TS = Toppsving
FK = Fastkarm
SH = Sidehengslet

Detaljhåndbok REV 4.1

N

E				
D	Byggemeldingstegninger	BS	ØV	02.03.2015
C	Kontraktstegning	BS	ØV	02.03.2015
B	Kontraktskontroll 2.9	BS/PRO	MVA	28.02.2015
A	Tilbudskontroll 2.3	BS	ØV	24.02.2015
	Skisseprosjekt xxx (1020320) Omprosjektering	BS	ØV	19.01.2015

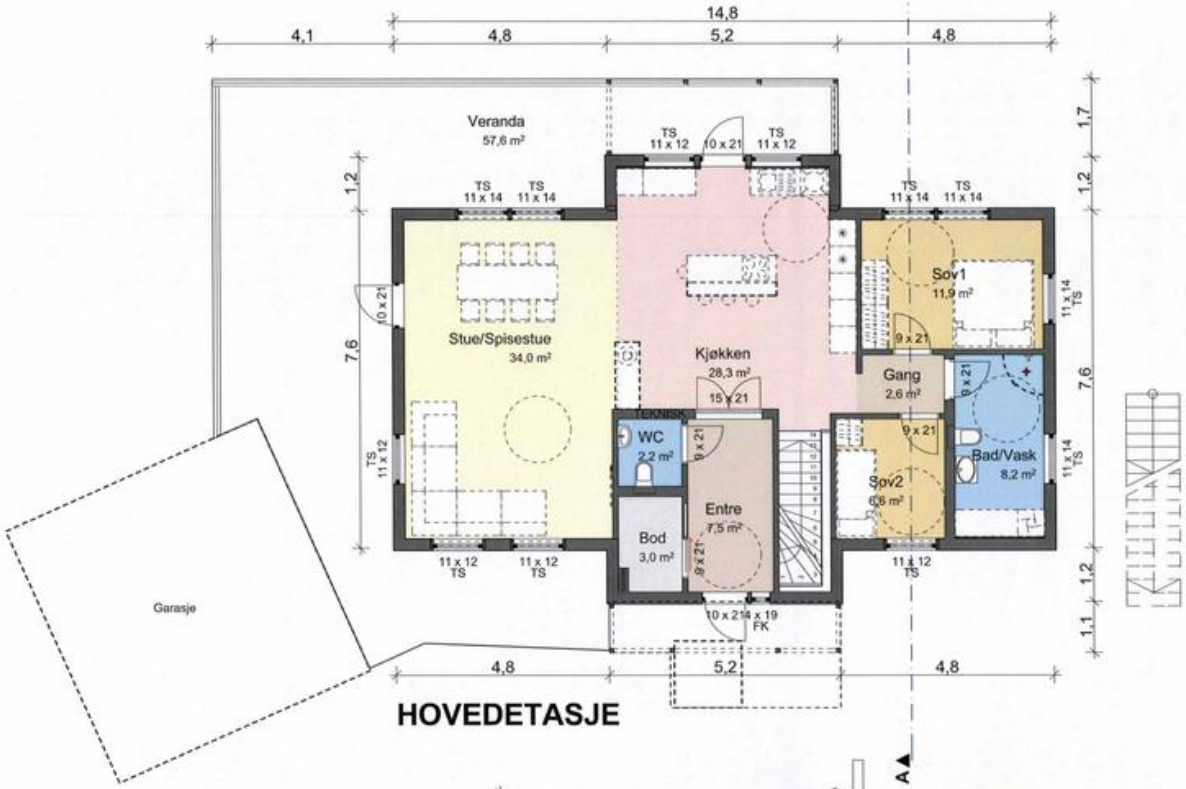
1020320 Alexandra

Clemens Wong
Fåleslorånsen 76, 1407 Vinterbro
Underetasje 1:100

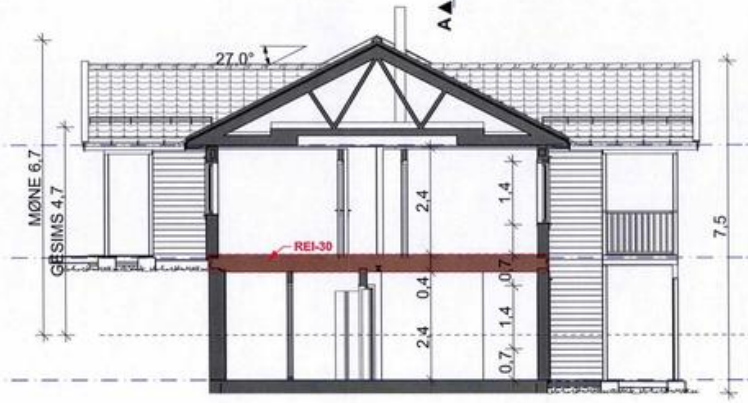
Alexandra
Skråtomt m/ leilighet

DATO	Dok.Nr.
12.01.15	107/97
TEGN	Kontr.
JHJ	Ås
MÅL	FORMAT	TEGNING
1:100	A3	07.03

iec-hus arkitekter as



HOVEDETASJE



SNITT A-A

Grunnflate	
ID	Area
Grunnflate	118,6
BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	185,0
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA-1 ETG	114,4
BRA-LEIL ETG	54,9
BRA-U ETG	51,3
	220,6 m²

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
TS = Toppsving
FK = Fastkarm
SH = Sidehengslet

Detaljhåndbok REV 4.1

E				
D	Byggemeldingstegninger	BS	ØV	02.03.2015
C	Kontraktstegning	BS	ØV	02.03.2015
B	Kontraktskontroll 2.9	BS/PRO	MVA	28.02.2015
A	Tilbudskontroll 2.3	BS	ØV	24.02.2015
	Skisseprosjekt xxx (1020320) Omprosjektering	BS	ØV	19.01.2015

PROSJEKT: 1020320 Alexandra
DATO: 12.01.15
Dok.Nr.: 107/97
TEGN: JHJ
Kontrollert: Ås
TILTAKSHAVER: Clemens Wong
EIENDOM: Fålesloråsen 76, 1407 Vinterbro
TEGN. TYPE: Hovedetasje og Snitt A-A 1:100
PROSJEKTNR.: Alexandra Skråtomt m/ leilighet
iec-hus
arkitekter as
MÅL: 1:100
FORMAT: A3
TEGNING: 07.02

