PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

FELTSPATVEIEN 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Feltspatveien 8 , 1435 ÅS
ÅS kommune
gnr. 55, bnr. 389

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 02.02.2026 **Rapportdato:** 23.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18867-1268 **Referansenummer:** VT2632

Autorisert foretak: Per-Christian Saxebøl **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Christian Saxebøl

P-C. SAXEBØL Bygg og Tømrermester

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

PER-CHRISTIAN SAXEBØL

Tømrermester og takstmann.

Rapportansvarlig



Per-Christian Saxebøl

Uavhengig Takstingeniør

saxeboel@online.no

90017218

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig med normal standard på innredninger og utstyr og i forventbar stand i forhold til alder og utført vedlikehold.
Det er registrert TG3 for eldre våtrom. Ellers er det registrert TG2 for flere forhold på grunn av av avvik og på grunn av alder og på grunn av at grunnmuren er av type Multimur.
Det er viktig at hele rapporten leses grundig.

Enebolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Renner, nedløp og beslag er utført med lakkert/plastbelagt stål.
Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning.
Loftet er tilgjengelig via luke med stige fra gang.
Loftet har lufting i gesimser, ventil i gavler og virker tørt og i orden.
Vinduer fra byggeår med to lags glass.
Teak ytterdør og balkongdører i tre med 2-lags glass. To-fløyet balkongdør fra stue til terrasse.
Utgang fra stue til ca. 40 kvm. terrasse i impregnerte materialer med rekkverk i treverk.
Støpt og flislagt utvendig trapp med rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulver av laminat, fliser, tepper og betong i bod i underetasjen.
Vegger av trepanel og tapet og innvendige tak av lutet panel og panel.
Støpt betonggulv med antatt isolasjon på grunn i underetasje.
Etasjeskille av trebjelkelag. u
Ett-løps elementpipe som er helbeslått over tak. Lukket peis i kjellerstue.
Lutet tretrapp med lutet rekkverk.
Heltre furu fyllingsdører med dør med glass og sidefelt til gang og skyvedør med glass til kjøkken.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme, luft til luft varmepumpe og ved.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etasje
Flislagt gulv med vannbåren varme og flislagte vegger. Toalett, servant i innredning og dushjørne.

Bad i underetasje.
Flislagt gulv med vannbåren varme og flislagte vegger. Toalett, servant med underskap og dushjørne.

Vaskerom
Flislagt gulv med sokkelfliser med eldre sluk og vegger av malte plater. Opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter. Laminat benkeplater og dobbelt stål vaskekum med ett-greps armatur. Fliser over kjøkkenbenkene. Integrert stekeovn og platetopp. Oppvaskmaskin og kjøleskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber.
Stoppekran og vannmåler i vaskerom.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Flexit VG250 aggregat plassert på loft.
Ca. 120 l. varmtvannstanks om også leverer varme til den vannbårne gulvvarmen.
Vannbåren gulvvarme i hele boligen med unntak av bod i underetasjen. Oppvarmet ved bruk av kombinert varmtvannstank.
Sikringsskap med automatsikringer passert i vindfang. 3x63 A hovedsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell. inger i
bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.
Utvendig fuktsikring/drenering antas utført iht. praksis for byggeåret.
Grunnmur av Multimur.
Skrånende terreng mot vest.
Vann og avløpsledninger i plast fra byggeåret. Tilknyttet offentlig vann og avløp.
Gårdsplass med belegningstein og opparbeidet hage.

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

Det ble foretatt radonmåling i kommunal regi tidlig på 90 tallet uten verdier over anbefalt grense, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Innhent dokumentasjon om mulig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rom i kjeller som er kjellerstue og et soverom er definert som div. på tegningene. Uvisst om bruksendring er foretatt eller om det trengs.

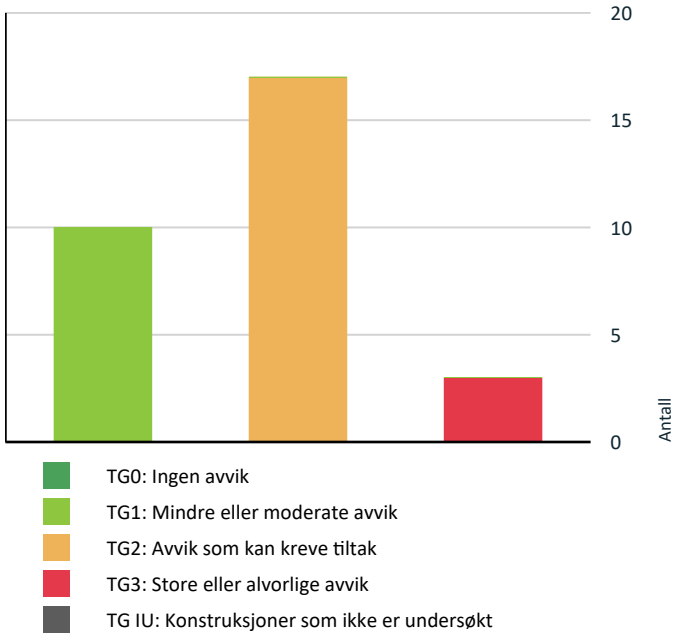
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Størrelsen på garasjen stemmer ikke med tegningene, den er noe mindre enn byggemeldt.

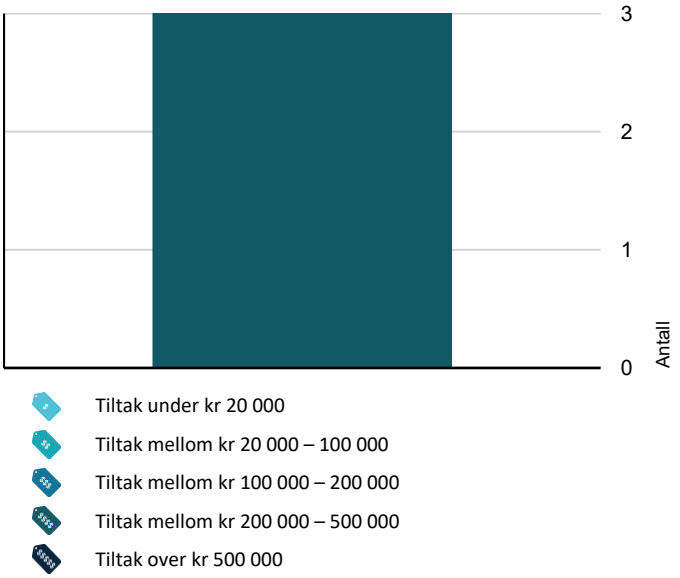
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygget er oppført i 1992 etter byggesøknad fra 1991. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i byggeforskrift fra 1985. Les gjennom rapporten og gi tilbakemelding. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1992

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Bygget har normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Vasket og malt i 2023. Taktekking er kun observert fra bakkenivå og det lå en del snø på befaringsdagen. Tilstand på eventuell tekking av undertak er ikke kjent utover det som var synlig fra loftet.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader eller lekkasjer tidlig.

Konsekvensen av å ikke følge opp kan være økt risiko for vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er utført med lakkert/plastbelagt stål. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning.
Varme og lydisolering antas å være utført etter byggeårets normer og krav.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loftet er tilgjengelig via luke med stige fra gang. Loftet var vanskelig gangbart, det har derfor vært begrenset med tilgjengelighet for inspeksjon av takkonstruksjonen, observert fra loftsluke.
Loftet har lufting i gesimser, ventil i gavler og virker tørt og i orden.

TG 2 Vinduer

Vinduer fra byggeår med to lags glass.
Undertegnede oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan kun observeres i spesielt lys eller vær.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av vinduenes levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduene på sikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for kondens eller fuktskader.

TG 2 Dører

Teak ytterdør og balkongdører i tre med 2-lags glass. To-fløyet balkongdør fra stue til terrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av balkongdørenes levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av balkongdørene, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være redusert funksjon, dårligere isolasjonsevne og økt risiko for skader på dører og omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til ca. 40 kvm. terrasse i impregnerte materialer med rekkverk i treverk.
Det lå snø på befaringsdagen, men noe synlig slitt gulv.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Det er påvist andre avvik:

Noe slitt gulv. Rekkverket er 88 cm. høyt, dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gulvet bør overflatebehandles eller skiftes ut ved behov for å hindre videre slitasje og forringelse av materialene. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert levetid og økt risiko for fuktskader.
Rekkverket bør forhøyes til dagens krav på minimum 100 cm for å redusere risikoen for fallulykker. Lavt rekkverk medfører økt fare for personskade.

TG 2 Utvendige trapper

Støpt og flislagt utvendig trapp med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Løse fliser og fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fliser og fuger bør repareres for å hindre videre skade og redusere risiko for at fliser løsner eller sprekker, noe som kan føre til personskade eller ytterligere forringelse av trappen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulver av laminat, fliser, tepper og betong i bod i underetasjen. Vegger av trepanel og tapet og innvendige tak av lutet panel og panel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bom i enkelte fliser i kjellerstue og noe sprekker i laminatgulv i stue. "Bom" i fliser er at flisen ikke sitter skikkelig fast til underlaget. Dette kan skje hvis det er luftlommer eller hulrom mellom flisen og det underliggende materialet, ofte på grunn av dårlig flislegging eller utilstrekkelig lim

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av fliser med bom i kjelleren, samt utbedring av sprekker i laminatgulvet i stuen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til at fliser løsner eller sprekker ytterligere, og at gulvet får redusert levetid og funksjon.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv med antatt isolasjon på grunn i underetasje.
Etasjeskille av trebjelkelag uten vesentlige skjevheter. Målinger er utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk. Til info er ikke alle rom blitt målt og målingene var begrenset av at boligen var møblert.

