NORDVIK

Slorhøgda 12

5 soverom | 248 kvm | Enebolig



Velkommen til

Slorhøgda 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
46	Nabolagsprofil
47	Vedlegg
48	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
67	Kontaktinfo
70	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
73	Forbrukerinformasjon om budgivning
74	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.04.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik familiebolig m/utleiedel - Over 1,2 mål tomt i blindvei - Dobbelgarasje - Skjermet innerst mot skogholt

Prisantydning	**9 750 000,-**
Omkostninger	**245 130,-**
Totalpris	**9 995 130,-**
BRA-i	**248 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2008**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

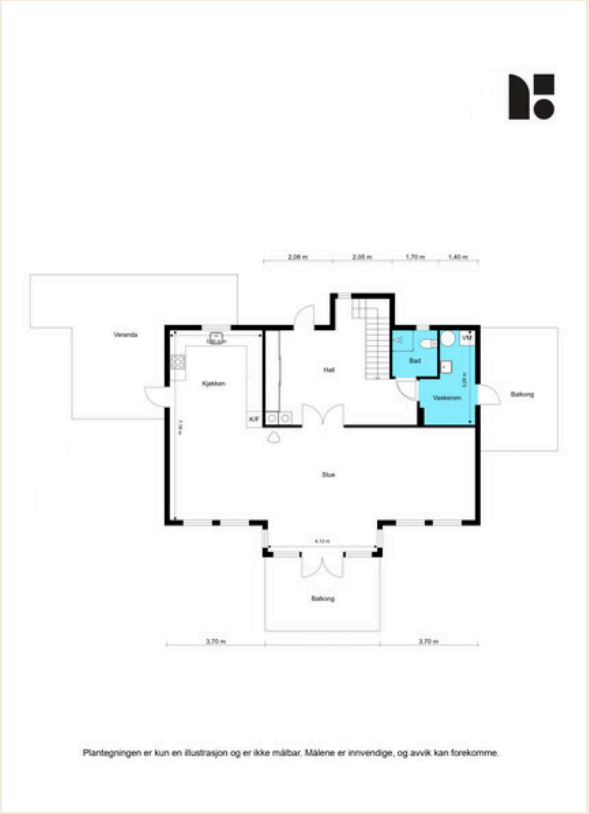
Velkommen til Slorhøgda 12!

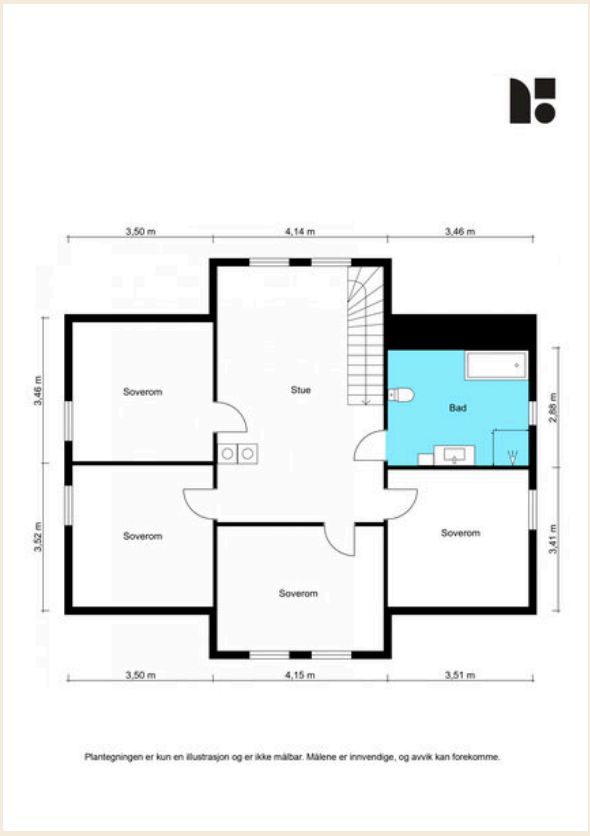
- Flott enebolig med oppgradert standard.
- Separat leilighet i u. etg for utleie eller egen bruk.
- Smarthusstyring og utstrakt bruk av vannbåren gulvvarme.
- Balansert ventilasjon, varmepumper og vedovn.
- Grønn tomt på hele 1 256 kvm.
- Solrike verandaer på til sammen 56 kvm.
- Dobbelgarasje fra 2015 med elbillader, isolert rom og hems.
- Kort gange til busstopp og under 20 min. til Oslo.

Eiendommen ligger i et attraktivt og familievennlig boligområde, tilbaketrukket nest innerst i blindvei mot grønt skogholt som nærmeste nabo mot syd. Det er flere barnehager, skoler og tur- og rekreasjonsmulighet i nærområdet, og ikke minst egen lekeplass på feltet. Det er kun 10 min. gangavstand til Tusenfryd og 6 min. kjøretur til Alti Vinterbro.

Planløsning hoveddel

1. Etasje
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm





2. Etasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 75 kvm



































Planløsning

Underetasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm



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





Badet kombinert med vaskerom i utleiedel er fra antatt byggeår med flislagte overflater og gulvvarme.





Soverom i utleiedel er innredet med skyvedørsgarderobe og har god plass til dobbeltseng.

I opprinnelig sportsbod er det innredet hybel (ikke godkjent) med bad. Her er det egen inngangsdør og hybelkjøkken.




SIEMENS



Foran dobbelgarasje er det asfaltert parti med varmekabel. Det ble montert ny elbillader i 2023.





Garasjen har plass til to biler, dekk og en hel del utstyr. I tillegg er det flere biloppstillingsplasser ute.

Tilknyttet garasjen er en isolert bod. Hems over garasje gir lagringsmulighet.









Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
46-0018/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Slorhøgda 12, 1407 VINTERBRO
Gnr 107, bnr 633 i Ås kommune

Selgere
Jørn Christopher Thorstensen
Cathrine Thorstensen

Kjøpesum og omkostninger
9 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
243 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
245 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
264 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 995 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 014 830,- (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
2008

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 248 kvm
BRA-e: 46 kvm
Totalt BRA: 294 kvm
TBA: 56 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 84 kvm. Gang (hybel 1), bad (hybel 1), stue/kjøkken (hybel 1), soverom (hybel 1), sportsbod (hybel 2), bad/sportsbod (hybel 2)
Total BRA: 84 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Gang, bad, vaskerom, bod, stue/kjøkken
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 56 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Stue, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4
Total BRA: 75 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 46 kvm. Garasje, bod
Total BRA: 46 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Den minste hybelen (hybel 2) er ikke godkjent. Den er opprinnelig byggemeldt og godkjent som en bod.

Himlingshøyde:
Ca. 2,45 meter, målt i hybel i underetasje.
Ca. 2,37 meter, målt i stue i 1. Etasje.
Ca. 2,40 - 3,15 meter, målt i stue i 2. Etasje (det er skråtak med varierende himlingshøyde). Nevnte mål er stikkbasert og dekker ikke hele etasjen.

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:
1. etasje: Entré/hall, bad, vaskerom, stue, spisestue og kjøkken.
2. etasje: Stue, bad og fire soverom.
Underetasje: Leilighet med entré/gang, bad, soverom, stue og kjøkken. Andre rom: Stue/kjøkken, bad.

Øvrige arealer:
- Dobbelgarasje med hobbyrom/bod og hems.
- Verandaer på til sammen 56 kvm.

Standard
Den innholdsrike eneboligen har romslig planløsning med plass til hele familien i mange år fremover! Moderne fasiliteter som vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon, energieffektiv smarthusstyring og generelt oppgraderte overflater og inventar bidrar til god bokvalitet.

Hoveddel:
Hoveddelen strekker seg over to plan, med praktisk soveromsfløy i 2. etasje tilknyttet loftstue og bad. I 1. etasje er oppholdsrommene for fellesskapet plassert med en stor stue og kjøkken i delvis åpen løsning. Hallen ønsker velkommen inn med flislagt gulv og stor skyvedørsgarderobe. Herfra er det tilgang til bad og vaskerom, og det er i nyere tid satt inn tofløyet dør mot stuen for et eksklusivt preg.

Hovedstuen utgjør en betydelig del av 1. etasje, noe som gir rom for både avslapning og underholdning. Rommet deles naturlig i soner for sofaløsning, spisestue og lesekrok el. l. Flere store vinduer med fritt utsyn i samspill med den åpne planløsningen gir en lys og luftig atmosfære. Vedovn sørger for varme og hygge på kjølige dager og det er montert varmepumpe i tillegg til vannbåren gulvvarme som er gjennomgående i etasjen. Dobbel verandadør fører ut til høytliggende uteplass på ca. 13 kvm med morgensol.

Loftstuen fungerer utmerket om man vil trekke seg litt tilbake eller som spill- og lekeareal for barna. Det er generøs takhøyde og plass til stuemøblement så vel som oppbevaring. Sofaen som står der under visning medfølger. Varmepumpen gir behagelig oppvarming i vinterhalvåret og kjøling på varme dager.

Kjøkkenet har profilerte fronter malt i en rolig grønntone med delvis vitrineskap og beskyttelsesplater over benk. Laminat benkeplaten og oppvaskkummen i kompositt var nye i 2025. De fleste hvitevarer medfølger; sort kjøleskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Fra kjøkkenet er det utgang til sydvendt veranda på ca. 29 kvm. Ta enkelt med måltidene ut og nyt solen til både frokost og middag i grønne omgivelser. Herfra er det videre tilgang til grønn hage med boltreplass for liten og stor.

Hoveddelen har to fullutstyrte bad i hver sin etasje, begge fra antatt byggeår med flislagte overflater og gulvvarme. Bad i 1. etasje er enkelt innredet med toalett, servantskap og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Ved siden av badet er et praktisk vaskerom med samme fliser som bad, utstyrt med utslagsvask montert i 2025, røropplegg for vaskemaskin og tekniske anlegg. Fra vaskerommet er det utgang til veranda på ca. 14 kvm mot nord.

Bad i 2. etasje har meget god størrelse og boblekar fra 2016 til glede for liten og stor. Videre er det dusjhjørne med skyvedører, toalett, servantinnredning og høyskap.

De fire soverommene har samtlige god størrelse, tre av dem med skråtak til knevegg. De to rommene mot syd er innredet med skyvedørsgarderober senger (uten madrass) som medfølger.

Underetasje:
Godkjent separat leilighet har eget inngangsparti på boligens nordside, med biloppstillingsplasser rett ved døren. Her er et romslig bad, eget soverom med skyvedørsgarderobe og åpent stue- og kjøkkenareal. Kjøkkenet er plassert på én vegg i det åpne rommet, med heltre benkeplate og integrert oppvaskmaskin. Dagens TV-stue var opprinnelig en bod som ikke er omsøkt. Varmepumpe sørger for godt inneklima og det er gjennomgående gulvvarme også her. Fra stuen er det utgang til hage omkranset av hekk. Badet kombinert med vaskerom er fra antatt byggeår med flislagte overflater, gulvvarme, servantinnredning, toalett og dusjhjørne med skyvedører. Soverommet er innredet med skyvedørsgarderobe og har god plass til dobbeltseng.

I opprinnelig sportsbod er det innredet hybel med bad. Her er det egen inngangsdør og hybelkjøkken. Badet har flislagte overflater, røropplegg for vaskemaskin, toalett, enkelt servantskap og dusjhjørne med skyvedører. Selger opplyser at endringen er forsøkt søkt om med avslag hos kommune og statsforvalter. Ny eier må evnt. søke på annet grunnlag eller benytte som sportsbod.

Tilknyttet garasjen er et isolert og oppvarmet hobbyrom/bod og hems over garasje gir lagringsmulighet. Fastmontert kjøkkeninnredning, stålhyller, skap og plassbygde trehyller med MDF medfølger med unntak av 2 stk stålskap som står i hobbyrom.

