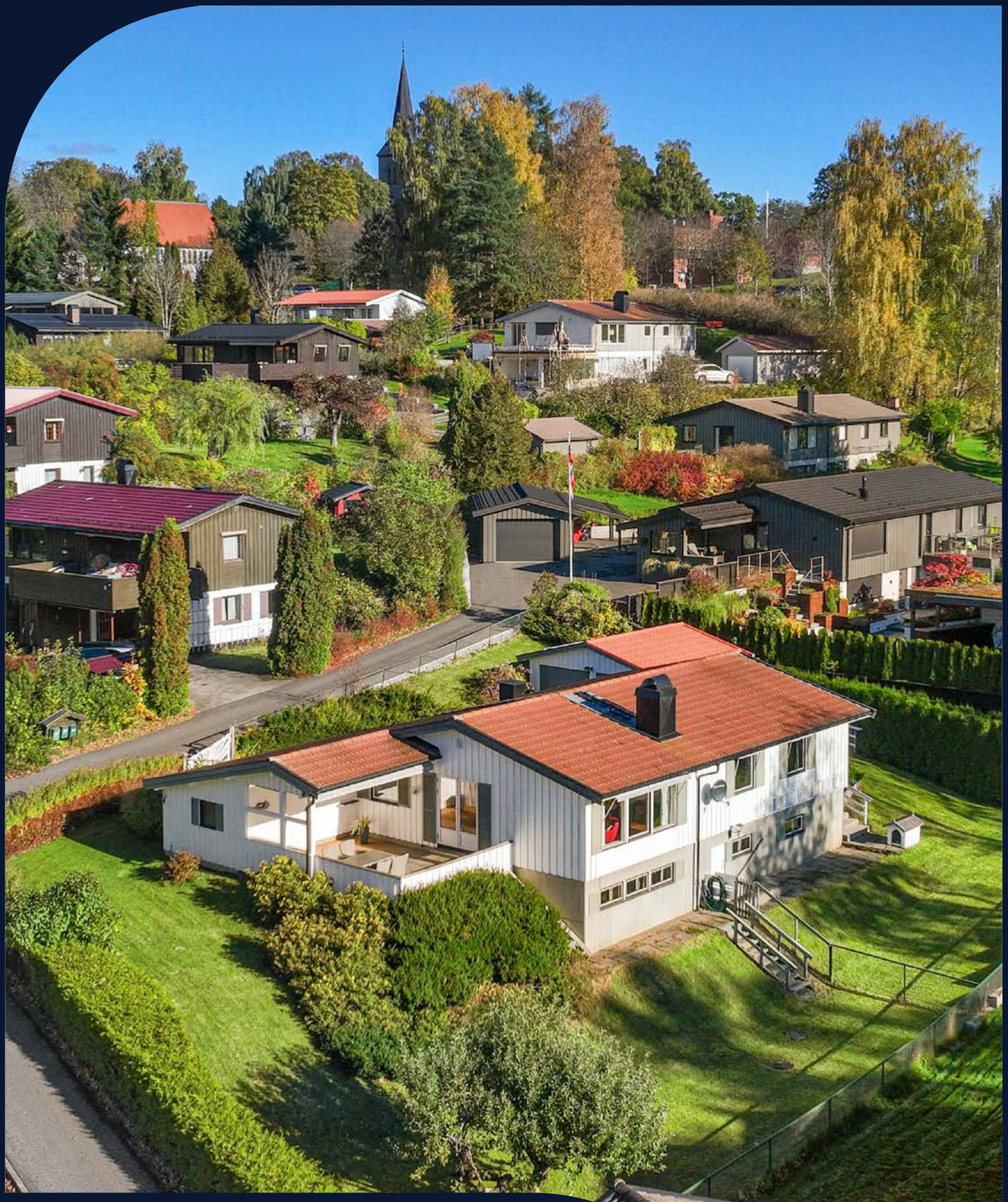


Velkommen til

Askerjordet 57, 1383 Asker

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Askerjordet 57,
1383 Asker

Flott familiebolig m/stor og solrik tomt ved Asker sentrum|Dobbelgarasje |Moderniseringsbehov|Attraktivt og barnevennlig

Velkommen til Askerjordet 57!
En stor familiebolig over to plan med skjermede uteplasser og dobbel garasje. Boligen er et blankt lerret med mye potensiale til å skape din egen drømmebolig!

Hovedetasjen har en lys stue med peis for vedfyring og utgang til terrasse, samt en romslig spisestue med adkomst til hagen. I underetasjen finner du en kjellerstue med peisovn, og på tomten står en frittstående dobbel garasje samt carport og redskapsbod. Boligen er omkranset av en stor, grønn eiet tomt som gir gode rammer for utendørslivet.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Askerjordet, med kort gangavstand til Asker sentrum, skoler og barnehager. Her bor du med nærhet til skog og mark, samtidig som Asker stasjon sikrer gode togforbindelser videre mot Oslo og Drammen.