TG 2 Pipe og ildsted

Ett-løps elementpipe som er helbeslått over tak. Lukket peis i kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En elementpipe skal ha 2 sider synlige. I underetasjen er en side synlig, en side dekket med lettbetongelementer og med en side delvis dekket av hylle til ved og lettbetongelemeter. Det har vært tilsyn fra feiervesenet uten merknader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør sørges for at begge sider av elementpipen gjøres synlige for inspeksjon, for å sikre at eventuelle skader eller feil kan oppdages og utbedres.
Manglende tilgang til pipens sider kan medføre økt risiko for skjulte skader, brannfare eller mangelfull vedlikeholdskontroll.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt hullboring i utforet yttervegg som er av type Multimur. Det er flere elektrikerrør i nederste del av veggen, slik at det ikke er mulig å komme til bunnsvillen som ligger noe lavere enn gulvet. Det er målt med slagelektrode gjennom fotlist uten uten målbar unormal fuktighet.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Det bør foretas nærmer undersøkelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør foretas nærmere undersøkelser av konstruksjonen for å avdekke eventuelle skjulte fukt- eller råteskader, da Multimur er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.
Konsekvensen av manglende undersøkelser kan være at skader ikke oppdages i tide, noe som kan føre til omfattende utbedringsbehov og redusert levetid for konstruksjonen.



Måling med slagelektrode.



Hul med elektrikerrør under ned mot bunnsvill.

TG 1 Innvendige trapper

Lutet tretrapp med lutet rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Heltre furu fyllingsdører med dør med glass og sidefelt til gang og skyvedør med glass til kjøkken.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming med vannbåren gulvvarme, luft til luft varmepumpe og ved. Varmekildene er ikke funksjonstestet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Rommet er vurdert ut i fra synlige løsninger.
Flislagt gulv med vannbåren varme og flislagte vegger. Toalett, servant i innredning og dushjørne.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i at Norsk Takst har vurdert at våtrom bygget før 1997 skal gis TG3 selv om våtrommet kan fungere etter sitt formål. Bakgrunnen er at viktige og skjulte konstruksjoner som membran og rør har kort eller ingen gjenværende brukstid, og at rommet i sin helhet antas å stå for utskifting. Der tettesjiktet ikke er synlig, typisk smøremembran under fliser, og våtrommet er oppført før teknisk forskrift i 1997, er det Norsk takst sin anbefaling at våtrommet vurderes samlet og gis TG3.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres en totalrenovering av våtrommet, inkludert etablering og dokumentasjon av nye tettesjikt, membran og rørinstallasjoner, for å sikre at rommet tilfredsstiller dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygningen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av at tilliggende konstruksjoner bak våtsonene er yttervegger. Det ble målt etter forhøyet fukt med Protimeter MMS2 bak flisene i dusjsonen uten å finne unormal forhøyet fukt.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Rommet er vurdert ut i fra synlige løsninger.
Flislagt gulv med vannbåren varme og flislagte vegger. Toalett, servant med underskap og dushjørne.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i at Norsk Takst har vurdert at våtrom bygget før 1997 skal gis TG3 selv om våtrommet kan fungere etter sitt formål. Bakgrunnen er at viktige og skjulte konstruksjoner som membran og rør har kort eller ingen gjenværende brukstid, og at rommet i sin helhet antas å stå for utskifting. Der tettesjiktet ikke er synlig, typisk smøremembran under fliser, og våtrommet er oppført før teknisk forskrift i 1997, er det Norsk takst sin anbefaling at våtrommet vurderes samlet og gis TG3.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av våtrommet, spesielt med hensyn til tettesjikt og rørføringer.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet. Manglende dokumentasjon og høy alder medfører økt risiko for skjulte skader, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

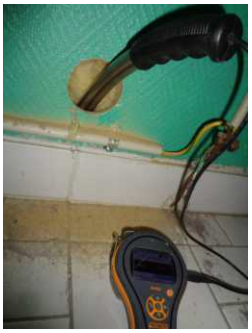
Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med hullboring og måling med Protimeter MMS3 fra vaskerom bak dusjen. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Enkelt vaskerom fra byggeåret som ikke er bygget som et fullverdig våtrom. Flislagt gulv med sokkelfliser med eldre sluk og vegger av malte plater. Opplegg for vaskemaskin og vaskekum. I følge Norsk Takst sine retningslinjer skal våtrom av denne alder gis TG3.
Rommet kan fungere videre ved forsiktig bruk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i at Norsk Takst har vurdert at våtrom bygget før 1997 skal gis TG3 selv om våtrommet kan fungere etter sitt formål. Bakgrunnen er at viktige og skjulte konstruksjoner som membran og rør har kort eller ingen gjenværende brukstid, og at rommet i sin helhet antas å stå for utskifting. Der tettesjiktet ikke er synlig, typisk smøremembran under fliser, og våtrommet er oppført før teknisk forskrift i 1997, er det Norsk takst sin anbefaling at våtrommet vurderes samlet og gis TG3

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Konsekvensen av å ikke oppgradere er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og skader på skjulte konstruksjoner som membran og rør, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygningen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtsonenedet er yttervegger og vegger mot flislagt bad. Det ble foretatt hulltaking for kontroll av tilliggende bad fra vaskerommet uten målbar forhøyet fukt i denne veggen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter. Laminat benkeplater og dobbelt stål vaskekum med ett-greps armatur. Fliser over kjøkkenbenkene. Integrert stekeovn og platetopp. Oppvaskmaskin og kjøleskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servant. Ventilasjon via boligens ventilasjonssystem og spalte i dør for til-luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.
Stoppekran og vannmåler i vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av svekkede rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks. vannlås etc.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men det bør påregnes at avløpsrørene nærmer seg slutten av forventet brukstid.

Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, noe som kan medføre skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra kjøkken og våtrom med til-luft til beboelsesrom.
Flexit VG250 aggregat plassert på loft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at aggregatet er vedlikeholdt med utskiftning av motor, men det nå ikke er mulig å få kjøpt deler til anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere eller erstatte ventilasjonsaggregatet, da manglende tilgang på reservedeler kan føre til driftsstans og redusert inneklimakvalitet.
Konsekvensen av ikke å utbedre dette er økt risiko for dårlig ventilasjon, fuktproblemer og redusert komfort i boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 120 l. varmtvannstank som også leverer varme til den vannbårne gulvvarmen. Plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselig svikt og lekkasje.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader og driftsstans i varmtvanns- og varmeanlegget.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i hele boligen med unntak av bod i underetasjen. Oppvarmet ved bruk av kombinert varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport

Anlegget bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes at utskiftning kan bli nødvendig på sikt.

Konsekvensen av alder og slitasje er økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasjer, noe som kan medføre ujevn varmefordeling eller skader på bygningskonstruksjoner.



Samlestokk i vaskerom



Samlestokk i garderobeskap i 1. etasje

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer passert i vindfang. 3x63 A hovedsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1992

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserkæringer fra 2011, 2017 og 2025.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anleggets alder tilsier at det bør ha en kontroll. Takstingeniøren er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området. Kostnadene til dette anslås til ca. kr. 15 000,-
Kostnadsestimat er kun for en utvidet el-kontroll av en autorisert installatør eller annen fagmann på området. Eventuelle utbedringer kan komme i tillegg.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig fuktsikring/drenering antas utført iht. praksis for byggeåret. Synlig drensplast med klemlist enkelte steder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Synlig drensplast mot muren enkelte steder og med manglende klemlist flere steder. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av drenering ved tegn til funksjonssvikt, for å unngå risiko for fuktskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Dette er særlig viktig da grunnmuren er av type Multimur, se pkt."Grunnmur og fundamenter".

Manglende klemlist og synlig drensplast bør utbedres for å sikre optimal funksjon og redusere risiko for vanninntrengning.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av Multimur. Multimur består av gipsplater og treverk med PU-skum som kjerne med utvendig armering og sprøytebetong, brukt som forskaling på 80–90tallet.
Risikoen skyldes at konstruksjonen har organisk materiale inne i muren, som kan gi fuktopptak, mugg, råte og store skader hvis betonglaget perforeres.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er avvik:

Grunnmuren er av type Multimur. Enkelte små svinnsprekker. Multimur består av elementer som er laget av gipsplater montert på trebindingsverk hvor kjernen er isolert med polyuretanskum. Dette elementet ble brukt som innerforskaling under oppføring av grunnmurer, og var vanlig byggemåte på 80-90 tallet.
Multimurelementet har en høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader. Årsaken til dette er at multimuren består av et betongytre med organisk kjerne. Hvis det går hull på betongen, vil muren absorbere fukt og få store skader. Elementet er derfor ikke lenger i bruk ved bygging av boliger i Norge. Så lenge multimurelementet og den utvendige fuktsikringen rundt boligen imidlertid er inntakt, vil ikke multimurelementet i seg selv føre til slike skader på boligen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmuren for å avdekke eventuelle tegn til fukt, mugg eller råte, spesielt i rom under terreng.
Videre bør det vurderes å kontrollere fall bort fra grunnmur samt tilstand og alder på drenering.
Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for fukt- og råteskader, som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for konstruksjonen.