Saksbehandler: Ole Kristian Jakobsen
FRAM INGENIØRKONTOR AS

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

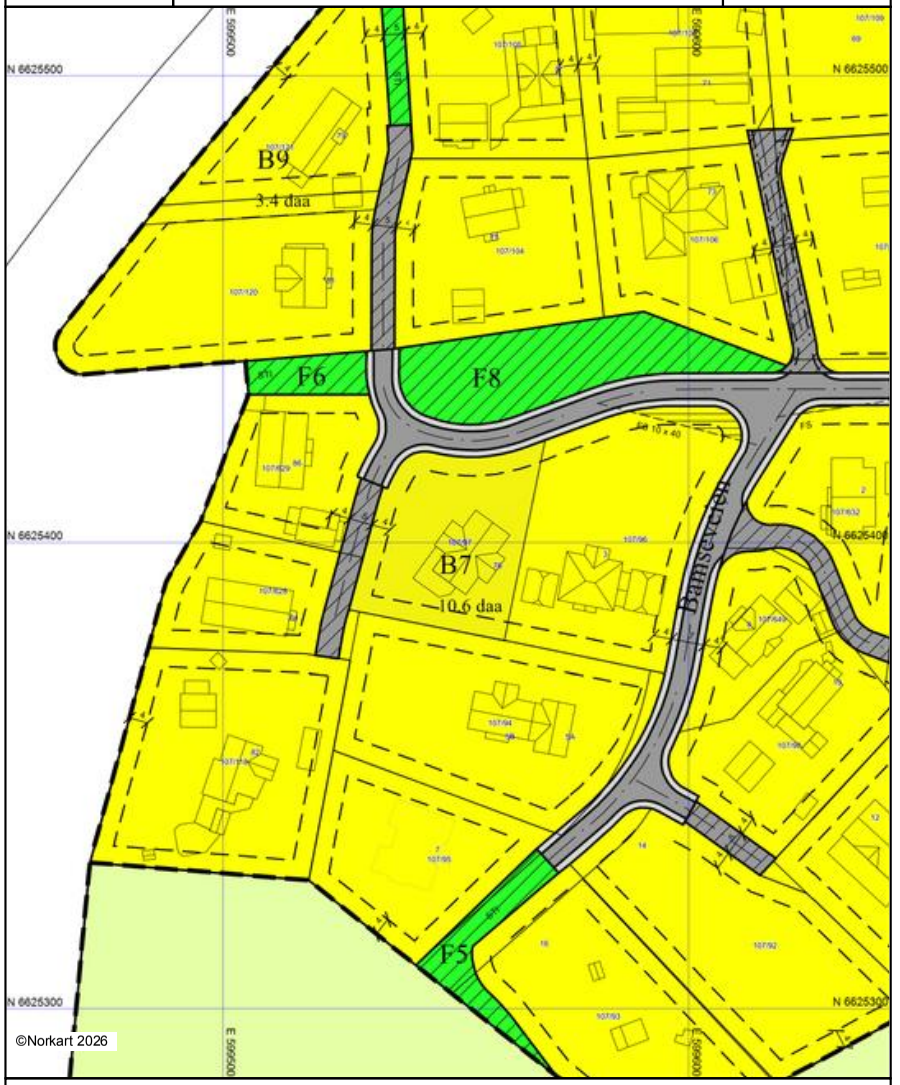
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/97
Adresse: Fåleslorâsen 76
Dato: 27.07.2026
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndleggінggrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Fritids- og turistformål - eksisterende