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

Boligen er utstyrt med et brukervennlig smarthussystem som gir full kontroll over hjemmet, bygget for å øke bokomforten samtidig som det bidrar til lavere strømkostnader. Systemet tar seg av all kontroll av vannbåren gulvvarme og ca. 75% av belysningen i hoveddel. Leilighet og sportsbod har kun varmestyring på systemet. Ny eier får overført eierskap for systemet og opplæring i bruk av systemet av dagens eier. WiFi mesh nettverk medfølger systemet da komponenter er satt opp mot det med SSID.

Parkering
Parkering i dobbelgarasje med elbillader fra 2023. Det er mulighet for en ekstra lader med rør lagt klart. Biloppstillingsplasser foran garasje og ved inngang til leilighet i underetasje.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om modernisering/påkostninger:
2014: Barnerom malt, leilighet kjeller pusset opp.
2015: Garasje bygget, grunnmur hus maling.
2016: Varmepumper installert. Rehabilitering av gang, nytt tak og downlights, bod under trapp. Skyvedørsgarderobe.
2017: Nytt dekke på terrasse sør. Hus maling utvendig nord og vest. Maling av garasje.
2018: Hus utvendig malt sør og vest. Downlights i stue 2 etg. Isolering av garasje og plater/innredning.
2019-2021: installasjon av smarthus styring av lys og varme. Nytt strøminntak og internett til garasje. Fiber Internett inn til hus. Installert dobbeldør inn til stue fra gang.
2022: Sportsbod maling tak og vegger. Utvidelse av sikringsskap, satt opp energimåling av leilighet og sportsbod.
2024: Nytt smart alarmsystem og kameraovervåkning utvendig. Malt gjerde 2 terrasser (noe gjenstår).
2025: Ny el-kolbe vannbåren varme. Maling av kjøkken, ny benkeplate og vask. Nytt flisbelegg. Ny avtrekksvifte bad sportsbod. Firma halvert høyde på hekk i hagen. Ny lysbryter master soverom. Montert utslagsvask på vaskerom. Ny snor for klesoppheng vaskerom. Rens av ventilasjonskanalnett.
2026: Malt stuetak 1 etg, bad 2etg. Nye brannplater i peis.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Satt inn Boblekar bad 2 etg i 2016. Satt inn vask med avløp vaskerom i 2025.(rom hadde servant batteri fra før).
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Svar: Nei. Eventuell kommentar: ser veggsnitt fra inspeksjonsluker for vannbåren varme.

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? Svar: Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Byttet 2 takstein 2023 på tak hovedhus. Peis 1 etg fikk nye brennplater i 2026. ble skade på duk under garasjetak ved vask av tak 2024. Er lagt teip på innside.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Orginal drenering fra 2009.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats. Fagbrev og FSE godkjenning. Div ekstra stikkontakter over årene 2014. 2025 4 nye spotter i 2 etg stue. 2019. komplett elanlegg garasje. 2015. ombyggning og utvidelse av sikringskap 2024. Nytt oppgradert strøminntak til garasje 2021. ny elbillader 2023. Installasjon av smarthus styring lys og varme 2019-2023 Ny elkolbe vannbåren varme 2025.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Hadde kontroll fra netteier rundt 2015 uten anmerkninger. Brannvesen var her i 2016 og 2021.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Svar:Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Montert 11 kw elbillader på garasje 2015 Elbillader byttet 2023 pga defekt kabel. inntak til garasje oppgradert fra 11 til 22 kw i 2021. Mulighet for ekstra lader med rør lagt klar.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Frakobling og tilkobling av vask og batteri kjøkken ved bytte av kjøkkenbenk 2025. Tilkobling av Badekar 2 etg.

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.? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Sportsbod er bygget som hybel av tidligere eier. Må brukesendres evnt.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Svar: Ja. Beskriv: 2025 rens av ventilasjonskanalnett og tilstandsrapport.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Areal asfalt-asfalt foran garasje. 2015 Trimming av hekk hage 2025. Malefirma malte om Leilighet i 2014.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Svar: Ja. Beskriv: Utslitt fug på bad 2 etg rundt avløp. Utbedret 2026 Liten lekkasje boblebad bad 2etg. Kommer litt vann over en viss vannmengde som går til rundt sluket under. Ikke blitt feilsøkt eller sett nærmere på da det er meget lite i i bruk.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Vært feier hvert 5 år fra brannvesenet og renset peisløp.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Nei, har vært utetthet i garasje tidligere som er teipet opp på innside.

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

anlegget? Svar: Ja. Beskriv: Var en del feil når vi kjøpte i 2014. Dette er løpende utbedret. Varmekabel i oppkjørsel er klargjort for styring via PLS men ikke tilkoblet den, det er styrt direkte via sikring.

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. Svar: Ja. Beskriv: Hadde 2 mus i 2020. Da ble forsikringselskap tatt inn som satt ut felle i 2 etg og identifiserte hvor de kom seg inn på fasade som ble utbedret. Hatt skjeggkre ved anledninger på vaskerom/bad 1 etg. Legger gift hver 6 mnd og ikke hvert noe problem utover det.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: Elkolbe vannbåren varme gikk i stykker romjulen 2025 og ble byttet januar 2026. Varmepumper har hatt service hvert 4 år. Senest våren 2025. Rens og etterfylling av gass. Ventilasjonsanlegg hadde rens av kanalnett november 2025. filterbytte hver oktober.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Svar: Ja. Beskriv: Badkar har mindre lekkasje etter sted i rør eller ventil. Dusj bad 1 etg trenger ny overgang fra blandebatteri til slange. Dusjen har aldri blitt benyttet i vårt eie.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Svar: Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Svar: Ja. 21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Svar: Ja. Beskriv: Leilighet er godkjent med matrikkel som egen boenhet fra byggeår. Vegg i stue er bod på tegninger hos kommunen. Den Veggen er fjernet til fordel som større stue. Var tidligere soverom hos forrige eier som bygget huset.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Svar: Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandrapport fra takstmann utført mars 2026 Servicerapport Ventilasjon fra 2025.

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? Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra vi kjøpte i 2013/14.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Svar: Ja. Beskriv: Sportsbod er benyttet som utleie hybel. Etter tilsyn fra kommune ble det forsøkt søkt bruksendring Høsten 2024 som selvstendig boenhet som ble avslått av kommunen. Ble endelig avslått etter klage av statsforvalter juli 2025. Har ikke forsøkt å søke andre varianter av det mot kommunen.

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? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Nabo skal sende en endringsmelding på uteområde på allerede utførte arbeider ila året.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen? Svar: Ja. Beskriv: Pålegg fra kommune om å flytte stoppekran fra etter, til før vannmåler i leilighet for bytte til elektronisk avlesning. Blir utført april 2025 når tilkomst til stoppekran i kum er tilgjengelig etter vinter.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om? Svar: Ja. Beskriv: Russen forsøker å ha samlinger på tusenfryd parkeringen nattestid i mai. Jeg våkner av det. Kona våkner ikke av det.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden? Svar: Nei. Eventuell kommentar: er løst diskutert å opprette veilag med naboene på den private veien.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Svar: Ja. Beskriv: Privat vei. Faktureres årlig for måking. ca 2250 per år+ årlig indeksjustering. Avtalen har stått på eier siden 2014. Flyttes til eier i nr 8 eller 10B. Velforening. 1250kr per år. vedlikehold av skilting på åsen, lekeplass, arrangerer bruktmarked, dugnader, gartner som klipper gress på fellesområder osv. Terrasse Nord og Øst bør vurderes nytt gulv på sikt. Noe utvendig malingsarbeid for vedlikehold, kledning rundt vinduer/dører utvendig er sist malt i 2013.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget, dog at selger har fagbrev og FSE godkjenning.

Bygningssakkyndig
Boligkonsult AS

Byggemåte
ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er ifølge eier fra byggeår. Byttet to takstein i 2023 på tak hovedhus.
Yttertaket er tekket med takstein.
Undertaket er ukjent.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning,

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

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

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

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

Snøfanger: Snøfanger er montert på deler av taket.

Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn mot pipe.

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

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.

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.

Vinduer: Vinduer med isolerglass, fra 2007 og 2010.

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.

Dører: Ytterdører i tre.
Terrasse- og verandadører 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, terrasser og rom under balkonger: Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra vaskerom, målt til ca. 14 m².

Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, målt til ca. 13 m².

Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, målt til ca. 29 m².

Eier opplyser: Fra stue og vaskerom er originalt dekket fra byggeår. Fra terrasse ble bordkledning byttet og har vært beiset hvert 2 år siden. deler av rekkverk fra kjøkken og toppbord i sin helhet ble byttet i 2024.

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

Innvendig:

Pipe og ildsted: Pipe:
Type: Elementpipe.

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i stuen.

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

Eier opplyser: Brannvesenet kontrollerte og feiet peisløpet i 2016 og 2021. De utfører dette hvert femte år, så det vil bli gjort igjen i løpet av året. Det er ikke anført noen mangler ved kontrollene. Nye brennplater 2026.

Rom Under Terreng: Rom under terrenget er innredet.

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: ca. 7 vektprosent.

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 isolerte lecablokker. 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.

GARASJE

Frittstående garasje med garasje, og et isolert bodrom. Hems over for lagring.

TG2
Taktekking
Det er observert mosevekst på taktekkingen. Mose holder på store mengder fuktighet og kan føre til frostsprengning i takstein eller at fukt trekker inn i skjøter og overganger i tekkingen - noe som øker fuktbelasningen på tekkingen og kan føre til skader. Mose bør derfor fjernes som en del av normalt vedlikehold.

Nedløp og beslag
- Det er ikke montert snøfangere på hele taket, kun deler, men dette var ikke et krav da boligen ble oppført. Likevel kan snø og is rase ned der snøfangere ikke er montert, noe som kan medføre fare for personer og gjenstander under.

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

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

Takkonstruksjon/Loft
Det er registrert rifter og utettheter i insektsnettingen langs gesimsen. Nettingen gir dermed redusert beskyttelse, og insekter eller fugler kan lettere komme inn i loftskonstruksjonen. Dette kan bidra til reirbygging eller oppsamling av rusk, som igjen kan påvirke ventilasjonen. Utbedring eller utskifting av nettingen anbefales.

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

Det er registrert avvik i den ytre tettingen/vannavledningen rundt vinduet fra 2010 i underetasjen, til den minste hybelen. Avviket kan øke muligheten for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som over tid kan gi fuktrelaterte skader.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er registrert høy slitasje på konstruksjonene. Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid.

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

sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren. En slik løsning kan redusere uttørking fra muren inn mot rommet. Dersom det tilføres fukt fra grunn eller konstruksjon, kan fukt bli stående i veggen over tid. Løsningen innebærer derfor en økt risiko for fuktproblematikk i rom under terreng, og forholdet bør vurderes nærmere.

Innvendige trapper
- Trappen har for øvrig noe slitasje, og knirk som på sikt kan kreve vedlikehold.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Gulvlisten ved dusjdørene ligger tett mot gulvet.
Tett list hindrer vannsøl og eventuelle lekkasjer utenfor dusjsonen i å renne til sluket og kan gi oppsamling av vann med økt fuktpåkjenning rundt listen.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

- Det er treg vannavrenning ved avløp ved en enkel funksjonstest. Dette kan påvirke daglig bruk, og en rørlegger bør kontaktes for å undersøke forholdet nærmere.

- Eier opplyser om følgende i sin egenerklæring: Liten lekkasje boblebad bad 2 etg. Kommer litt vann over en viss vannmengde som går til rundt sluket under. Ikke blitt feilsøkt eller sett nærmere på da det er meget lite i bruk.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon
- Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende.
Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

- Eier opplyser om følgende i sin egenerklæring: Dusj bad 1 etg trenger ny overgang fra blandebatteri til slange. Dusjen har aldri blitt benyttet i vårt eie.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon
- Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende.
Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

1. Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv
- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

1. Etasje - Vaskerom - Ventilasjon
- Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende.
Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

Underetasje - Bad (Hybel 1) - Overflater vegger og himling
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Underetasje - Bad (Hybel 1) - Overflater Gulv
- Det er registrert sprekker i enkelte fliser.
Sprekker er primært kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Det er registrert svertesopp på fuger.
Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Underetasje - Bad (Hybel 1) - Sluk, membran og tettesjikt
- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

Underetasje - Bad (Hybel 1) - Sanitærutstyr og innredning
- Det er ingen drensspalte under klosettet.
Rommet er bygget før krav om drensspalte ved innebygde sisterner. Uten visuell lekkasjesikring blir eventuelle vannlekkasjer i veggen ikke umiddelbart synlige.