TG 2 Terrengforhold

Skrånende terreng mot vest.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Flatt terreng på østsiden av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot boligen.
Konsekvensen av flatt terreng er økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmur og kjeller, noe som er viktig ved denne type grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger i plast fra byggeåret. Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres en tilstandsvurdering av de utvendige avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skader på eiendommen.

Andre tomteforhold

Gårdsplass med belegningstein og opparbeidet hage.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det ble foretatt radonmåling i kommunal regi tidlig på 90 tallet uten verdier over anbefalt grense, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Innhent dokumentasjon om mulig.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør innhentes dokumentasjon på tidligere radonmålinger, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser. Dette kan innebære økt risiko for helseskadelige radonnivåer i boligen.

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Dobbeltgarasje oppført på støpt plate med ringmur og med med vegger av bindingsverk og tak tekket med betongtakstein. Leddport med portåpner.
1.98 m. høyde under porten. I normal god stand.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

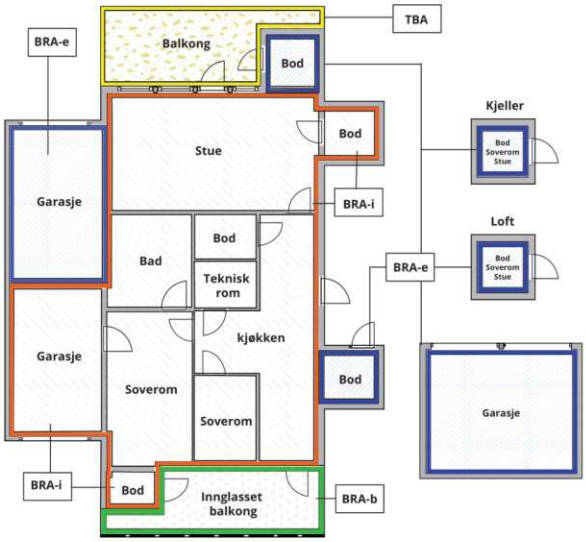
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	81			81	40
Underetasje	79			79	
SUM	**160**				**40**
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, hall, stue m/trapp, kjøkken, soverom, toalettrom, bad		
Underetasje	Kjellerstue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, bod		

Kommentar

Arealene er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet, NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rom i kjeller som er kjellerstue og et soverom er definert som div. på tegningene. Uvisst om bruksendring er foretatt eller om det trengs.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført vedlikehold og montering av elbil lader.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		43		43	
SUM		**43**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet, NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Størrelsen på garasjen stemmer ikke med tegningene, den er noe mindre enn byggemeldt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført normalt vedlikehold,

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	0	0
Garasje	0	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Per-Christian Saxebøl	Takstingeniør
	Hans Toftelien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	55	389		0	736.5 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Feltspatveien 8

Hjemmelshaver
Toftelien Hans

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i veletablert boligområde nær Ås sentrum. Kort vei til alle sentrumsfunksjoner.
I Ås sentrum fins de fleste servicefunksjoner med togstasjon og bussforbindelser til nabokommuner og Oslo.
Godt utvalg av fritids- og idrettstilbud. Grunnskoler, videregående skole og Norges miljø- og biovitenskaplige universitet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Gårdsplass med belegningstein og opparbeidet hage.

Bebyggelsen

Enebolig over ett plan med underetasje og dobbeltgarasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.01.2026	Egenerklæringen er gjennomgått og det er ikke forhold å bemerke.	Fremvist		Nei
Eier		Eier var til stede og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

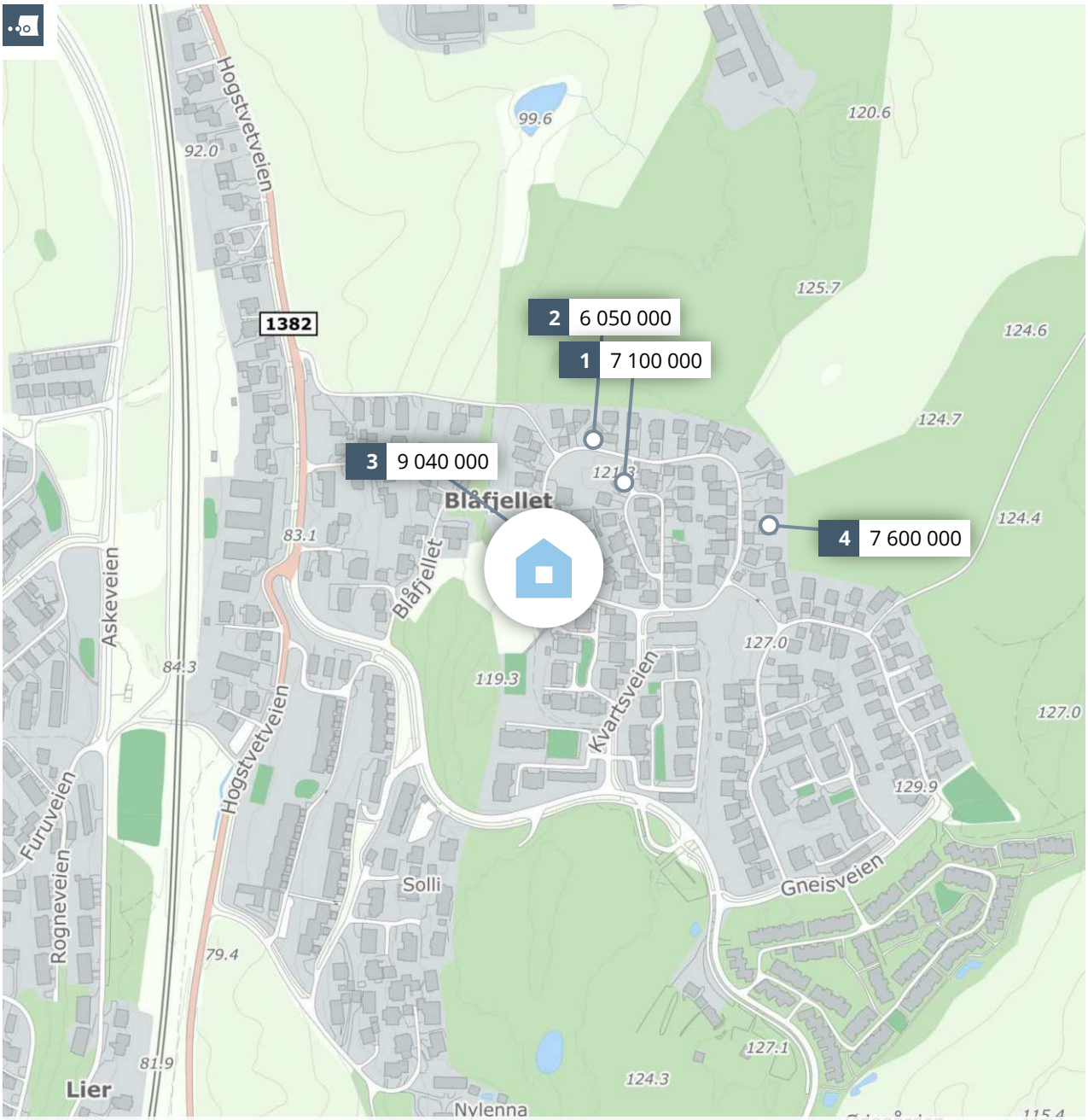
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VT2632

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

FELTSPATVEIEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 27.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ibrahim Can.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Feltspatveien 8, 1435 ÅS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1992

GNR 55 BNR 389 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Hogstvetlia 1

Verdivurdert til

6 900 000

-	6 900 000	43 125
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	160 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					737 m²	
Byggeår					1992	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Feltspatveien 71				27.10.2025	6 400 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**62 281**
	114 m²	1998	395 m²	3 sov						
2	Feltspatveien 26 B				20.05.2025	5 900 000	**6 050 000**	0	6 050 000	**48 790**
	124 m²	1993	486 m²	3 sov						
3	Feltspatveien 12				27.01.2026	8 800 000	**9 040 000**	0	9 040 000	**41 468**
	218 m²	1997	785 m²	4 sov						
4	Feltspatveien 44				22.05.2025	8 100 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**34 234**
	222 m²	1994	778 m²	5 sov						

Velkommen til Feltspatveien 8 - en innholdsrik og flott familiebolig med attraktiv beliggenhet i høyden, på første rekke ovenfor Blåfjellet. Eiendommen har svært gode sol- og utsiktsforhold, samt en stor hage med eksponering mot øst, syd og vest.

Boligen fremstår velholdt og original, og har en praktisk og fleksibel planløsning med sokkeletasje som har adkomst både fra hovedetasjen og egen inngang utenfra. Dette gir gode flerbruksmuligheter og et stort potensial i fremtidig modernisering.

Her bor du fredelig til i et etablert og barnevennlig område, med kort vei til skog, turstier, lekeplasser og Ås sentrum.