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Veg - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
- Drikkevannr - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

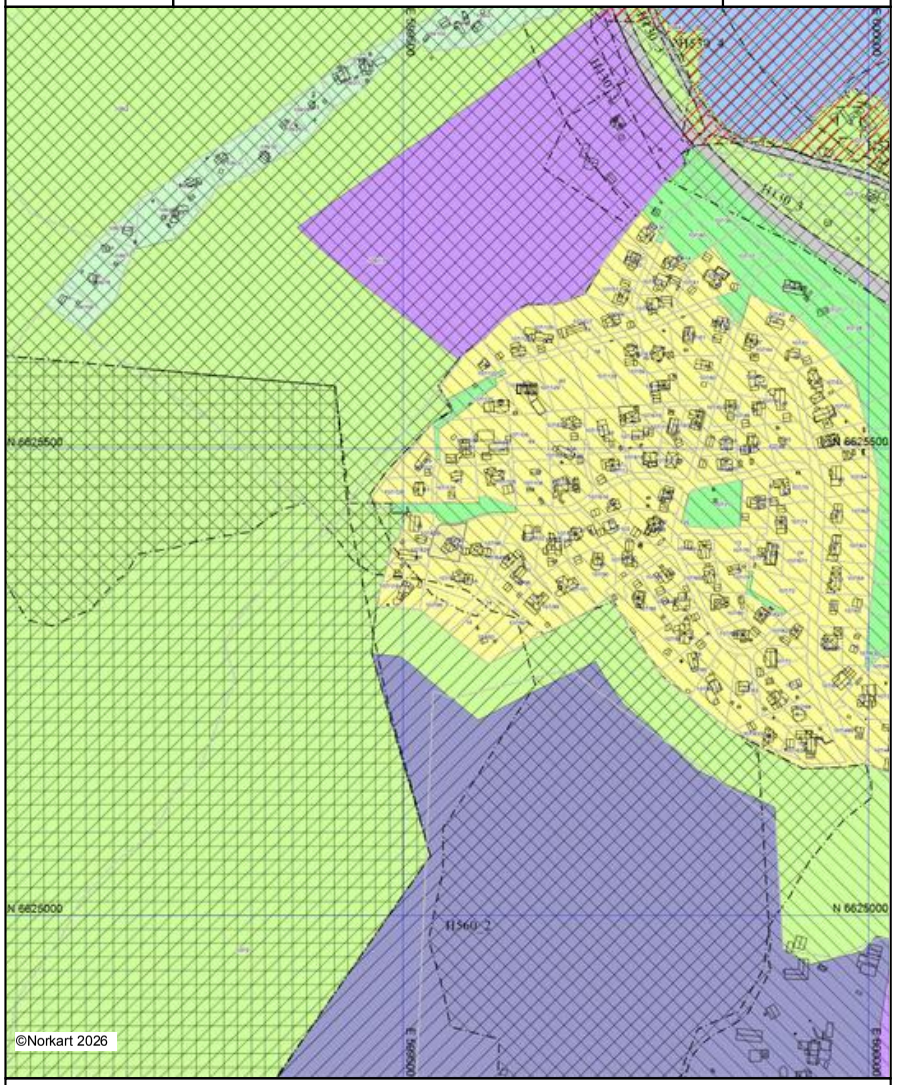
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/97
Adresse: Fåsleloråsen 76
Dato: 27.07.2026
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.