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

Underetasje - Bad (Hybel 1) - Ventilasjon
- Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende.
Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

Underetasje - Bad/Sportsbod (Hybel 2) - Overflater vegger og himling
- Det er registrert svertesopp på fuger.
Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Underetasje - Bad/Sportsbod (Hybel 2) - Overflater Gulv
- Riss er observert i flisefuger.
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Årsaken er ikke fastslått, og regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Det er registrert svertesopp på fuger.
Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv

ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Underetasje - Bad/Sportsbod (Hybel 2) - Sluk, membran og tettesjikt
- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

Underetasje - Bad/Sportsbod (Hybel 2) - Sanitærutstyr og innredning
- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.
Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning.

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

Underetasje - Bad/Sportsbod (Hybel 2) - Ventilasjon
- Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende.
Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

Underetasje - Stue/kjøkken (Hybel 1) - Overflater og innredning
- Det er registrert fuktskade på gulvet.
Skadene indikerer tidligere vannsøl.

- Innredningen har svellinger.
Svelling tyder på tidligere fuktpåkjenning.

Underetasje - Sportsbod (Hybel 2) - Overflater og innredning
- Innredningen har svellinger.
Svelling tyder på tidligere fuktpåkjenning.

- Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

Underetasje - Sportsbod (Hybel 2) - Avtrekk
- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

Vannledninger
- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

- Det er registrert noe korrosjon på kobberør i vaskerommet.
Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter. Graden av korrosjon er imidlertid vurdert som mindre, og tiltak er derfor ikke ansett som nødvendig slik forholdet er nå, men dersom korrosjonen utvikler seg eller det oppstår tegn til lekkasjer (drypping), er tiltak nødvendig.

Ventilasjon
- Det er mangelfull luftgjennomstrømning mellom rom, for eksempel manglende spalte under dørblad.
Ved balansert ventilasjon må luft passere fritt mellom rom for at anlegget skal fungere. Uten slike åpninger reduseres luftvekslingen når dørene er lukket.

- Det er ingen luftespalte under dører til våtrom eller annen tilluftåpning.
Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Varmesentral
- Varmepumpen har passert halvparten av forventet levetid (12 – 15 år for luft-til-luft).
Eldre pumper har økt mulighet for reparasjoner og utskifting.

Varmtvannstank
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av den største varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift.

Fuktsikring og drenering
- Grunnmursplaten er ikke festet tett mot muren langs ytterhjørner.
Åpen kant gir vann mulighet til å trenge inn bak platen og øker fuktbelastningen på grunnmuren. Det bør monteres en topplist og platene bør avsluttes i korrekt høyde i henhold til monteringsanvisninger.

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmuren har avskallinger i overflaten.
Lokale skader må påregnes utbedret for å hindre videre nedbryting.

TGIU
Overflater
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte overflater og panel.
Himling: Malte overflater og panel.

Himlingshøyde:
Ca. 2,45 meter, målt i hybel i underetasje.
Ca. 2,37 meter, målt i stue i 1. Etasje.

Ca. 2,40 - 3,15 meter, målt i stue i 2. Etasje (det er skråtak med varierende himlingshøyde). Nevnte mål er stikkbasert og dekker ikke hele etasjen.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

Pipe og ildsted
Pipe:
Type: Elementpipe.

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i stuen.

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

Eier opplyser: Brannvesenet kontrollerte og feiet peisløpet i 2016 og 2021. De utfører dette hvert femte år, så det vil bli gjort igjen i løpet av året. Det er ikke anført noen mangler ved kontrollene. Nye brennplater 2026.

1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er en direkte våtsone med vannsøl på vegg slik som på et bad med dusj. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring uten at det ble indikert unormale verdier.

Helse, miljø og sikkerhet

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger: Kjøleskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin i 1. etg. Oppvaskmaskin i leilighet i u. etg.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Spotteskinner i stue 2. etasje og hovedsoverom.
- Stålskap, monterte maskiner og verktøy i hobbyrom/bod og i garasje.
- Løse IKEA-hyller i garasje.
- Fastmontert ladestasjon til støvsuger på vaskerom.
- Gardiner.
- Kjøleskap, platetopp og stekeovn i leilighet og sportsbod. Fryseskap i bod under trapp og vaskemaskiner.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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 i del av underetasje. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet for fritt å leies ut. Leilighet har vært benyttet som del av generasjonsbolig og har ikke vært utleid. Leieinntekt tilsvarende enhet i område er antatt ca. 14-15 000 kr pr. mnd.

Annet innredet rom i underetasje:
1-roms med bad ble etablert av forrige eier i ca. 2008/2009 og er forsøkt omsøkt med avslag og ikke godkjent for varig opphold. Se pkt. ferdigattest. Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe i alle etasjer. Pumpe i 1. og u. etg. har multisplitt og må følge samme modus for god effekt.
- Vedovn i stue 1. etg.
- Vannbåren gulvvarme i alle rom i u. etg. og 1. etg, samt bad i 2. etg.
- Elektriske ovner på soverom i 2. etg. er ikke styrt av smarthussystem.

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

Det er parti med varmekabel i gangfelt fra brostein til postkasse, fra hoveddel og utleiedel. Disse er klargjort for styring via PLS men ikke tilkoblet, kablene er styrt direkte via sikring.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 31 730 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 368,-pr. 2025

Kommunale avgifter består av vann, avløp, feiing og renovasjon. Kostnaden har økt i 2026.

Velavgift
Kr 1 250,- pr. år
Fåsleløkasen Vel. Årlig avgift skal dekke vedlikehold av skilting på åsen, lekeplass, bruktmarked, dugnader, gartner som klipper gress på fellesområder o.l.

Via velforening er det rabattert årskort på Tusenfryd.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 13 248,- pr år.
- Alarm fra Sikkerhetsgruppen Nordstrand kr 349,- pr mnd. Alarmanlegg inkl. overvåkningskamera forutsetter at ny eier tegner abonnement med tilbyder.
- Kabel-tv/internett kr 1 050,- pr mnd.
- Brøyting privat vei ca. kr. 2 250,- pr. år (årlig indeksregulering).
- Andre fyringskilder ca. kr. 6 000,- pr. år (6 m3).
- Vedlikehold vei ca. kr. 2 000,- hvert 4. år.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 583,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter. Kostnaden har økt i 2026.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 375 931,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 503 723,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 7790516

TV/Internett/Bredbånd
Selger benytter TV/internett via Telenor. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 256 kvm (Eiertomt)
Usjenert tomt med gode solforhold, opparbeidet med plenareal, hekk, støttemur, bed, belegningsstein og asfaltert parti. Beliggenheten innerst mot skogholt og naturlig beplantning på tomten gjør omgivelsene grønne og lune. Tomten har både flate og skrånende partier med boltreplass for utelek og aktivitet. Det er parti med varmekabel i gangfelt fra brostein til postkasse, fra hoveddel og utleiedel. Videre er det verandaer på til sammen 56 kvm.

I følge grunnkart er tomtegrensene nøyaktig (<=10 cm) , med målebrev som arealkilde. Kartene viser at ytre del av sydvendt veranda ligger noe utenfor tomtegrense.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et attraktivt og familievennlig boligområde på Fåsleløkasen på Vinterbro, ca. 2 mil sør for Oslo sentrum. Boligen har rolig og tilbaketrukket plassering nest innerst i blindvei og med grønt skogholt som nærmeste nabo mot syd. Dette er en ideell beliggenhet for den som ønsker en fredelig hverdag i naturskjønne omgivelser, med samtidig nærhet til byens fasiliteter.

Området er kjent for sine grønne omgivelser og trygge oppvekstvilkår, med flere barnehager og skoler i nærområdet, et utvalg tur- og rekreasjonsområder, og ikke minst egen lekeplass på feltet. Ved Fåsleløkasen lekeplass er det også ballbinge, skatepark, huske- og lekestativer, pingpong-bord og sittebenker, samt felles

grillfasiliteter. På vinterstid gjøres ballbinge om til skøytepark.

Fra boligen er det kun 10 min. gangavstand til Tusenfryd, med mer enn 30 spennende og unike attraksjoner tilpasset alle aldersgrupper. Dette blir garantert en slager for barna og gir det lille ekstra til adrenalinjagerne. Via velforeningen er det rabatterte priser på årskort her. Kjøpesenteret Alti Vinterbro ligger ca. 6 min. kjøretur unna, med et bredt og godt service- og handelstilbud i over 70 butikker, samt flere serveringssteder.

Ås Turlag har flere forslag til både rundturer og kortere turer ved Pollevannet og Nordre Pollen naturreservat. Her er skogområder nydelig for turgåing og blant annet blåbærplukking. Det nordre reservatet ligger rett i utkanten av boligfeltet, ca. 500 meter fra eiendommen. Populære Nøstvedtmarka ligger mot sørøst og regnes normalt som en del av Oslomarka, selv om den i likhet med bl.a. Svartskog ikke er omfattet av Markaloven. Mot nord er det turmulighet langs Gjersjøen med fine fiskemuligheter og stopp hos Kiosken på Hjulet for en softis på sommeren. Bunnefjorden byr på sjøliv/badestrand en liten kjøretur unna.

Området har gode kollektivforbindelser med bussholdeplass kun 6 min. rusletur fra boligen, samt enkel adkomst til E6 som gir rask forbindelse til Oslo (ca. 20 min. til Bjørvika) og omegn.

Offentlig kommunikasjon
Fåsleløråsen (busstopp): 7 min. gange.
Det går skolebuss til Nordbytun ungdomsskole fra Fåsleløråsen og det er nyåpnet busslinje fra Sjøskogen skole til Ås sentrum. Det går buss til Ski fra Tusenfryd bussholdeplass og buss til Nesodden fra Vinterbro senter.
Oppegård stasjon: 7 min. kjøring
Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Vinterbro barnehage: 20 min. gange
Sjøskogen Kanvas-barnehage: 6 min. kjøring
Orrestien barnehage: 7 min. kjøring
Sjøskogen skole (1-7.trinn): 25 min gange / 10 min. med sykkel
Solberg skole (1-7.trinn): 9 min. kjøring
Nordbytun ungdomsskole: 10 min. kjøring
Roald Amundsen vgs: 15 min. kjøring
Ski vgs: 16 min. kjøring
Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.
Ta kontakt med skolekontoret i Ås kommune.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig med hybelleilighet datert 23.03.2009.
Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstod arbeider før ferdigattest kunne utstedes. Brukstillatelse for hybelleilighet i underetasje ble gitt med merknader om gjenstående arbeid; utvendige trapper og balkonger samt støttemur og noe utvendige planeringsarbeider. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger byggemeldte tegninger av enebolig datert 2007 med fasade og planløsning. Tegninger av fasade stemmer. Innvendig er det noen endringer; Boligen har like mange soverom i dagens løsning som opprinnelig, da det er fjernet et soverom i 1. etg og etablert et nytt i 2. etg:
- I 1. etg. var nordre del av stue opprinnelig et soverom og i 2. etg. var soverom i utstikker mot nord opprinnelig loftstue. Omgjøring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig.
I underetasje er det utført større endringer:
- I godkjent utleiedel i u. etg. var del av stue mot syd opprinnelig bod. Bruksendringen er ikke omsøkt.
- I en stor opprinnelig sportsbod i u. etg. ble det av forrige eier (ca. 2008/2009) etablert bad og kjøkken, samt rom brukt som oppholdsrom. Selger opplyser: Etter kontroll fra kommunen ble det registrert ulovlig bruk av sportsbod iht. ferdigattest. Selger ble bedt om å søke dispensasjon fra reguleringsplan for selvstendig utleieenhet, med avslag fra kommunen og nytt avslag etter politisk behandling hos statsforvalter. Ny eier må enten søke på annet grunnlag, som sammenslåing av sportsbod og leilighet, eller tilbakeføre/benytte den som sportsbod.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand. Det presiseres også at omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel og hoveddel til tilleggsdel må godkjennes av kommunen.