Høydepunkter:
- Familiebolig med fleksibel sokkeletasje og egen inngang
- Første rekke mot vest - utsiktseiendom
- Stor, solrik tomt med hage mot øst, syd og vest
- Dobbelgarasje
- Kun én eier siden byggeår
- Vannbåren gulvvarme
- Balanserte ventilasjon
- Skogen med flotte turmuligheter rett ved
- Svært barnevennlig

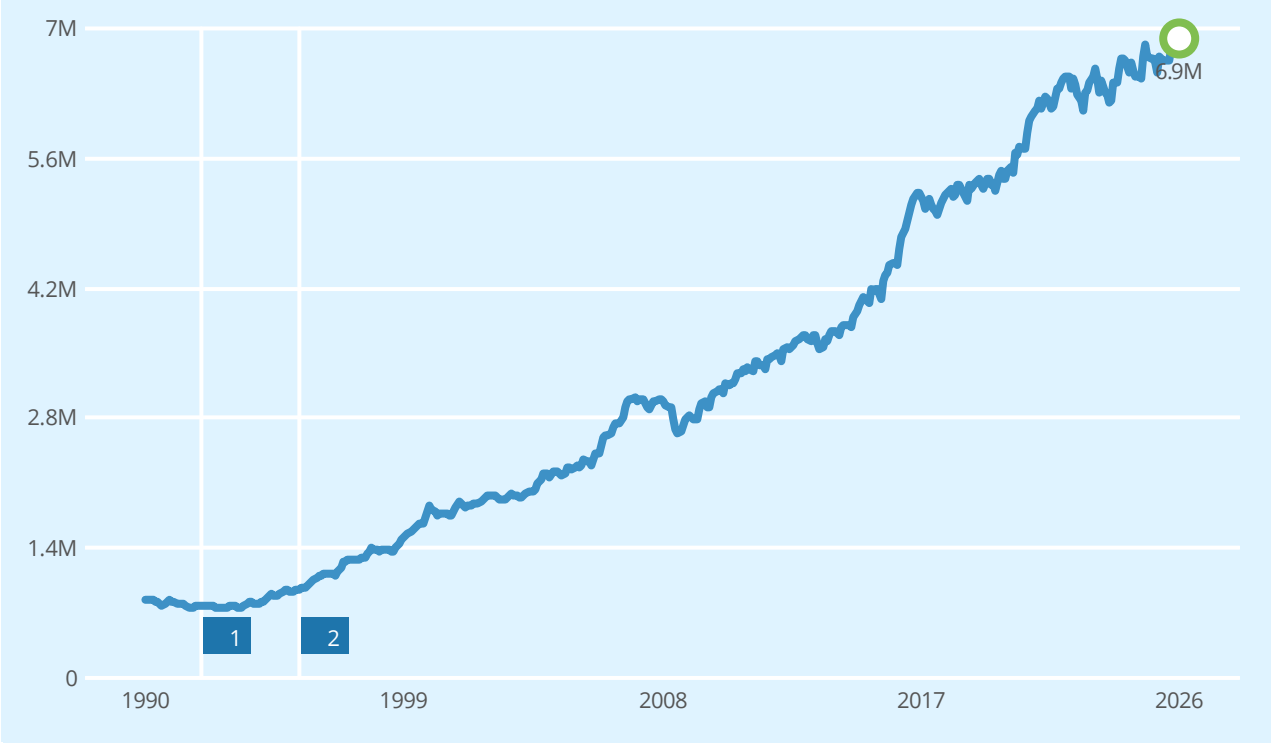
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

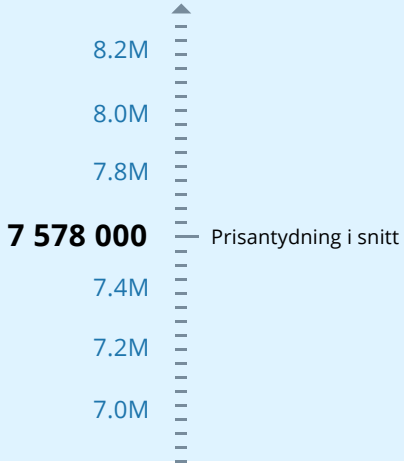
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.07.1991		08.07.1991	-	160 622	-	160 622	3
06.05.1991		06.05.1991	-	5 715 407	-	5 715 407	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1435 ÅS nå

5
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

56
dager

Eneboliger solgt i 1435 ÅS siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

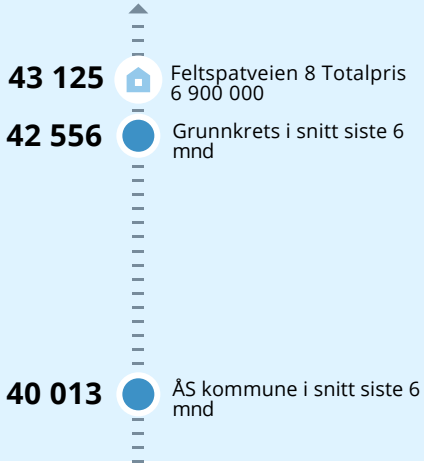


Solgt i snitt i løpet av

32
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309260017

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hans Toftelien	Grete Antona Toftelien

Gateadresse
Feltspatveien 8

Poststed	Postnr
ÅS	1435

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1992

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 33

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 4265037

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er synlig sprekk i en gulvflis på badet i underetasjen. Dette vil bli reparert.

Document reference: 309260017

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Under bygging i 1992, ble våtrommene utsyrt med våtromsplater av entreprenør. Egeninnsatsen gikk på tetting mellom gulv og vegg, og deretter påført flytende membran iht bruksanvisning og flis-lagt gulv og vegger. Dette var før våtromsnormen kom. Arbeidet ble ettersett og godkjent av entreprenør, før flislegging ble utført som egeninnsats, og gjelder 2 bad og vaskerom.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tettesjikt, membran, og sluk ble inspisert og godkjent av entreprnør, før flislegging ble påbegynt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, av Bredholt Bygg, som hadde totalansvaret for å oppføre boligen.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble registrert små sprekker på grunnmuren ganske raskt etter at den var satt opp. Muren er av typen Multimur, og litt krakelering rundt åpninger for dører og vinduer var vistnok helt vanlig. Vi har ikke observert noen for for problemer med dette.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-kontroll har vært utført en gang av Elsikkerhet Norge i 2015. Ved stikkprøvekontroll ble ingen feil eller mangler avdekket.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har ladeboks av merket Zaptec, levert og montert av Ås Elektriske.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260017

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Jeg har selv vedlikeholdt eiendommen, både garasje og bolig, etter beste evne, bl.a. maling av utvendige fasader, renset takstein for groing, høytrykks-spylt, påført Taksitt grunning og maling. Har også skiftet ut rekkverk på terrasse og trapp.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Via kommunen, kort tid etter innflytting, ble vi tilbudt radon-måling av et svensk leverandør. Vi fikk tilsendt 2-3 enheter som skulle plasseres ut i forskjellige deler av boligen, og de sto der i 3-4 måneder, før de ble sendt inn for analyse. Vi fikk tilbake en konklusjon at ingen radon var påvist. Dette skjedde så langt tilbake som i perioden 94-96. Så langt har jeg ikke funnet igjen dokumentasjon på dette.

21.1 Radonmåling

År	1994
Verdi	Null

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260017

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309260017

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Toftelien	cceb4fa282683801e71bfd11d94dea5f6b3a1018	23.01.2026 22:03:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grete Toftelien	2404d7ff373b16a1b18dc0d24aae43e460c29998	23.01.2026 22:07:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309260017

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Utskriftsdato: 20.01.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 55/389//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	736,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614212,1	**Øst**	601654,9	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614238,96	601673,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,87	
2	6614227,26	601678,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,80	
3	6614219,31	601683,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,29	37,89
4	6614205,55	601652,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,90	
5	6614225,21	601642,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,03	