Ås kommune

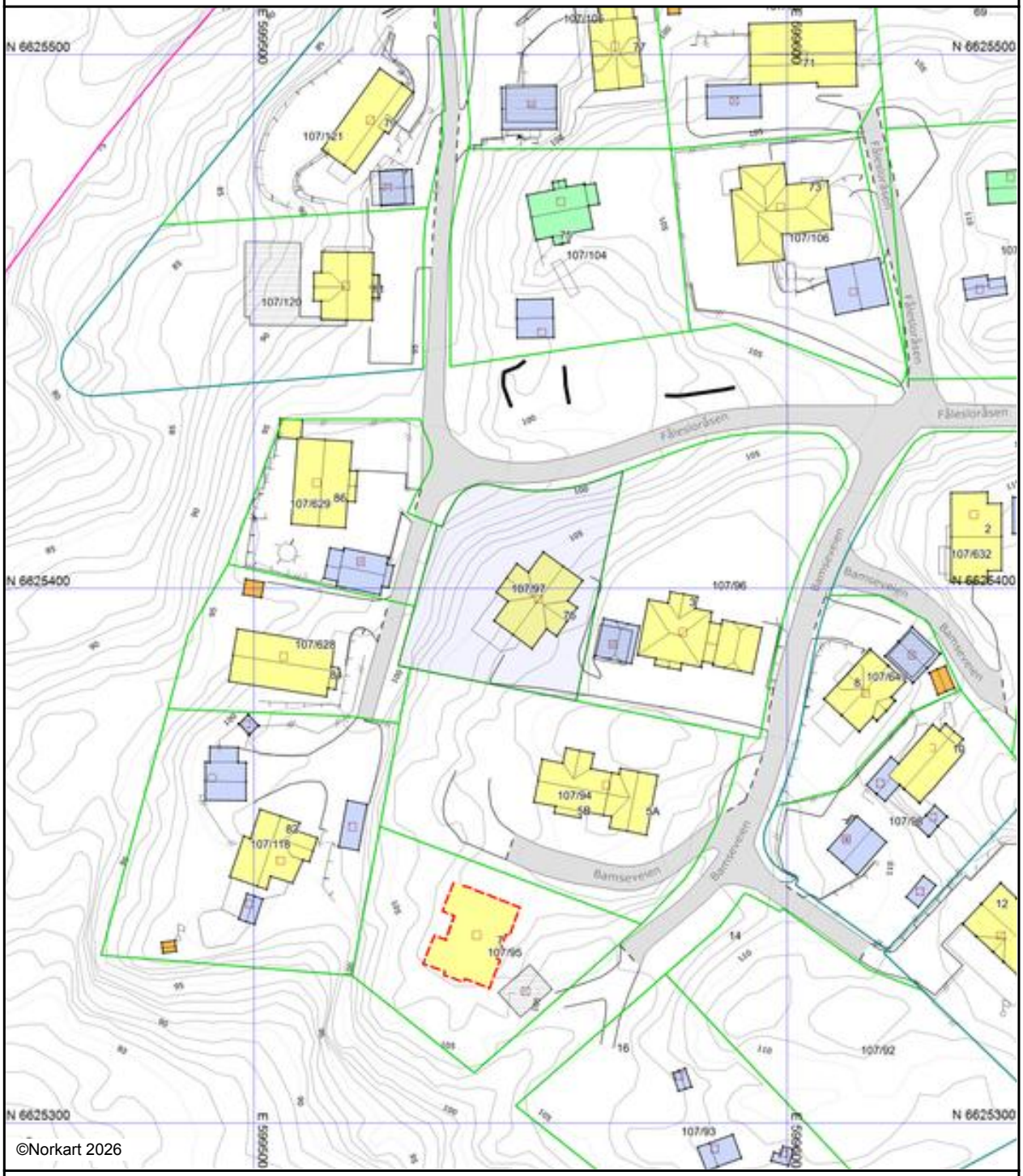
Grunnkart

Eiendom: 107/97
Adresse: Fåleslorâsen 76
Dato: 27.07.2026
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



©Norkart 2026

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.

Oversendt herved bl. 5.- den 9/10. 1953

Ås sorenskriverembete
Innkom 32/1953 9/10.

F e s t e k o n t r a k t .

Undertegnede Fred Hallager Juul, født 21/5-1923, som eier av gnr. 107, bnr. 2 Nøstvedt i Ås fester herved bort til

107/97a

Birger Sörlie , tomt nr. 45b vist på regulering og bebyggelsesplan av 15/4-52. Tomten har ved skyldelingsforretningen fått betegnelsen gnr. 107, bnr. 97 av skyld 2 øre i Ås.

For reguleringes- og bebyggelsesplanen gjelder vedtekter av 21. mars 1952, samt følgende vilkår som Ås Bygningsråd har satt i møte 28. april 1952:

"a-tomtene kan bebygges i samsvar med vedtektene; b-tomtene som av eier er forutsatt bortleid til samme eier som a-tomtene, kan ikke bebygges hverken med hytte eller permanent bolig uten samtykke av Ås Herredstyre".

Forøvrig gjelder følgende bestemmelser:

1. I festeavgift betaler festeren årlig kr. 100-kroner ett hundre. Festeavgiften betales halvårlig etterskuddsvis hvert års 15. januar og 15. juli. Etter forfallsdag svares 5-fem-% etterskuddsrente p.a.