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

Vei, vann og avløp
Slorhøgda er privat vei med adkomst fra Fåsleløråsen.
Offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område regulert til boligformål. Tilgrensende område til boligfeltet er regulert til område for jord- og skogbruk. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

En del av eiendommen fremstår som en del av denne tomten, men ligger på naboeiendom. Vi anbefaler å se kartutsnitt i salgsoppgaven for nøyaktig tomtegrense.

Kommuneplaner
Id: KPL_22-34. Navn: Kommuneplanens arealdel 2022-

2034. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 15.06.2022. Delareal: 1 257 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.
Delareal: 1 257 m2. KP Hensynsonenavn: H110_1. KP Sikring: Nedslagsfelt drikkevann.
I hensynssone H110_1 er det strenge restriksjoner på arealbruk og aktivitet. Tiltak krever dokumentasjon på at drikkevannet ikke settes i fare.

Kommuneplaner under arbeid
Id: KPL_22-34. Navn: Kommuneplanens arealdel 2022-2034. Status: Endelig vedtatt arealplan. Plantype: Kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner
Id: 106. Navn: Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Fåleslorås. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 19.11.2003.
Delareal: 1 257 m2. Formål: Boliger. Feltnavn: B1.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter): Ingen.

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

3218/107/633:
20.03.2007 - Dokumentnr: 272204 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3218 Gnr:107 Bnr:68
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Gnr/bnr. 107/68 og 107/634 har veirett over denne eiendom frem til gjeldende tomter. Opparbeidelse og vedlikehold skal bekostes av brukerne i fellesskap.

09.12.2015 - Dokumentnr: 1152838 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3218 Gnr:107 Bnr:68
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Meglers forklaring: Gnr/bnr. 107/68 har rett til ankomstvei over denne eiendom. Rettighetshaveren har retten til å utøve tiltak ved utarbeidelse av veien og ved senere arbeid med vedlikehold.

21.01.2008 - Dokumentnr: 55990 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3218 Gnr:107 Bnr:68
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om telefonledning/telesentral
Bestemmelse om radio-/TV-anlegg
Meglers forklaring: Erklæring om rett til å anlegge vann, kloakk, strøm, tv og telefon over eiendom gnr/bnr. 107/68, samt rett til vedlikehold av disse anlegg.

30.10.2008 - Dokumentnr: 881608 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3218 Gnr:107 Bnr:68
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Meglers forklaring: Rett for denne eiendom til å legge stikkledninger med nødvendige kummer gjennom gnr/bnr. 107/68, samt vedlikehold og reparasjon. Ved ønske om gjennomføring av tiltak på grunneiendom plikter grunneier i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som skal godkjennes av Ås kommune.

08.12.2008 - Dokumentnr: 991734 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3218 Gnr:107 Bnr:634 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3218 Gnr:107 Bnr:634 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3218 Gnr:107 Bnr:634 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3218 Gnr:107 Bnr:634 Snr:4
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Rett for denne eiendom til å legge stikkledninger med nødvendige kummer gjennom gnr/bnr. 107/634, samt vedlikehold og reparasjon. Ved ønske om gjennomføring av tiltak på grunneiendom plikter grunneier i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som skal godkjennes av 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.

Offentligrettslig pålegg
Selger opplyser: Før vannmåler kan byttes til elektronisk må stoppekran flyttes før måler. Utføres ila april når snø og is er borte fra tilkobling i kum.

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: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 82 875,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.
Privatvisning inkl.,-. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 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 22. april 2026

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

Megler 2
Håkon Sumstad Andresen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93202589

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).

Slorhøgda 12

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	6 min 3.4 km
Solberg skole (1-7 kl.) 230 elever, 12 klasser	9 min 6.1 km
Nordbytun ungdomsskole (8-10 k... 314 elever, 17 klasser	10 min 7.1 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	16 min 9.7 km
Roald Amundsen videregående sk... 597 elever, 39 klasser	15 min 10.8 km

Ladepunkt for el-bil

Tusenfryd	9 min

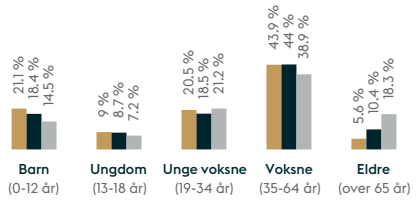
Offentlig transport

Fåleslorâsen Linje 500N, 505	7 min 0.6 km
Oppegård stasjon Linje L2, L2x	7 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 23.9 km
Oslo Gardermoen	50 min

Barnehager

Vinterbro barnehage (1-5 år) 80 barn	20 min 1.8 km
Sjøskogen Kanvas-barnehage (1-... 55 barn	6 min 3.4 km
Orrestien barnehage (1-5 år) 51 barn	7 min 3.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Fåleslorâsen ballbinge	4 min
Falkeveien fellesareal balløkk...	5 min
SportSenter1 Vinterbro Senter	5 min
Puls Greverud	10 min

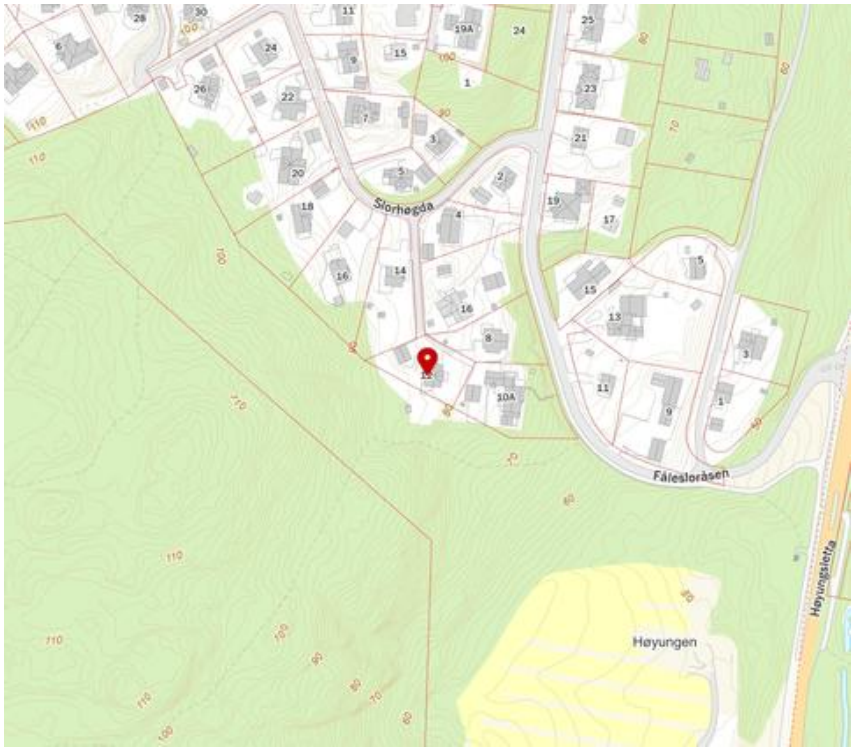
«Her er det stille og rolig. Fint for barn og deres familie. Kort vei til støyende Oslo og fredelige Drøbak.»

— 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

Slorhøgda 12 , 1407 VINTERBRO

ÅS kommune

gnr. 107, bnr. 633

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 248 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1422 **Referansenummer:** WF1246

Foretak: BOLIGKONSULT AS

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Cathrine Thorstensen	9578-5999-4-1924907	2026-03-03 18:13:17
Jørn Christopher Thorstensen	9578-5999-4-1054438	2026-03-03 18:07:43

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
3. mars 2026

Oppdragsnummer
46-0018/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Slorhøgda 12, 1407 VINTERBRO

Meglerfirma
Nordvik Ski og Ås

Selgere
Jørn Christopher Thorstensen, Cathrine Thorstensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2014

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: 7790516
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Satt inn Boblekar bad 2 etg i 2016. Satt inn vask med avløp vaskerom i 2025.(rom hadde servant batteri fra før).

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

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

Eventuell kommentar: ser veggsnitt fra inspeksjonsluker for vannbåren varme.

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet 2 takstein 2023 på tak hovedhus. Peis 1 etg fikk nye brennplater i 2026. ble skade på duk under garasjetak ved vask av tak 2024. Er lagt teip på innside

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Orginal drenering fra 2009

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats. Fagbrev og FSE godkjenning. Div ekstra stikkontakter over årene 2014-2025 4 nye spotter i 2 etg stue. 2019. komplett elanlegg garasje. 2015. ombyggning og utvidelse av sikringskap 2024. Nytt oppgradert strøminntak til garasje 2021. ny elbillader 2023. Installasjon av smarthus styring lys og varme 2019-2023 Ny elkolbe vannbåren varme 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Hadde kontroll fra netteier rundt 2015 uten anmerkninger. Brannvesen var her i 2016 og 2021.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Montert 11 kw elbillader på garasje 2015 Elbillader byttet 2023 pga defekt kabel. inntak til garasje oppgradert fra 11 til 22 kw i 2021. Mulighet for ekstra lader med rør lagt klar.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Frakobling og tilkobling av vask og batteri kjøkken ved bytte av kjøkkenbenk 2025. Tilkobling av Badekar 2 etg.

---

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

Eventuell kommentar: Sportsbod er bygget som hybel av tidligere eier. Må brukesendres evnt.

---

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: 2025 rens av ventilasjonskanalnett og tilstandsrapport.

---

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: Areal asfalt- asfalt foran garasje. 2015 Trimming av hekk hage 2025. Malefirma malte om Leilighet i 2014.

---

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: Utslitt fug på bad 2 etg rundt avløp. Utbedret 2026 Liten lekkasje boblebad bad 2etg. Kommer litt vann over en viss vannmengde som går til rundt sluket under. Ikke blitt feilsøkt eller sett nærmere på da det er meget lite i i bruk.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vært feier hvert 5 år fra brannvesenet og renset peisløp.

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, har vært utetthet i garasje tidligere som er teipet opp på innside.

---

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

Ja

Beskriv: Var en del feil når vi kjøpte i 2014. Dette er løpende utbedret. Varmekabel i oppkjørsel er klargjort for styring via PLS men ikke tilkoblet den, det er styrt direkte via sikring.

---

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

Nei

---

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: Hadde 2 mus i 2020. Da ble forsikringselskap tatt inn som satt ut felle i 2 etg og identifiserte hvor de kom seg inn på fasade som ble utbedret. Hatt skjeggkre ved anledninger på vaskerom/bad 1 etg. Legger gift hver 6 mnd og ikke hvert noe problem utover det.

---

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

Ja

Beskriv: Elkolbe vannbåren varme gikk i stykker romjulen 2025 og ble byttet januar 2026. Varmepumper har hatt service hvert 4 år. Senest våren 2025. Rens og etterfylling av gass. Ventilasjonsanlegg hadde rens av kanalnett november 2025. filterbytte hver oktober.

---

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

Ja

Beskriv: Badkar har mindre lekkasje etter sted i rør eller ventil. Dusj bad 1 etg trenger ny overgang fra blandebatteri til slange. Dusjen har aldri blitt benyttet i vårt eie.

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: Leilighet er godkjent med matrikkel som egen boenhet fra byggeår. Vegg i stue er bod på tegninger hos kommunen. Den Veggen er fjernet til fordel som større stue. Var tidligere soverom hos forrige eier som bygget huset.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandrapport fra takstmann utført mars 2026 Servicerapport Ventilasjon fra 2025

---

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? Salgsoppgave fra vi kjøpte i 2013/14.

---

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

Ja

Beskriv: Sportsbod er benyttet som utleie hybel. Etter tilsyn fra kommune ble det forsøkt søkt bruksendring Høsten 2024 som selvstendig boenhet som ble avslått av kommunen. Ble endelig avslått etter klage av statsforvalter juli 2025. Har ikke forsøkt å søke andre varianter av det mot kommunen.