Ås kommune

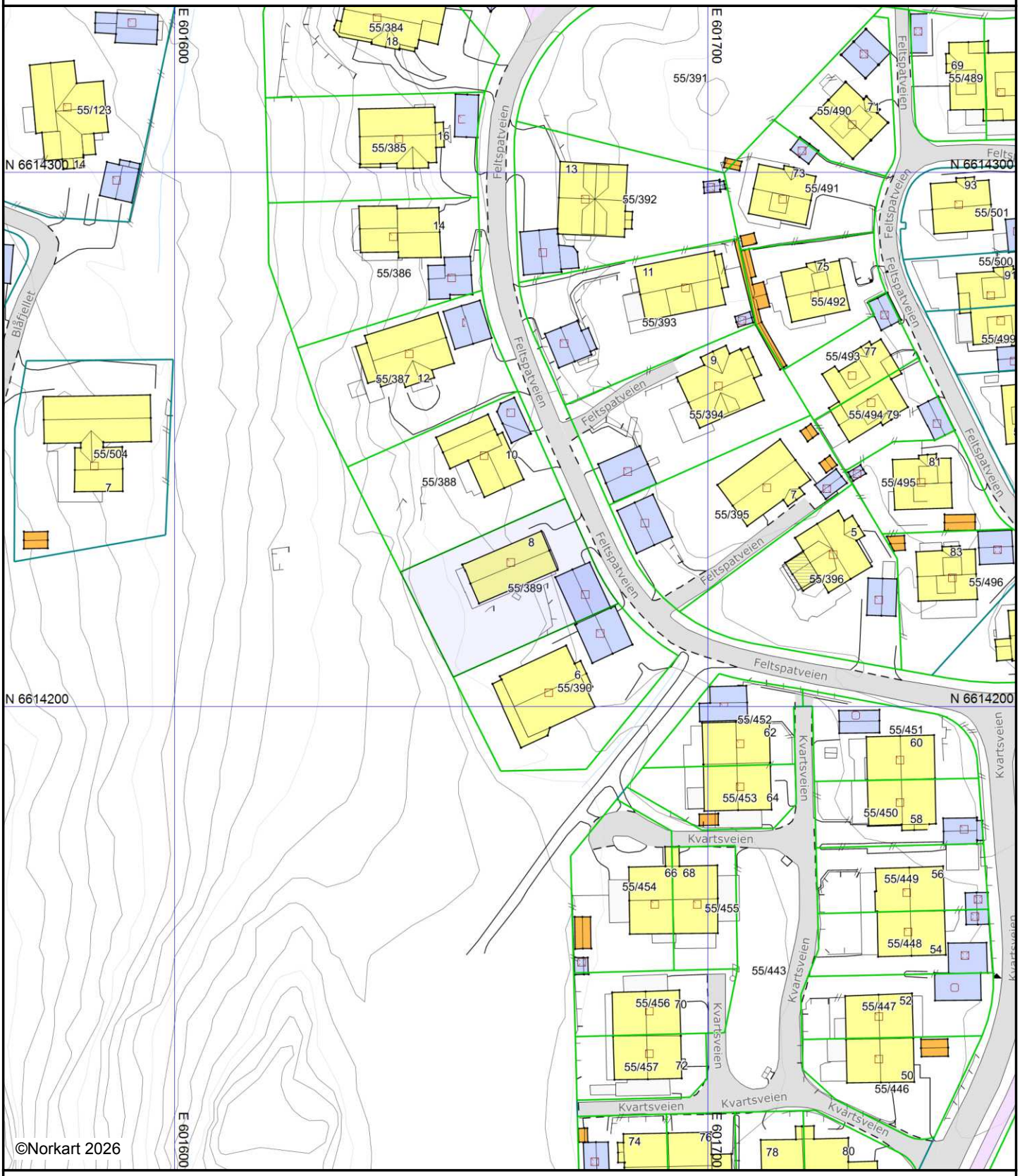
Grunnkart

Eiendom: 55/389
Adresse: Feltspatveien 8
Dato: 20.01.2026
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.

Ås kommune

Ortofoto

Eiendom: 55/389
Adresse: Feltspatveien 8
Dato: 20.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

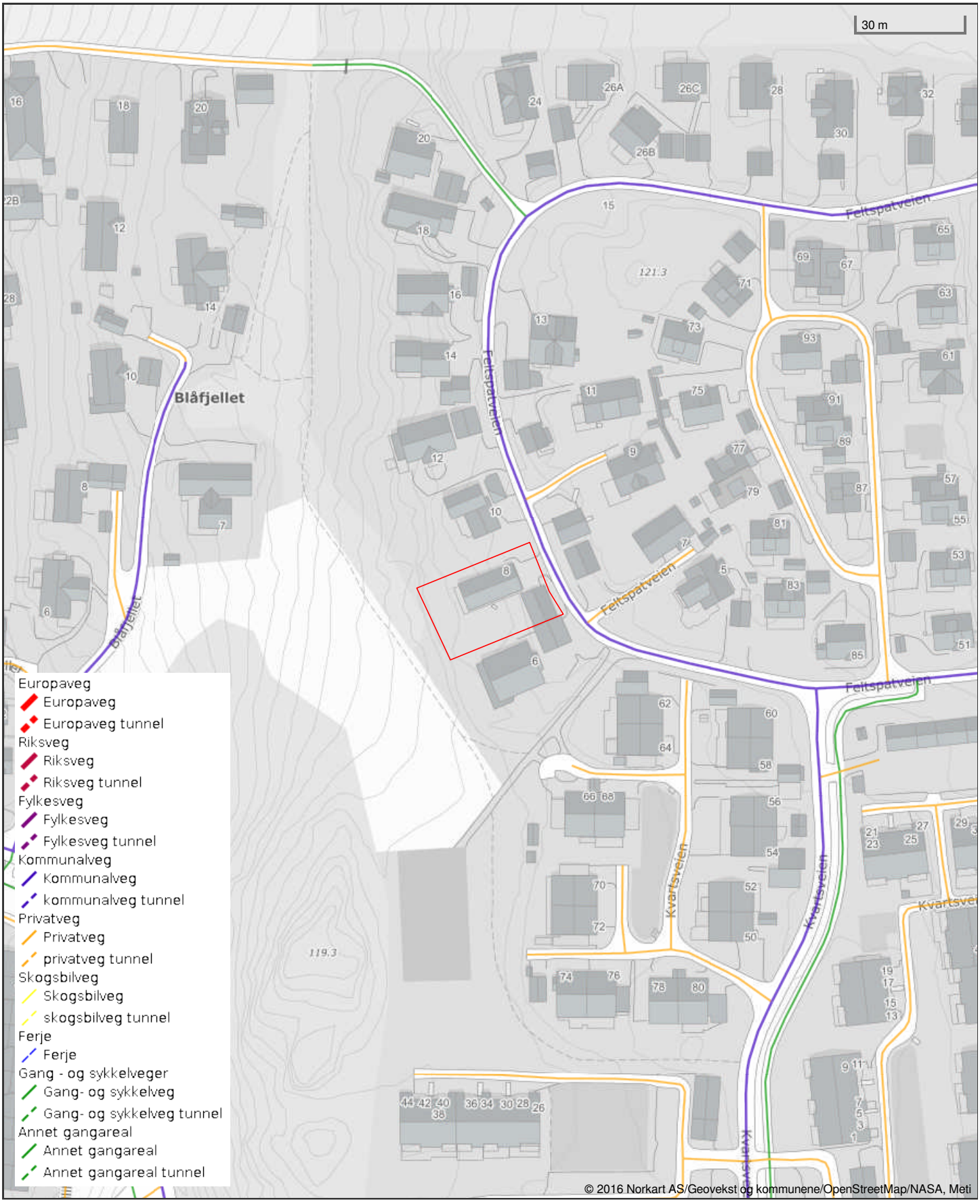
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

Utskriftsdato: 20.01.2026

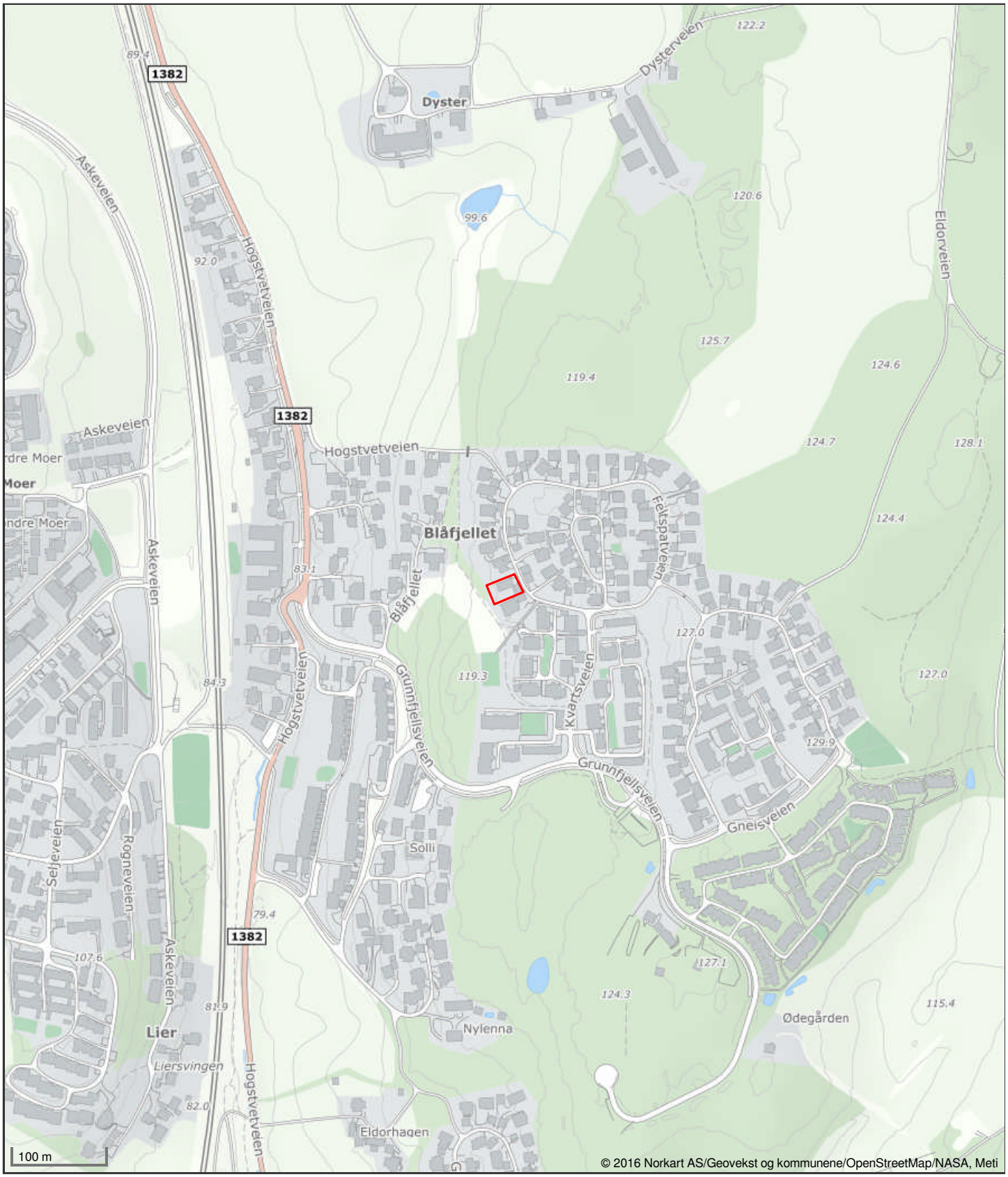
Vegstatuskart for eiendom 3218 - 55/389//