Hvert tiende år, første gang 10 år etterat eiendommen er overtatt, kan hver av partene kreve at festeavgiften skal reguleres under hensyn til endringer i rentenivået eller prisen på faste eiendommer i kommunen. Sålenge de nuværende prisbestemmelser for faste eiendommer er i kraft, jfr. Kgl. resolusjon av 19/12-1947, § 16, kan dog regulering bare kreves hvert 20. år, og bare på de vilkår som er fastsatt i de nevnte bestemmelser. Dersom partene ikke blir enige om reguleringen og dersom ingen offentlig myndighet på den tid har kompetanse til å treffe avgjørelse om slike forhold, skal avgjørelsen treffes ved voldgift.

For riktig betaling av festeavgiften med renter og mulige omkostninger har grunneieren 1.prioritets pant i festeretten og all på parsellen stående bebyggelse samt i tilfelle assuransesummen.

2. Festetiden er 50 - femti - år fra overtagelsen, og festeren forplikter seg til i disse 50 årene ikke å bebygge tomten hverken med hytte eller permanent bolig.

I god tid før utløpet av disse 50 års festetid skal grunneieren utarbeide nye vedtekter for tomtefeltet gående ut helårsbebyggelse, og forelegge vedtektene for Ås Bygningsråd og herredstyre til godkjennelse.