---

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

Eventuell kommentar: Nabo skal sende en endringsmelding på uteområde på allerede utførte arbeider ila året.

---

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

Ja

Beskriv: Pålegg fra kommune om å flytte stoppekran fra etter, til før vannmåler i leilighet for bytte til elektronisk avlesning. Blir utført april 2025 når tilkomst til stoppekran i kum er tilgjengelig etter vinter.

---

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

Ja

Beskriv: Russen forsøker å ha samlinger på tusenfryd parkeringen nattestid i mai. Jeg våkner av det. Kona våkner ikke av det.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: er løst diskutert å opprette veilag med naboene på den private veien.

---

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: Privat vei. Faktureres årlig for måking. ca 2250 per år+ årlig indeksjustering. Avtalen har stått på eier siden 2014. Flyttes til eier i nr 8 eller 10B. Velforening. 1250kr per år. vedlikehold av skilting på åsen, lekeplass, arrangerer bruktmarked, dugnader, gartner som klipper gress på fellesområder osv. Terrasse Nord og Øst bør vurderes nytt gulv på sikt. Noe utvendig malingsarbeid for vedlikehold, kledning rundt vinduer/dører utvendig er sist malt i 2013.

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: 46-0018/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jørn Christopher Thorstensen	**2026-03-03**	**Cathrine Thorstensen**	**2026-03-03**

Identifikasjon

Jørn Christopher Thorstensen

Identifikasjon

Cathrine Thorstensen

Signicat

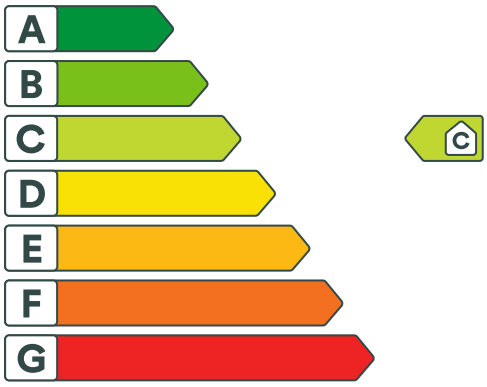
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Slorhøgda 12, 1407 VINTERBRO	
Dato for energimerking **30.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276655**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21904740**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **633**
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 **2008**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **248,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **248,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, 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
129,62 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
129,62 kWh/m²	**32146 kWh**

32146 kwh per år er inkludert lading av 2 stk elbiler.
uten elbiler er forbruket 24300kwh for 2025.
det er 97,98kwh per kvm



Slorhøgda 12, 1407 VINTERBRO

Detaljering

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

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

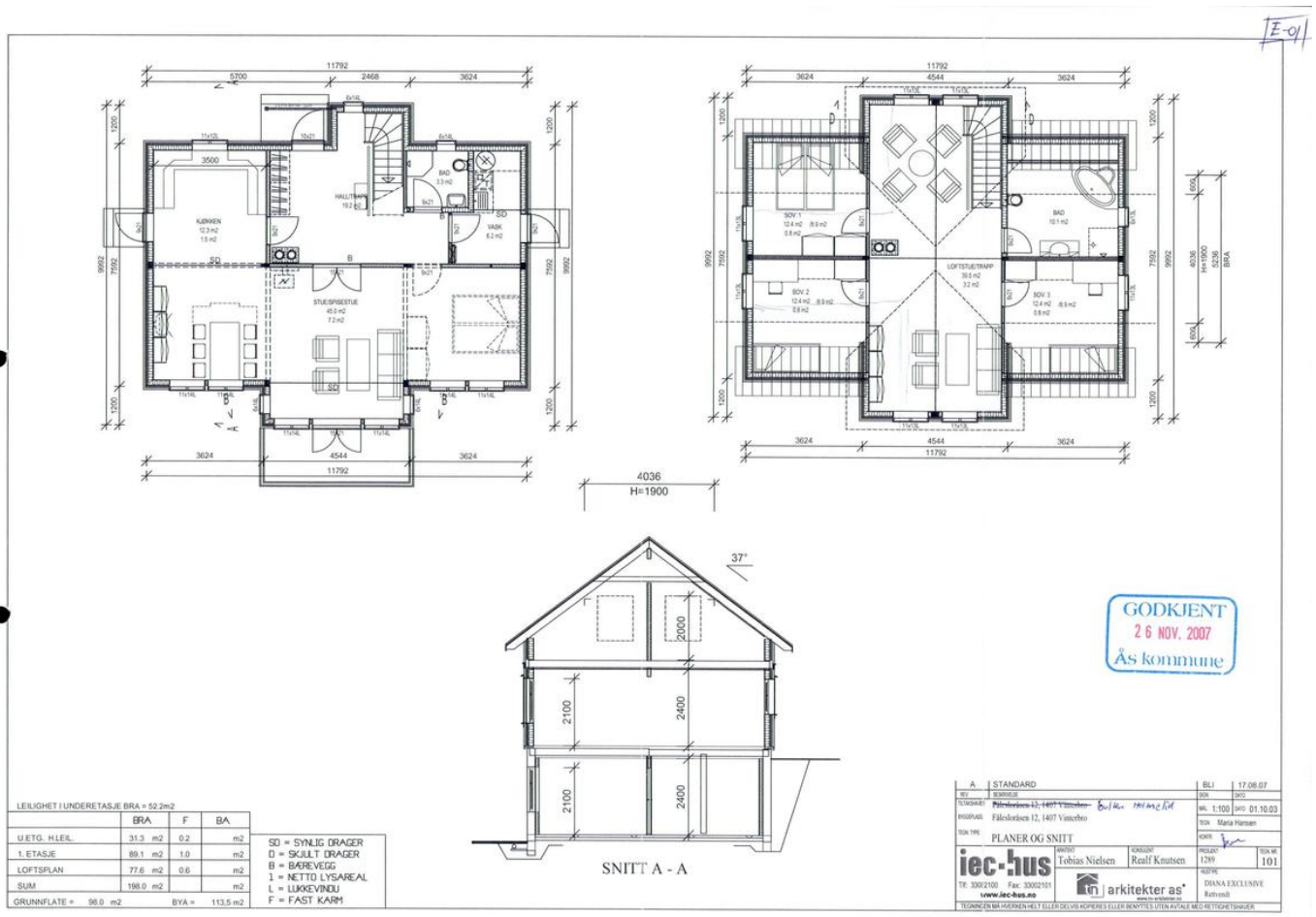
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

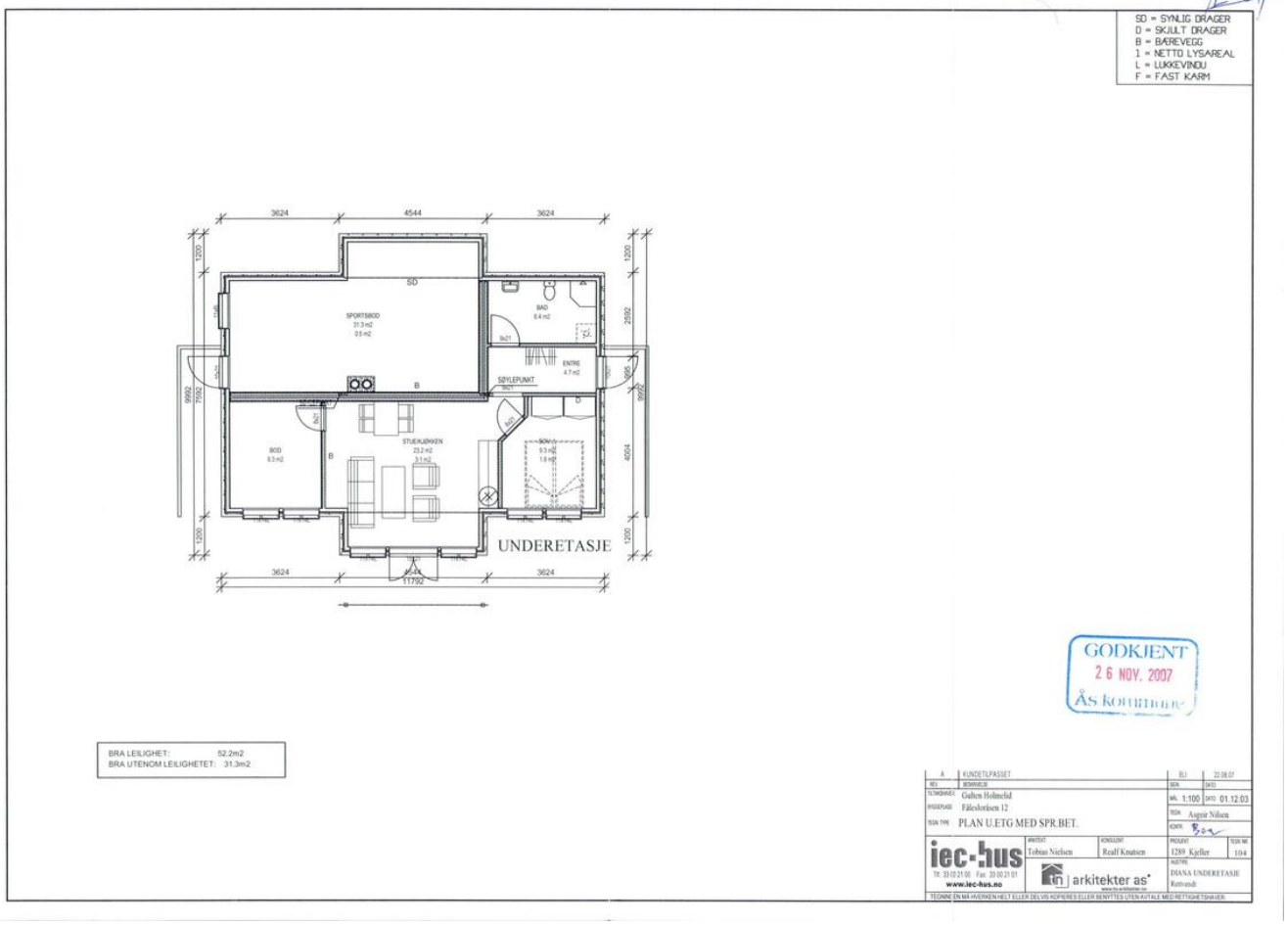
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