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

Utskriftsdato: 20.01.2026

Oversiktskart for eiendom 3218 - 55/389//



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

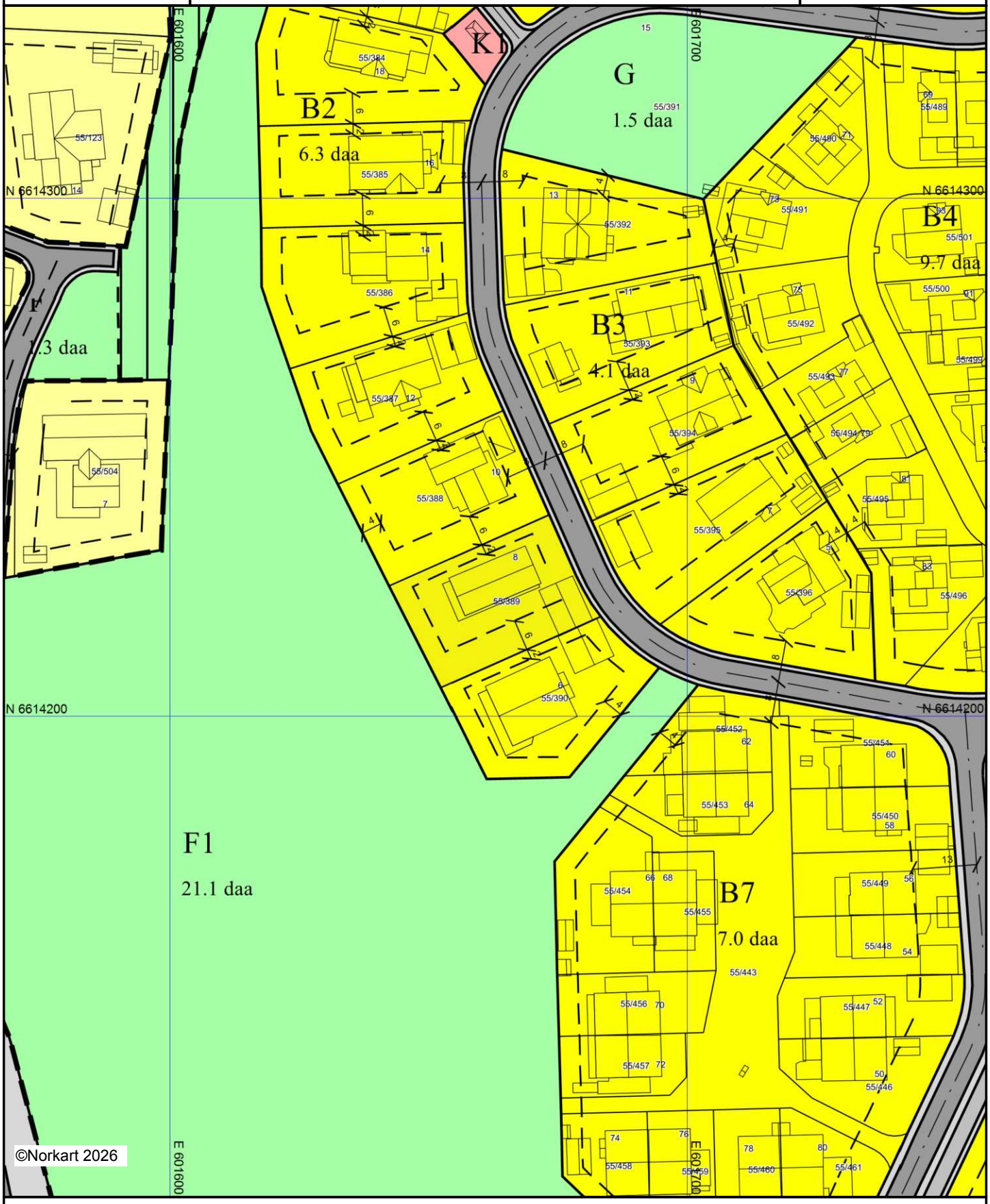
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/389
Adresse: Feltspatveien 8
Dato: 20.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

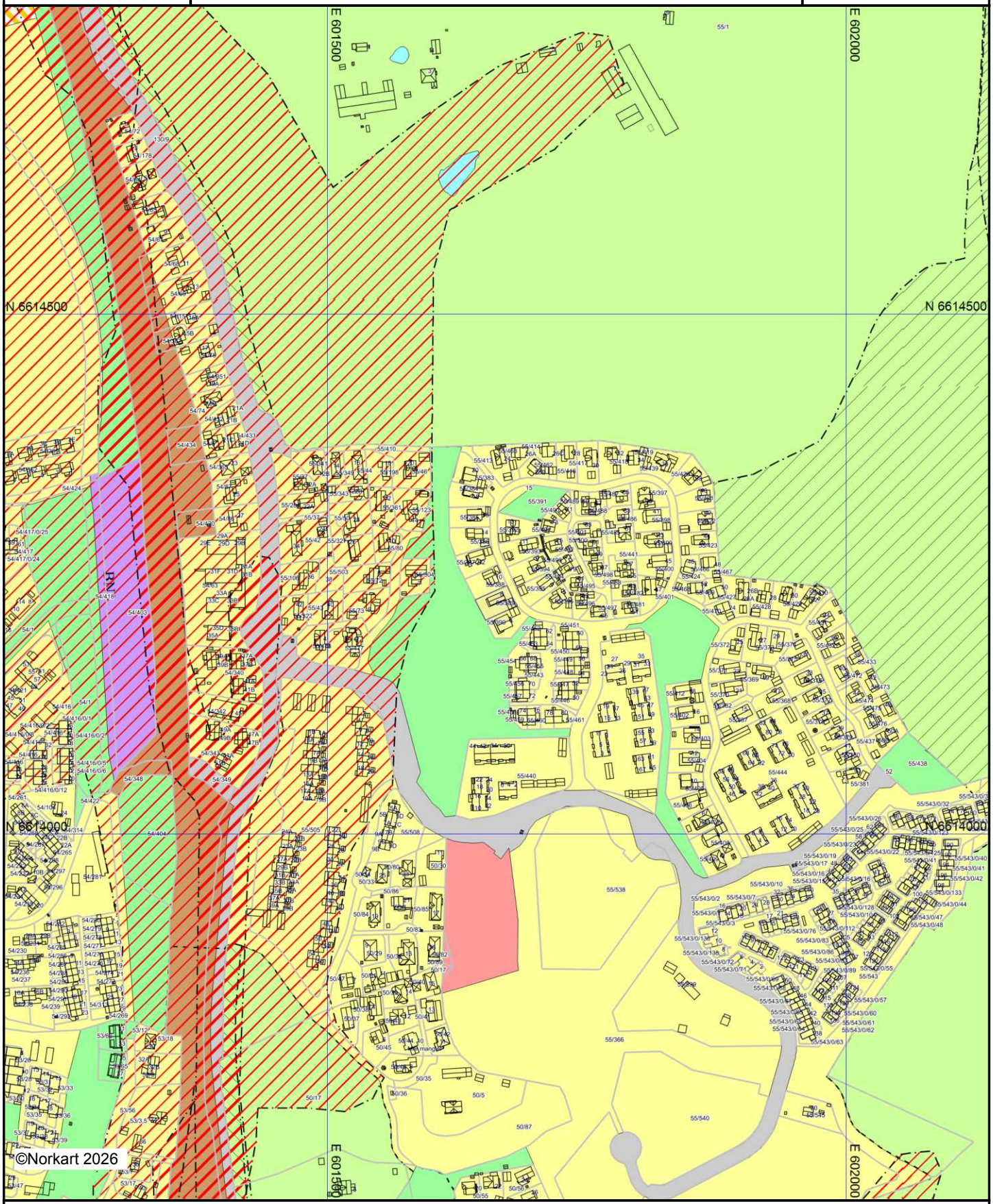
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 55/389
Adresse: Feltspatveien 8
Dato: 20.01.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Ås kommune: Grunneiendom 3218-55/389

Norkart
Utskriftsdato: 20.01.2026 10:06

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	736.5
Etablert dato	16.05.1991	Historisk oppgitt areal	736,8
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	55/389
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	55/389
Endre egenskaper Annen forretningstype	23.04.2012 23.04.2012	 Sentralpunkt flyttet		55/389
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.05.1991	157/90		55/366 (-736,8), 55/389 (736,8)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6614212.1	601654.9		Ja	736.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TOFTELIEN HANS F040648*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	FELTSPATVEIEN 8 1435 ÅS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Feltspatveien 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1435 ÅS	Kirkesogn	02090101 Ås
Grunnkrets	230 Hogstvetlia 1	Tettsted	523 Ås
Valgkrets	2 Rustad, Holstad og Kroer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15368942		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.12.1992
2	15374047		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.11.1995

1: Bygning 15368942: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.12.1992

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	158
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	158
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	18.10.1991	18.10.1991	
Igangsettingstillatelse	10.06.1992	02.07.1992	
Tatt i bruk	01.12.1992	04.01.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Feltspatveien 8	H0101	55/389	158	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	81	0	81	0	0	0
U01	0	77	0	77	0	0	0

2: Bygning 15374047: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.11.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	45
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	30.11.1992	30.11.1992	
Tatt i bruk	01.11.1995	28.06.2000	