Hvis myndighetene godkjenner feltets overgang til helårsbebyggelse, blir nærværende tomt en selvstendig byggetomt, og festeren har rett til, om ønskes, å fornye festet

for ytterligere 50 år på forøvrig uforandrede vilkår, idet også bestemmelsen om regulering av festeavgiften, kfr. punkt 1, gjelder.

Hvis myndighetene bestemmer at feltet skal fortsette som hyttefelt, plikter festeren å fornye festet som ubebygget tomt for ytterligere 50 år i det tilfelle han har valgt å fornye festet for a-tomten, som ved skyldelingsforretning har fått betegnelsen gnr. 107, bnr. 96 av skyld 2 øre i Ås.

Blir grunneierens forslag om tomtenes overgang til helårsbebyggelse vedtatt av myndighetene, må festeren, hvis han ønsker å forny festet, forplikte seg til å gå sammen med de øvrige festere om anlegg av vei, vann og kloakk til feltet. Utgiftene til disse anlegg skal fordeles likt på alle festere som ønsker fornyelse av festet, og på de tomtene som faller tilbake til grunneieren etterhvert som disse bortfestes.

3. Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og derpå oppførte bygninger, herunder også eventuell verdistigningsskatt vedrørende enhver stigning av tomtens verdi etter overtagelsen, som ikke resulterer i en økning av festeavgiften.

4. Tomten festes fri for pengeheftelser, men med de heftelser panteregisteret ellers utviser. Festeren skal ikke kunne påberope seg noensomhelst rettigheter likeoverfor hovedbølet.

5. Hvis festeren ikke betaler festeavgiften senest 14. dager etter at den er avkrevet festeren gjennom rekommandert brev eller annet bevislig varsel, har grunneieren rett til straks å tiltre den bortfestede grunn og gjennom fremleie av grunn og bygninger å søke seg dekket.

Likeledes kan grunneieren, når to ubetalte avgiftsterminer er påløpt, etter å ha gitt festeren 1 - en - måneds skriftlig varsel, anse festet for brutt og uten lovmål og dom sette pantet til auksjon, i hvilket tilfelle rett til frist, til forkynnelse av påkrav og til utsettelse av auksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven frafalles. Dog har i dette tilfelle eier etter panteboken av den på grunnen stående bebyggelse og panthavere deri, likeledes etter pantebokens utvisende, krav på underretning om festeforbrytelse i rekommandert brev, såfremt adresse er oppgitt i panteregisteret. Bygningens eier eller panthaver har deretter rett til å fortsette festeforholdet etter kontrakten mot senest 1-en-måned fra mottatt underretning å erklære å ville inntre i festet, samt samtidig erlegge den skyldige grunnavgift med påløpne omkostninger og 5 % rente fra forfall.

Festeren utreder alle utgifter ved de i nærværende § nevnte skritt til dekning av skyldig avgift m.v.

6. Det som er bestemt i punkt 5 gjelder også hvis festeren i lengere tid enn 3 - tre - måneder fra forfall unnlater å betale skatter eller andre prioriterte utredsler, hvis han unnlater å holde pantet ordentlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret, eller hvis han gjør seg skyldig i annen vesentlig misligholdelse.