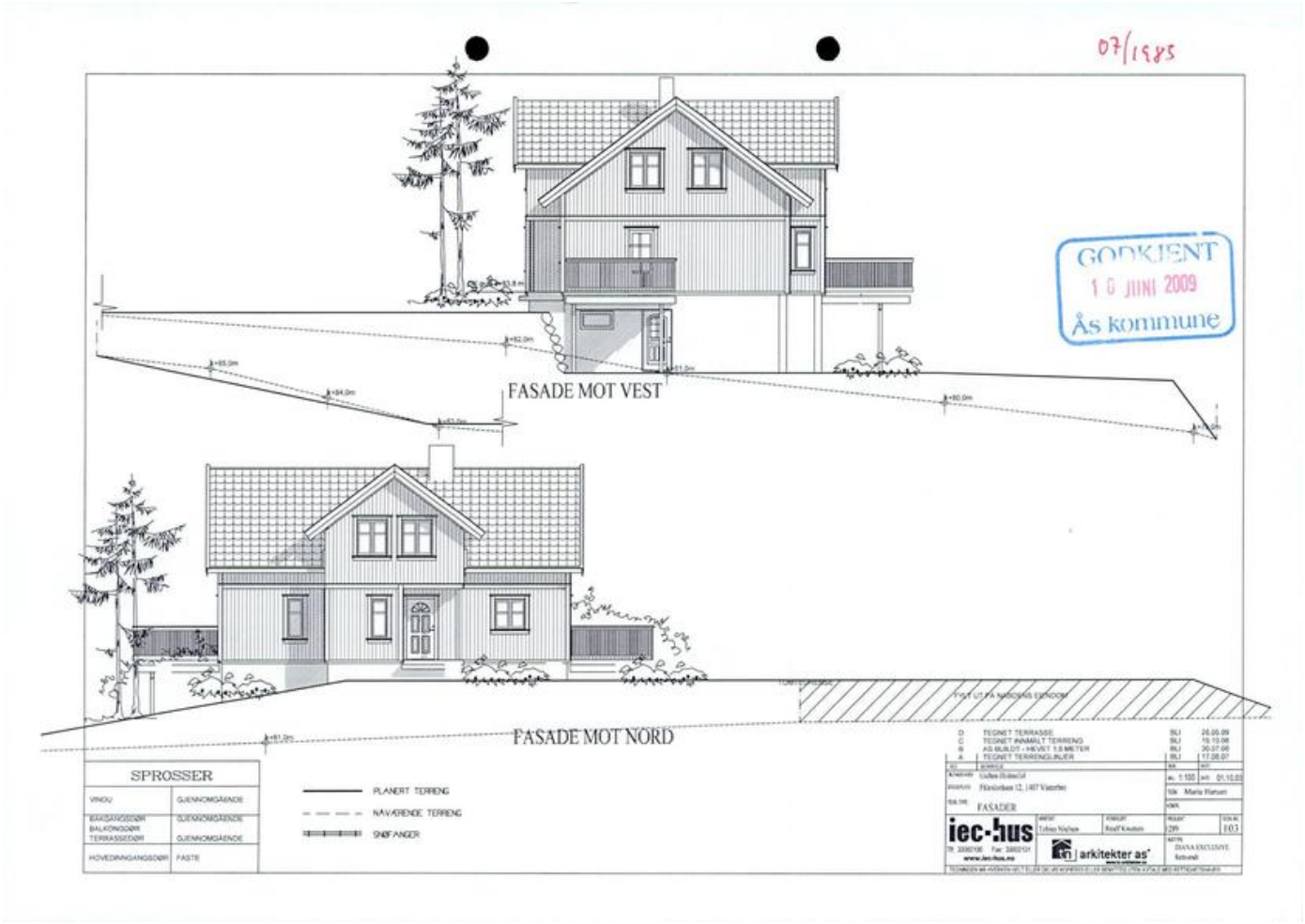

FASADE MOT NORD
OK gulv k+82.3 m
+82.0m
+84.0m
+83.0m
+80.9m
+79.0m
FASADE MOT ØST
gulv k+82.3 m
+81.0m
+82.0m
GODKJENT
26 NOV. 2007
Ås kommune
SPROSSER
VINDU
GJENNOMGÅENDE
BAKGANGSDØR
BALKONGDØR
TERRASSEDØR
GJENNOMGÅENDE
HOVEDINNGANGSDØR
FASTE
PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER
B KORRIGERT HUSPLASSERING BLI 31.10.07
A TEGNET TERRENGLINJER BLI 17.08.07
1:100 01.10.03
Fåleslottsen 12, 1407 Vinterbro
Maria Hansen
FASADER
iec-hus
Tobias Nielsen
Realf Knutsen
1289_31.10.07
102
Tlf: 33002100 Fax: 33002101
www.iec-hus.no
arkitekter as
DIANA EXCLUSIVE
Retivenit

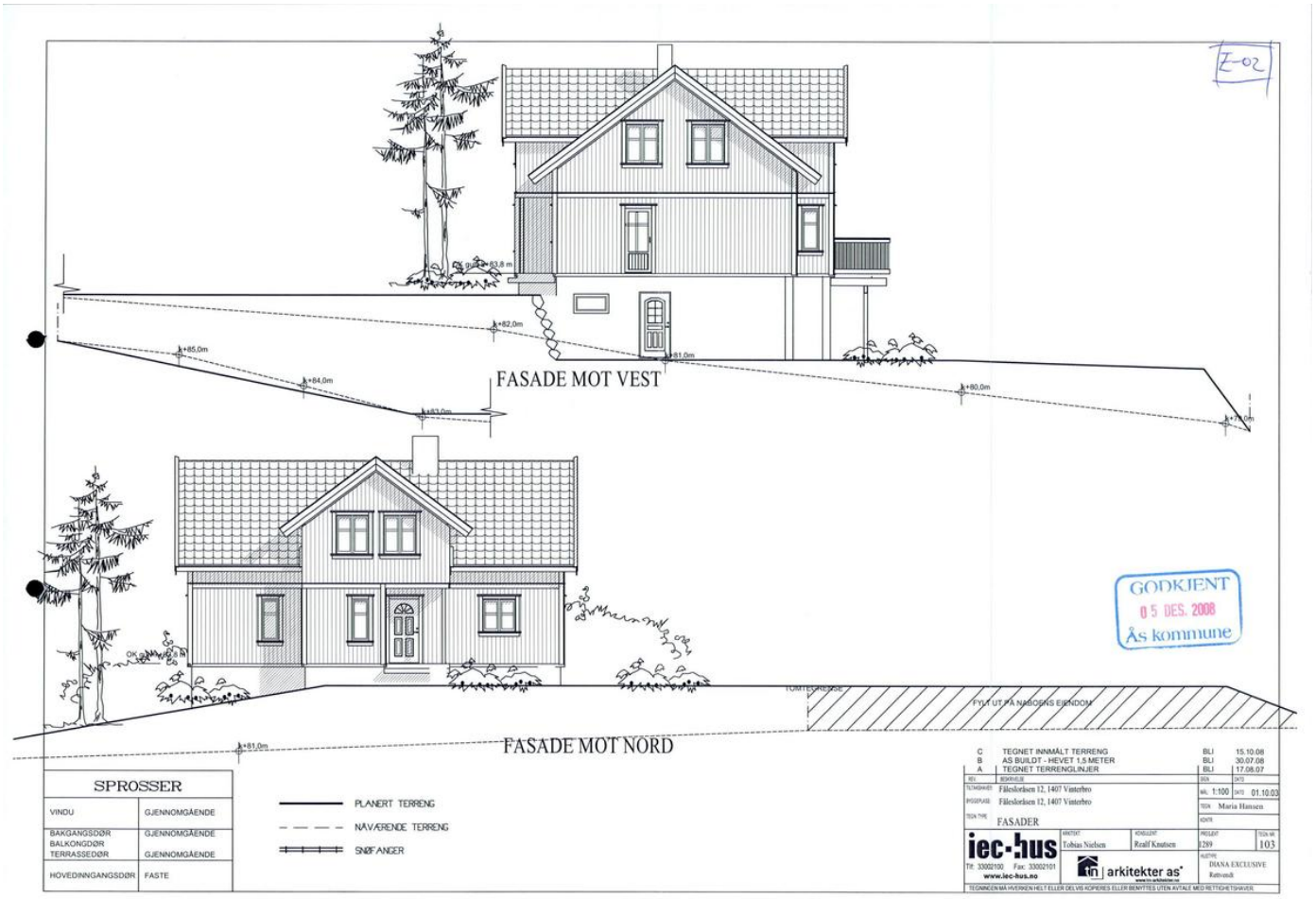

FASADE MOT SYD
+83.0m
OK gulv k+82.3 m
+82.0m
+81.0m
+79.0m
FASADE MOT VEST
OK gulv k+82.3 m
+81.0m
GODKJENT
26 NOV. 2007
Ås kommune
SPROSSER
VINDU
GJENNOMGÅENDE
BAKGANGSDØR
BALKONGDØR
TERRASSEDØR
GJENNOMGÅENDE
HOVEDINNGANGSDØR
FASTE
PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER
B REVIDERT HUSPLASSERING BLI 31.10.07
A TEGNET TERRENGLINJER BLI 17.08.07
Gudun Holmelid
1:100 01.10.03
Fåleslottsen 12, 1407 Vinterbro
Maria Hansen
FASADER
iec-hus
Tobias Nielsen
Realf Knutsen
1289_31.10.07
103
Tlf: 33002100 Fax: 33002101
www.iec-hus.no
arkitekter as
DIANA EXCLUSIVE
Retivenit

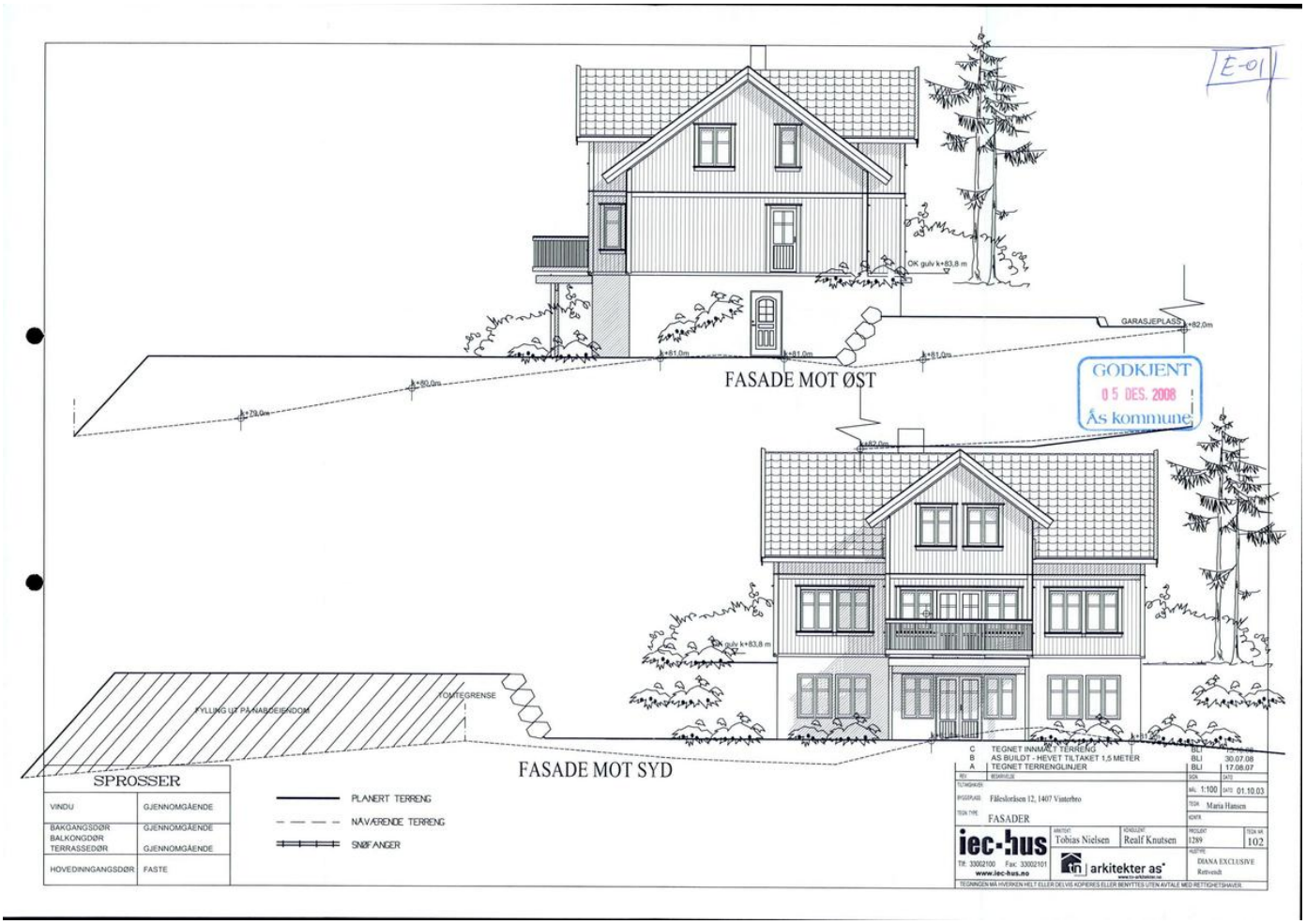

11792
5700
2468
3624
3500
KJØKKEN
12.3 m2
13 m2
HALL/TRAPP
19.2 m2
BAD
3.3 m2
VASK
6.2 m2
STUE/SPISESTUE
45.6 m2
7.2 m2
SD
B
3624
4544
3624
11792
3624
4544
3624
11792
SOV 1
12.4 m2
8.9 m2
0.8 m2
SOV 2
12.4 m2
8.9 m2
2.6 m2
SOV 3
12.4 m2
8.6 m2
0.8 m2
LOFTSTUE/TRAPP
39.5 m2
3.2 m2
BAD
10.1 m2
4036
H=1900
37°
2000
2100
2400
2100
2400
SNITT A - A
GODKJENT
26 NOV. 2007
Ås kommune
LEILIGHET I UNDERETASJE BRA = 52.2m2
BRA
F
BA
U.ETG. H.LEIL. 31.3 m2 0.2 m2
1. ETASJE 89.1 m2 1.0 m2
LOFTSPLAN 77.6 m2 0.6 m2
SUM 198.0 m2 m2
GRUNNFLATE = 98.0 m2 BYA = 113.5 m2
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
A STANDARD BLI 17.08.07
REV BEMERKELSE SIGN DATO
TILTAKSHAVER: Fålesliråsen 12, 1407 Vinterbro Gulbrand Holmelid MÅL 1:100 DATO 01.10.03
BYGGEPLASS: Fålesliråsen 12, 1407 Vinterbro TEGN Maria Hansen
TEGN TYPE: PLANER OG SNITT KONTR
iec-hus TLF. 33002100 Fax. 33002101 www.iec-hus.no
ARKITEKT Tobias Nielsen
KONSULENT Realf Knutsen
arkitekter as
PROSJEKT 1289
TEGN NR. 101
MODELL DIANA EXCLUSIVE
Rettvendt
TEGNINGEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER


SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
3624
4544
3624
11792
SD
SPORTSBOD
31.3 m2
0.6 m2
BAD
6.4 m2
ENTRE
4.7 m2
SØYLEPUNKT
STUE/KJØKKEN
23.2 m2
3.1 m2
BOD
9.3 m2
SOV rom
9.3 m2
1.8 m2
UNDERETASJE
GODKJENT
26 NOV. 2007
Ås kommune
BRA LEILIGHET: 52.2m2
BRA UTENOM LEILIGHETET: 31.3m2
A KUNDETILPASSET BLI 22.08.07
REV BEMERKELSE SIGN DATO
TILTAKSHAVER: Gulben Holmelid MÅL 1:100 DATO 01.12.03
BYGGEPLASS: Fålesliråsen 12
TEGN TYPE: PLAN U.ETG MED SPR.BET.
TEGN Asgeir Nilsen
KONTR
iec-hus TLF. 33 03 21 00 Fax. 33 00 21 01 www.iec-hus.no
ARKITEKT Tobias Nielsen
KONSULENT Realf Knutsen
arkitekter as
PROSJEKT 1289 Kjeller
TEGN NR. 104
MODELL DIANA UNDERETASJE
Rettvendt
TEGNINGEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER


GODKJENT
16 JUNI 2009
Ås kommune
FASADE MOT ØST
FASADE MOT SYD
SPROSSER
PLANERT TERRENG
NAVARENDE TERRENG
SNØFANGER
FASADER
iec-hus
arkitekter as


07/1985
GODKJENT
16 JUNI 2009
Ås kommune
FASADE MOT VEST
FASADE MOT NORD
SPROSSER
PLANERT TERRENG
NAVARENDE TERRENG
SNØFANGER
FASADER
iec-hus
arkitekter as


E-02
FASADE MOT VEST
FASADE MOT NORD
GODKJENT
05 DES. 2008
Ås kommune
TOMTEGRENSE
FYLT UT PÅ NABOENS EIENDOM
SPROSSER
VINDU GJENNOMGÅENDE
BAKGANGSDØR GJENNOMGÅENDE
BALKONGDØR GJENNOMGÅENDE
TERRASSEDØR GJENNOMGÅENDE
HOVEDINNGANGSDØR FASTE
PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER
C TEGNET INNMÅLT TERRENG BLI 15.10.08
B AS BUILDT - HEVET 1,5 METER BLI 30.07.08
A TEGNET TERRENGLINJER BLI 17.08.07
Fålesloråsen 12, 1407 Vinterbro
Fålesloråsen 12, 1407 Vinterbro
FASADER
MÅL 1:100 DATO 01.10.03
TEGN Maria Hansen
iec-hus
Tobias Nielsen
Realf Knutsen
1289
103
Tlf: 33002100 Fax: 33002101
www.iec-hus.no
arkitekter as
DIANA EXCLUSIVE
Rettvendt
TEGNINGEN MÅ IKKE HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.


E-01
FASADE MOT ØST
FASADE MOT SYD
GODKJENT
05 DES. 2008
Ås kommune
GARASJEPLASS
OK gulv k+83,8 m
TOMTEGRENSE
FYLLING UT PÅ NABOEIENDOM
SPROSSER
VINDU GJENNOMGÅENDE
BAKGANGSDØR GJENNOMGÅENDE
BALKONGDØR GJENNOMGÅENDE
TERRASSEDØR GJENNOMGÅENDE
HOVEDINNGANGSDØR FASTE
PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER
C TEGNET INNMÅLT TERRENG BLI 30.07.08
B AS BUILDT - HEVET TILTAKET 1,5 METER BLI 17.08.07
A TEGNET TERRENGLINJER
Fålesloråsen 12, 1407 Vinterbro
FASADER
MÅL 1:100 DATO 01.10.03
TEGN Maria Hansen
iec-hus
Tobias Nielsen
Realf Knutsen
1289
102
Tlf: 33002100 Fax: 33002101
www.iec-hus.no
arkitekter as
DIANA EXCLUSIVE
Rettvendt
TEGNINGEN MÅ IKKE HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

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
- Angitthensynsone
- Båndleggінggrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Fritids- og turistformål - eksisterende
- Råstoffutvinning - eksisterende
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Veg - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

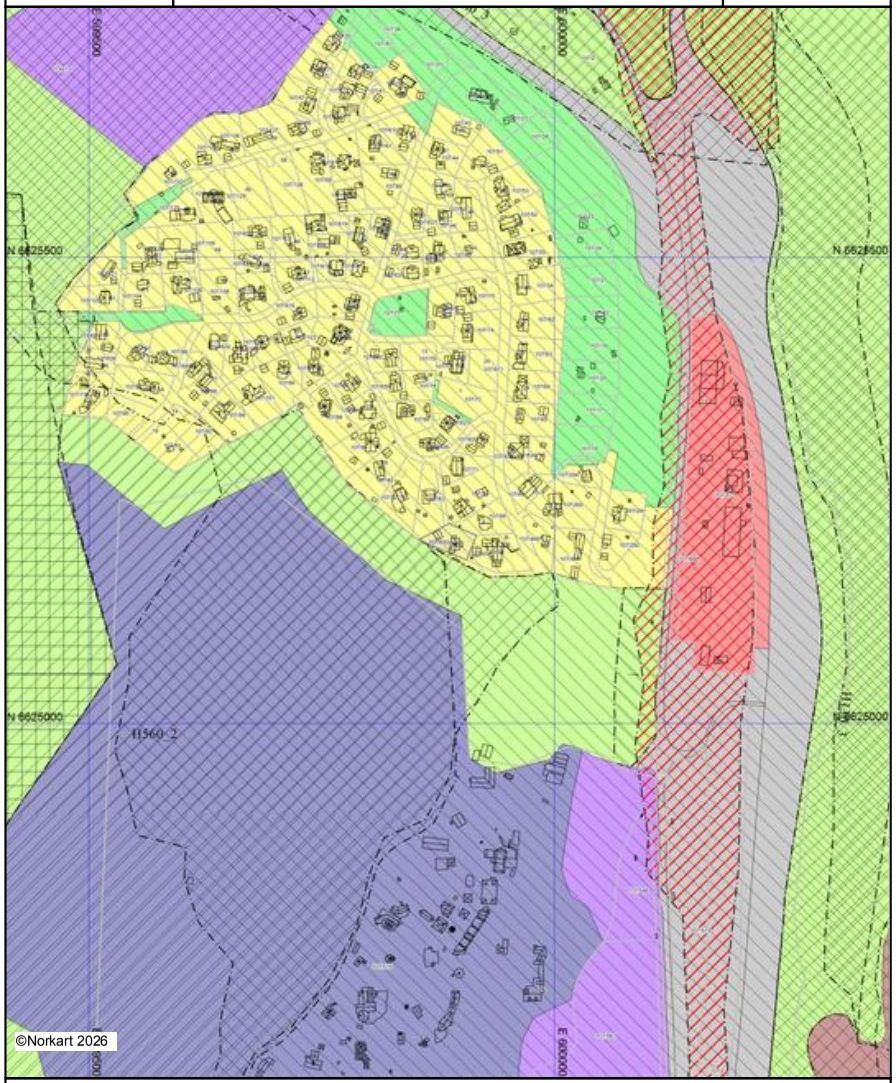
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/633
Adresse: Slorhøgda 12
Dato: 30.03.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Fornøyelsespark
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- ReguleringS- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

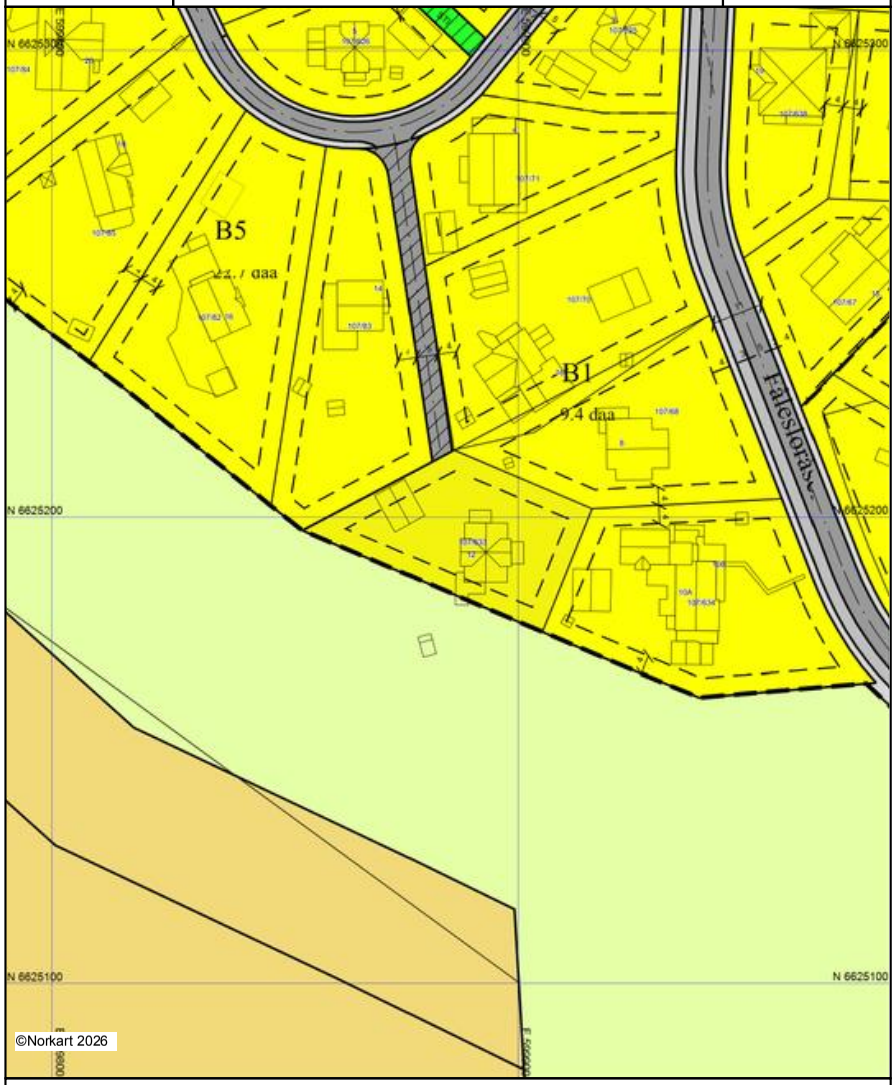
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/633
Adresse: Slorhøgda 12
Dato: 30.03.2026
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.