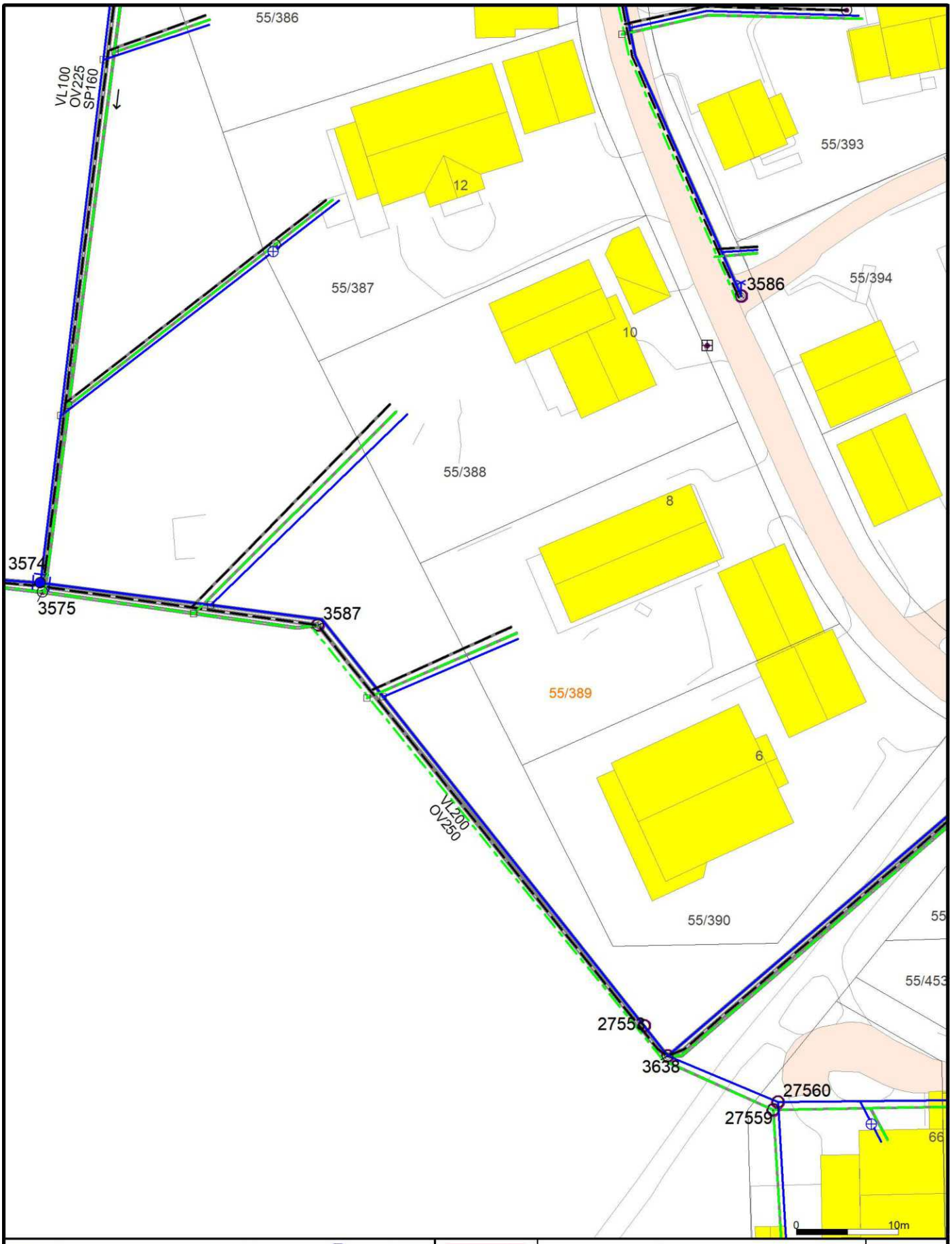
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	55/389	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	45	45	0	0	0



Vannledning
SPL
AVLØP FELLES
Overvannsledning
Spylevannsledning
Drensledning
Pompeledning SP

Div. ledningspkt
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

Lenings nett og info med forbehold.

Dato: 2026.01.21
Sign: EGA

55/389 Feltspatveien 8, Ås kommune

N

Målestokk
1:500

Plan nr.: R-95

Ås kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DYSTER/ELDOR-OMRÅDET, NORDRE DEL

Dato:	20.04.88	Kart datert:	26.10.88
Revidert:	14.06.89	Kart revidert:	17:11.88
			20.04.89
		Mindre vesentlig endring:	10.07.89
			27.05.91

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsmelding:	01.09.88
Bygningsrådet 1. gang:	17.11.88
Offentlig ettersyn:	01.12.88 - 16.01.89
Bygningsrådet 2. gang:	27.04.89
Formannskapet:	07.06.89
Vedtatt i kommunestyret:	14.06.89

§ 3.

a. Innenfor områdene B2, B5, B10 og B14 skal det oppføres frittliggende boliger i 1 etasje innenfor de viste byggegrenser.
b. Bebyggelsen skal ha saltak med hovedmøneretning som vist på reguleringsplanen og med takvinkel mellom 22 grader og 27 grader.
c. Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planert terreng skal ikke overstige 8 meter.
d. Tillatt bebygd areal (BYA) er inntil 20 % av tomtas nettoareal. Som bebygd areal regnes bygningens største ytre mål, målt til utsiden av yttervegg og regnet loddrett ned på terreng. Åpent overbygd areal mer enn 1 meter innenfor kant av takoverdekning regnes med i bebygd areal.

§ 4.

a. Innenfor områdene B1, B3, B6, B11, B12 og B13 skal det oppføres frittliggende boliger i 2 etasjer innenfor de viste byggegrenser.
b. Bebyggelsen skal ha saltak med hovedmøneretning som vist på reguleringsplanen, og med takvinkel mellom 22 grader og 45 grader.
c. Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 6 meter. Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planert terreng skal ikke overstige 8 meter.
d. Tillatt bebygd areal (BYA) er inntil 15 % av tomtas nettoareal. Jfr. § 3 d.

§ 5.

a. Uthus, garasje/carport i områdene nevnt i §§ 3 og 4 kan oppføres som frittliggende bygning i en etasje eller sammenbygd med bolighuset, og være tilpasset bolighuset.
b. Uthus, garasje/carport på inntil 36 m2 regnes ikke med i tillatt bebygd areal. Det kan tillates garasje/uthus på inntil 50 m2. Areal over 36 m2 regnes da med i tillatt bebygd areal.
c. Frittliggende uthus, garasje/carport kan plasseres inntil 70 cm fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus. Ved innkjøring til garasje/carport vinkelrett på vei, skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 5 meter. Ved garasjeinnkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 1,5 meter.
d. Plassering av garasje/carport skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om bygningen ikke skal oppføres samtidig med dette.
e. Det skal anordnes 2 bilplasser per boligenhet, inkludert garasjeplass.

§ 6.

a. Innenfor områdene B4 og B7 skal det oppføres boliger i gruppe, i inntil 2 etasjer innenfor de viste byggegrenser.
b. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 grader og 45 grader.
c. Gesimshøyden, målt fra laveste ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 6 meter. Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planert terreng skal ikke overstige 8 meter.
d. Tomteutnyttelsen - tillatt bruksareal i forhold til områdets areal - skal være mellom 20 og 25 %. (jfr. Norsk Standard 3940).
e. Før søknad om byggetillatelse for områdene B4 og B7 sendes inn, skal bygningsrådet ha godkjent en samlet plan for bebyggelse av hvert enkelt område og se til at bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 69 om utforming av den ubebygde del av tomta er oppfylt. Planen skal vise bl.a. parkeringsareal og lekeareal.

§ 7.

a. Innenfor områdene B8, B9 og B15 skal det oppføres tett småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer innenfor de viste byggegrenser.
b. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 grader og 45 grader.
c. Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 6 meter. Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planert terreng skal ikke overstige 8 meter.
d. Tomteutnyttelsen - tillatt bruksareal i forhold til områdets areal - skal være mellom 25 og 30 % (jfr. Norsk Standard 3940).
e. Før søknad om byggetillatelse for områdene B8, B9 og B15 sendes inn, skal bygningsrådet ha godkjent en samlet plan for bebyggelse av hvert enkelt område og se til at bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 69 om utforming av den ubebygde del av tomta er oppfylt. Planen skal vise bl.a. parkeringsareal og lekeareal.

§ 8.

a. Parkering for områdene B8, B9 og B15 skal anordnes i felles parkeringsanlegg etter normen 1,75 bilplasser per leilighet. Parkeringen kan anordnes som åpne parkeringsplasser og/eller i garasje. Garasjer/carporter skal være tilpasset boligbebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjer/carporter regnes ikke med i tomteutnyttelsen.
b. Parkering for områdene B4 og B7 skal enten ordnes som separat parkering for hver enkelt bolig etter reglene i § 5 eller som felles parkering etter reglene i § 8 a.

§ 9. Friområder - turveier lekeplasser (F)
I friområdene tillates anlegg som naturlig regnes til områdenes bruk, som benker, lekeapparater, sandlekeplasser og ballplasser.

§ 10. Spesialområder
a. Innenfor frisiktsonen tillates ikke sikthindrende vegetasjon eller anlegg over 0,5 meters høyde. Eksisterende sikthindringer skal fjernes.
b. Innenfor bevaringsområdet (G) tillates ikke inngrep som kan skade kulturminnet - gravhaugen, jfr. bestemmelsene i lov om kulturminner.

§ 11. Felles avkjørsel
er felles for tomt 67 og 68.

§ 12. Andre bestemmelser
Mot eiendommen Dyster, gnr 55/1, skal det på boligtomtene settes opp gjerde med høyde minst 1,2 m. Gjerdet skal være oppsatt før det gis brukstillatelse for boligen på den enkelte eiendom.