7. På tomten må ikke drives handelsvirksomhet eller industri.

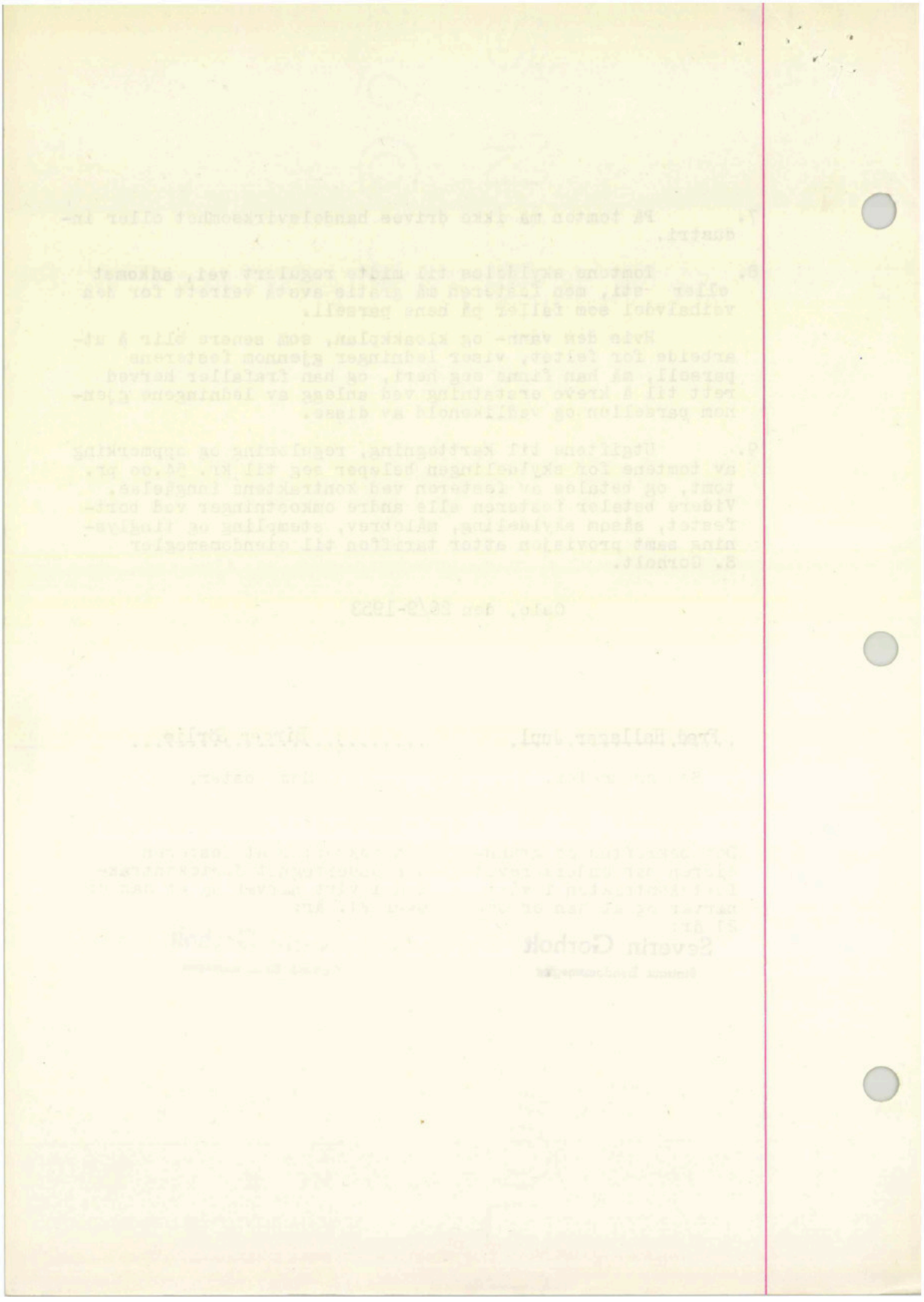
8. Tomtene skyldeles til midte regulert vei, adkomst eller sti, men festeren må gratis avstå veirett for den veihalvdel som faller på hans parsell.

Hvis den vann- og kloakkplan, som senere blir å utarbeide for feltet, viser ledninger gjennom festerens parsell, må han finne seg heri, og han frafaller herved rett til å kreve erstatning ved anlegg av ledningene gjennom parsellen og vedlikehold av disse.

9. Utgiftene til karttegning, regulering og oppmerking av tomtene for skyldelingen beløper seg til kr. 54.oo pr. tomt, og betales av festeren ved kontraktens inngåelse. Videre betaler festeren alle andre omkostninger ved bortfestet, såsom skyldeling, målebrev, stempling og tinglysning samt provisjon etter tariffen til eiendomsmegler S. Gorholt.