Ås kommune

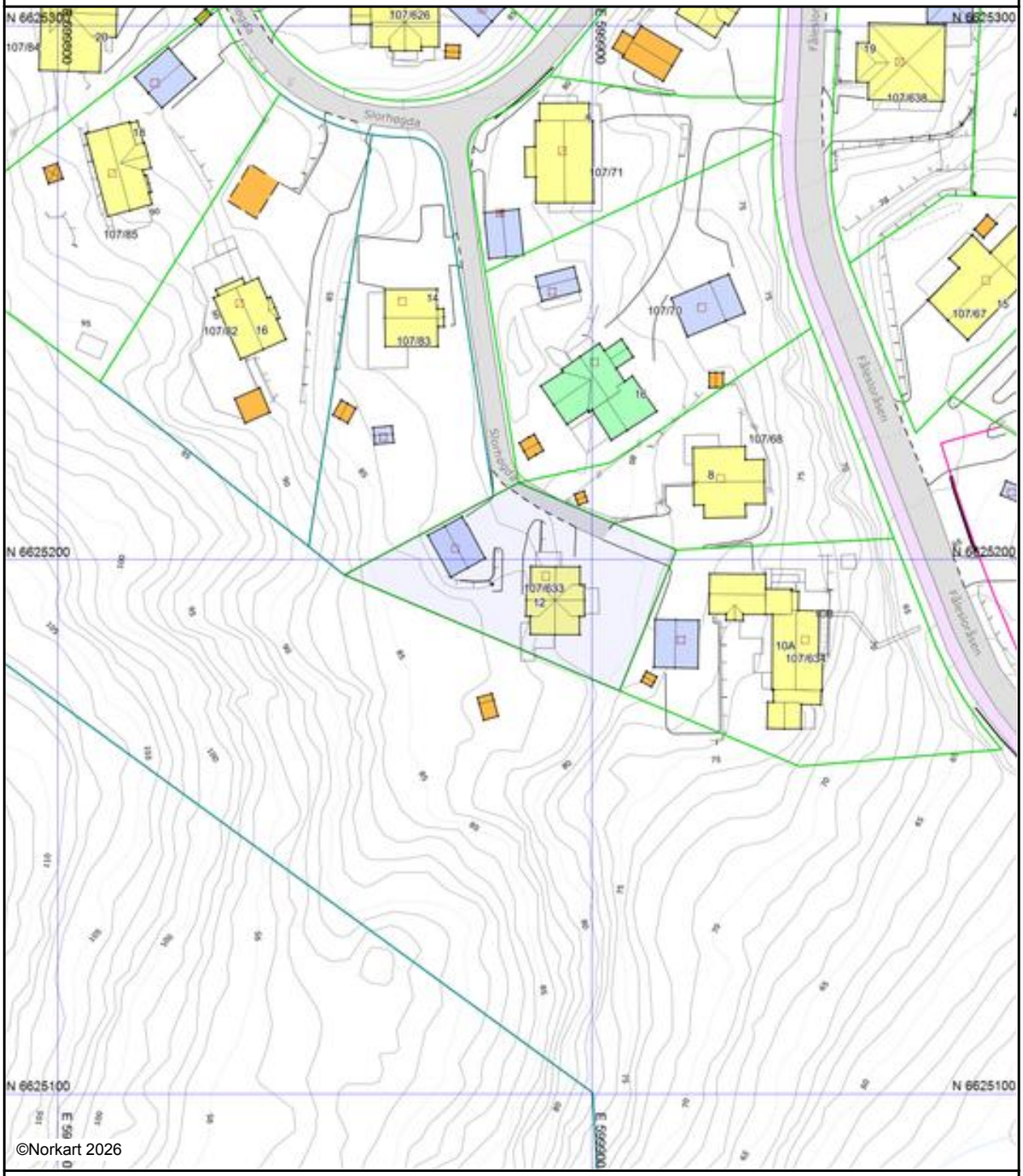
Grunnkart

Eiendom: 107/633
Adresse: Slorhøgda 12
Dato: 30.03.2026
Målestokk: 1:1000

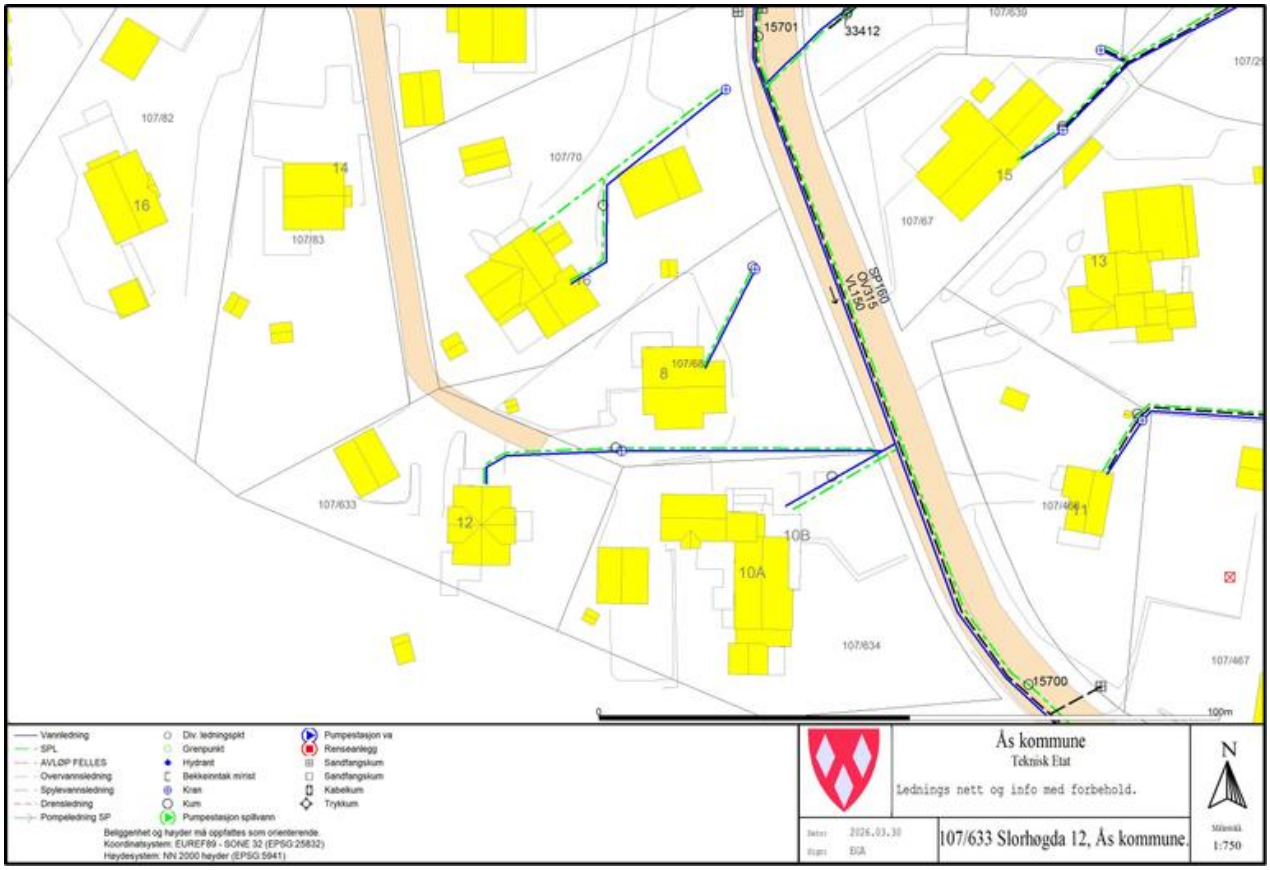
N

UTM-32

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



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

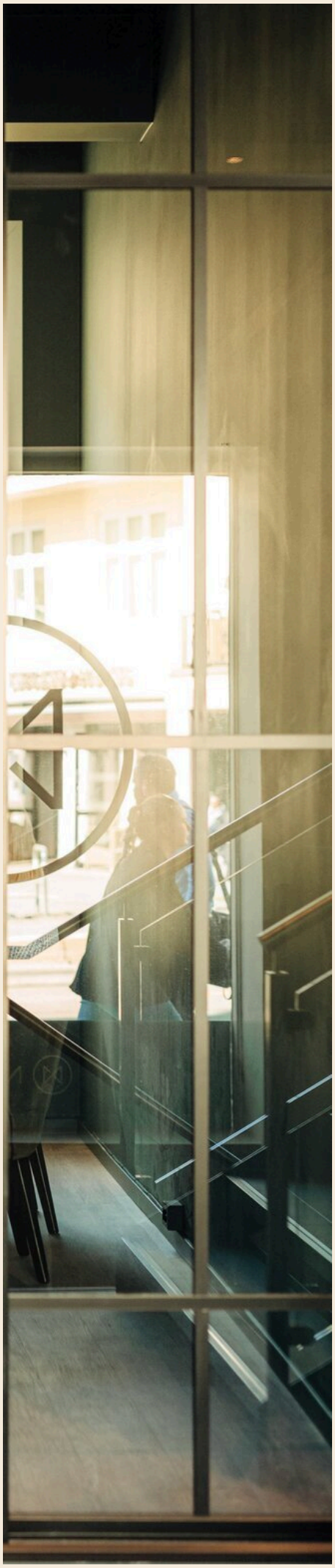

15701
33412
107/639
107/82
16
14
107/83
107/70
15
107/67
13
SP160
Dv315
VL150
8
107/633
12
10B
10A
11
107/634
107/467
15700
100m
Vannledning
SPL
AVLØP FELLES
Overvannsledning
Spylevannsledning
Drensledning
Pompeledning SP
Div. ledningsrør
Grenpunkt
Hydrant
Bekkeinntak m/rist
Kran
Kum
Pumpestasjon spillvann
Pumpestasjon va
Renseanlegg
Sandfangskum
Sandfangskum
Kabelkum
Trykkum
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)
Ås kommune
Teknisk Etat
Lednings nett og info med forbehold.
Dato: 2026.03.30
Tegn: EGA
107/633 Slorhøgda 12, Ås kommune.
N
Målestokk
1:750

Velkommen til

Nordvik Ski og Ås

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Ski, Ås, Drøbak, Kolbotn, Oppegård, Vinterbro, Siggerud, Ytre Enebakk og Indre Østfold godt. Vi vet hva boligkjøperne i Follo er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

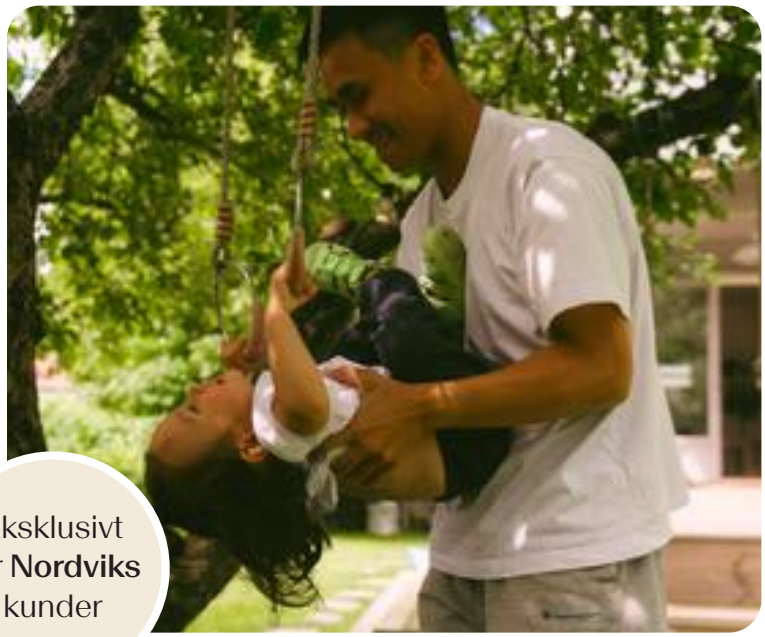


Idrettsveien 9, 1400 SKI
ski@nordvikbolig.no
64 87 20 00

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: 46-0018/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Slorhøgda 12 1407 VINTERBRO
Matrikkel: Gnr 107, bnr 633 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)

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



Denne boligen er presentert av:

Silje Byman

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