§ 13.
Gang- og sykkelvei mellom vei E og Eldorveien tillates benyttet som driftsvei for gnr 55/1.

Utskriftsdato: 20.01.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	389	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Feltspatveien 8, 1435 ÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
12900680	164	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	74

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 20.01.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	389	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Feltspatveien 8, 1435 ÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 310,59 kr
Eiendomsskatt	2 589,00 kr
Feiing	666,00 kr
Renovasjon	4 945,00 kr
Vann	5 231,86 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kulturminnerapport

Eiendom	3218 55/389		
Utskriftsdato	20.01.2026	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Ås kommune
Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS
Telefon: 64 96 20 00

Utskriftsdato: 20.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	389	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Feltspatveien 8, 1435 ÅS								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 737 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 736 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34

Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	095
Navn	Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Dyster/Eldor, nordre del
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.06.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/989/095_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 737 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B2

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	322
Navn	Detaljreguleringsplan for Dyster Eldor barnehage
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Id	338
Navn	Detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt BK1
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Id	346
Navn	Detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt BK2
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

ÅS KOMMUNE
Bygn.- og reg.vesenet.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter Plan- og bygnings-
lovens § 99 nr. 2 og 3.

Anmelder:
Thorbjørn Bredholt
Heggveien 12

1890 RAKKESTAD

Byggherre:
Grethe og Hans Toftelien
Askeveien 8

1430 ÅS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR: Bolighus - Feltspatveien 8

Gnr.55 Bnr.389 Bygningsnummer(GAB):15368942

Deres søknad:03.09.1991

Arbeidets art:Nybygg

Byggets art:Bolighus

Behandling/vedtak dato.18.10.1991

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Plan- og Bygningslovens § 99 og det gis midlertidig brukstillatelse for:

* hele bygget

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

1. Permanent trapp ved inngangsparti.
2. Trapp ved balkongavslutning.
3. Tilfylling mot øst.

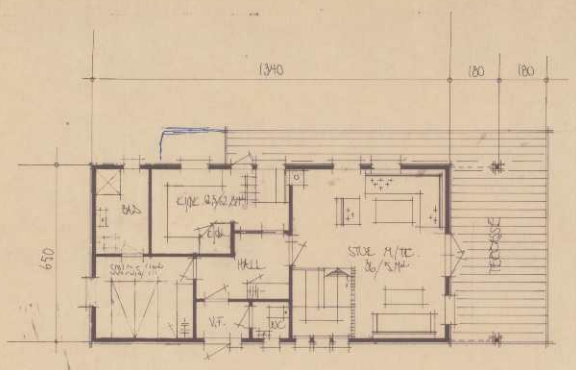
Dette arbeidet må være fullført innen:

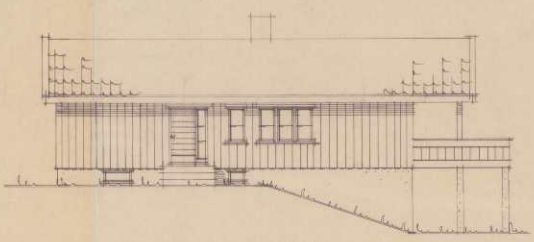
Ås, den 26.11.1992

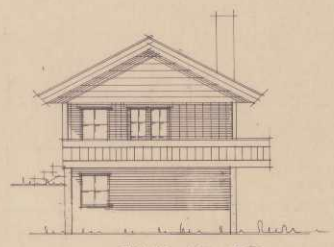
Ivar Gudmundsen
Bygn.- og reg.sjef

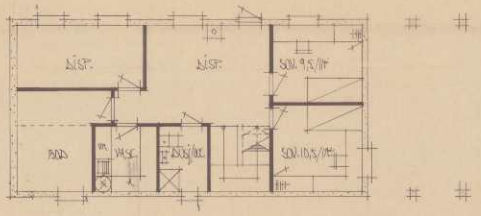
Odd I. Forsell
Avd.ing.

Kopi:Ansvarshavende:Thorbjørn Bredholt, Heggveien 12, 1890 Rakkestad
Likningskontor
Oppmålingsvesenet
Ingeniørvesenet
Brannvesenet

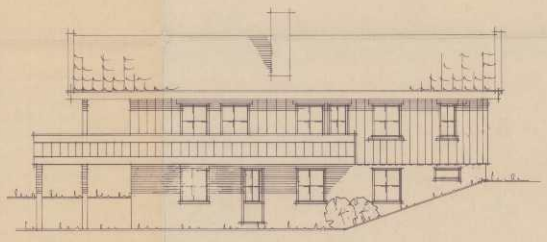


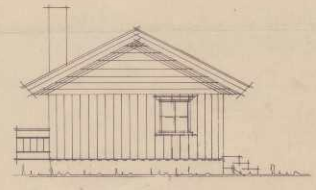

FASADE MOT - NORD


FASADE MOT - VEST

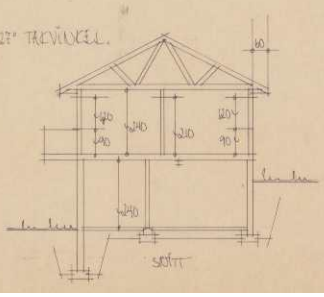


U. ETASJE.


FASADE MOT - SYD

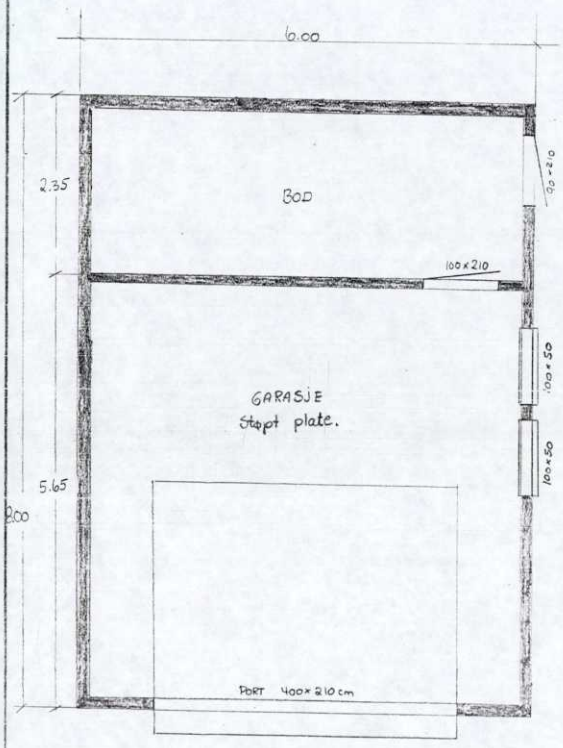

FASADE MOT - ØST

27° TREVINKEL.

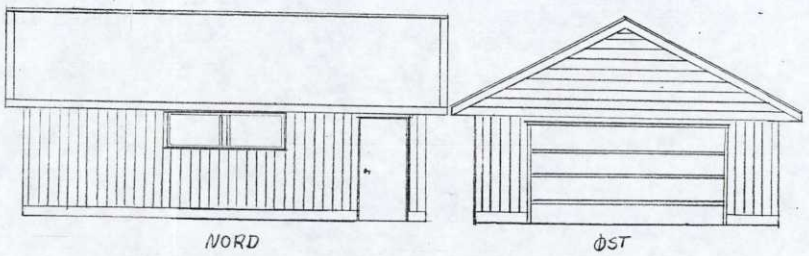


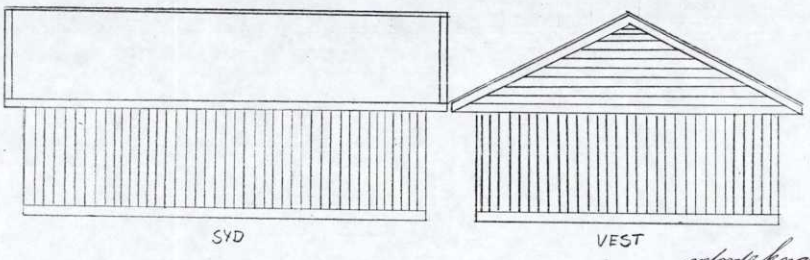
Godkjent etter Lånelov
Dato 23.10.1991
Bygningsrådet i Ås kommune

B. NEERE: HUUS TOFTELIEN, ASKEVN. 8, 1430 ÅS.
B. ADR.: 33 / 389,
GE. FL.: 87,10 M², B. A.: 120 - M². MÅL: 1/100, DATO: 9.9.91.
BEESHOLT BYGG, 1890 RAKKESTAD.
KORR: 24.9.91.

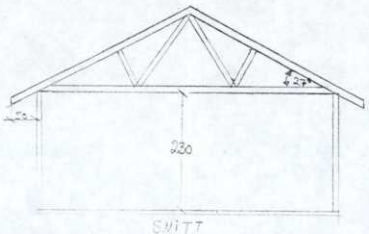


M = 1:50





Godkjent etter fullmakt
Dato 3/12-92
Bygningsråden i Ås kommune



Byggh: Hans Toftelien	M = 1:75 / 1:50
Byggadr: Feltspattveien 1430 Ås	30/5. 1992
Størrelse: 48 m² Gr.nr. 55 Br.nr. 389	T. Bredholt
GARASJE	

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Feltspatveien 8, 1435 Ås
Gnr. 55, Bnr. 389, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309260017

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Ibrahim Can

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 970 06 709

E-post: ibrahim.can@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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