Oslo, den 26/9-1953

.Fred. Hallager. Juul.	.....Birger. Sörlie...
Som grunneier.	Som fester.
Det bekreftes at grunneieren har underskrevet festekontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år: Severin Gorholt Statsaut. Eiendomsmegler	Det bekreftes at festeren har undertegnet festekontrakten i vårt nærvær og at han er over 21. år: Severin Gorholt Statsaut. Eiendomsmegler

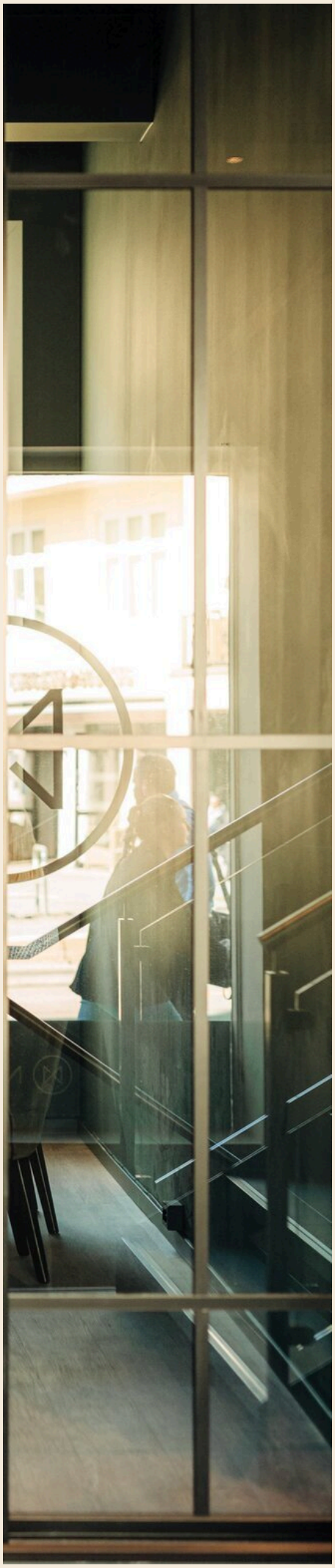


Velkommen til

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.

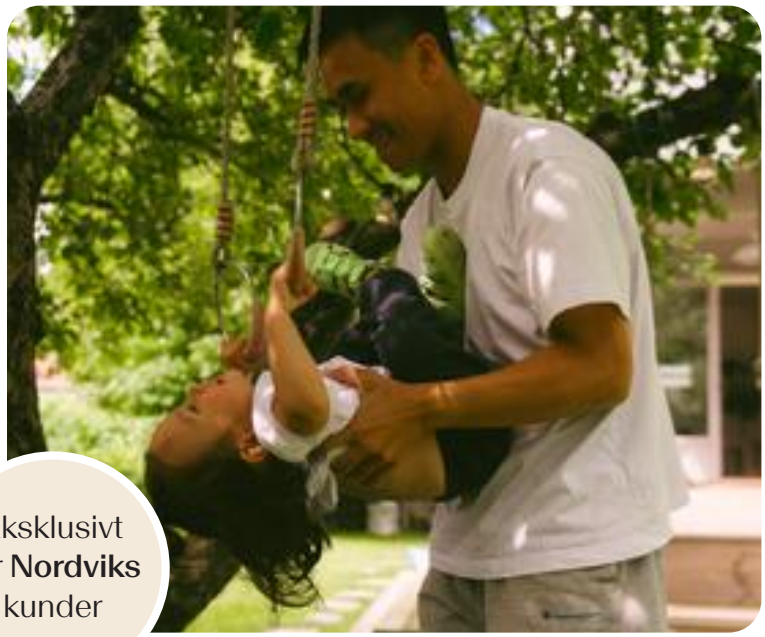


Idrettsveien 9, 1400 SKI
ski@nordvikbolig.no
64 87 20 00

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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: 46-0056/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fåresloråsen 76 1407 VINTERBRO
Matrikkel: Gnr 107, bnr 97 (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:

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

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

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