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Sara Husebø Gasper
eiendomsmegler
Tlf: 970 82 593
E-post: sara.gasper@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	11 990 000
Omkostninger	kr	300 840
Total pris inkl. omkostninger	kr	12 290 840

BRA Total/BRA-i	261/222 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1971
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Askerjordet 57, 1383 ASKER

Registerbetegnelse
Gnr. 3, bnr. 208, ideell andel 1/1
Gnr. 3, bnr. 228, ideell andel 2/42, sameietype: realsameie
Gnr. 3, bnr. 385, ideell andel 2/42, sameietype: realsameie
i Asker kommune.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Askerjordet tilbyr en ideell beliggenhet med gangavstand til Asker sentrum, et pulserende knutepunkt som byr på et rikt utvalg av butikker, restauranter og kafeer. Her finner du også Asker kulturhus med kino og bibliotek. Med Asker stasjon i gangavstand, har du utmerkede kollektivforbindelser med tog, flytog og buss, som raskt tar deg inn til Oslo og Drammen.

Området er et trygt og godt sted å bo, med et lite støynivå. Flere barnehager, som Frydendal barnehage, og skoler som Solvang ungdomsskole, ligger i kort avstand. Dagligvarehandelen er enkel med butikker som Coop Extra Askerholmen og Meny Trekanten, samt Trekanten kjøpesenter, alle innen få minutter.

Fra din egen terrasse, med utsikt over nærområdet, får du en følelse av ro og tilgang til naturen. Du har umiddelbar nærhet til skog og mark, perfekt for turer, løping, eller langrenn om vinteren. Asker byr også på aktiviteter som padlebrett i Leangbukta om sommeren, og skøyter på Oslofjorden når kulden setter inn.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 222 m²
BRA - e: 39 m²
BRA totalt: 261 m²
TBA: 50 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 108 m² Innredet rom, kjellerstue, vaskerom, wc-rom, tre boder, to ganger, verksted/bod

1. etasje
BRA-i: 114 m² Entré, bad, kjøkken, spisestue, stue, wc-rom, kontor, to soverom
BRA-e: 8 m² To uteboder

TBA fordelt på etasje
1. etasje
50 m² Terrasseplatting, terrasse

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 31 m² Garasjerom

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Enebolig
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig

opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 02.11.2026.

Bygning:
Bolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje. Boligen er oppført i 1971, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Bygningens fundamenter er ikke kjent eller synlig, og derfor ikke vurdert. Grunnmur i støpt betong. Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er kledd med stående og liggende malt trepanel. Det er observert eternittplater som utvendig kledning på grunnmur, disse kan inneholde asbest. Etasjeskiller i betong. Bygningen har støpt betonggulv på grunnen. Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater (organisk materiale). Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert. Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.

Tak:
Saltak i trekonstruksjon. Yttertaket er tekket med Dekra takpanner. Tekket om for ca 10-15 år siden ifølge boets representant. Takrenner og nedløpsrør i metall. Det er montert takstige til pipen på yttertaket. Øvrige beslag i metall.

Pipe/Ildsted:
Teglsteinspipe med pusset og malte overflater. Feieluke i kjellerstue. Kombipeis med ved- og parafinfyring på ildfast plate i stue. Dagtank er plassert i trappeløp. Peisovn med glassdør og støpejernsovn på ildfast plate i kjellerstue.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass. Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato.

Dører:
Tofløyet terrassedører med trelags isolerglass, produsert i 2013. Isolerte ytterdører med glassfelt til kjøkken og entre. Isolert ytterdør i tre til underetasje. Dører med glassfelt og glatte innvendige dører.

Trapper/adkomst:
Rettløps i tre med teppebelagte trinn.

Balkong/terrasse:
Terrasseplatting med heller på mark, med adkomst fra spisestue. Rekkverk i trekonstruksjon. Antall kvadratmeter 23. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Antall kvadratmeter 27.

VVS-installasjoner:
Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i kobber. Hovedstoppekran er lokalisert i en bod. Varmtvannsbereder montert i vaskerom.

Ventilasjon:
Oppdriftsventilasjon med ventil i våtrom og wc-rom. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i vaskerom. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg. Tilluft via friskluftsventiler på yttervegger i underetasje og spalteventiler i vinduer i 1. etasje.

Tekniske detaljer:

Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav. Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner. Boets representant opplyser om en nedgravd oljetank under terrassen, tanken er frakoblet og sanert eller gravd opp og fjernet.

Dobbel garasje:
Dobbel garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverk kledd med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall. Automatisk port og manuell port.

Carport og redskapsbod:
Carport og redskapsbod i betong- og enkel trekonstruksjon.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet de siste 5 år. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre. Det er utført el-tilsyn på boligen i 2013, ifølge boets representant.

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
- Nei
Løser sikringene ofte ut
- Nei
Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
- Eier kjenner ikke til om dette foreligger.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
- Nei
Er det kursfortegnelse
- Ja
Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
- Ja

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad | Surkling/renning fra sisterne kan oppstå dersom innebygget flottør ikke er i vater, ifølge boets representant. Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Sprekk i vinylbelegg, flere hull i baderomsplater i dusjsonen. Vinduet med organisk materiale (treverk) er plassert i våtsone. Årsaken er ingen årsak utover normal aldring. Erfaringsmessig er dette ikke en direkte feil, men risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet. Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.

- Vaskerom - Gulv, vegger og vanntett sjikt | Vinylbelegg er ikke klemt i sluket, men kuttet rundt slukrist, dette er feil utførelse. Våtrommets tettesjikt er fra før år 2000. Membranløsningen er ikke kjent. Etter NS 3600 gir vanntett sjikt lagt før 2000 TG 3. Fukt kan trenge gjennom til underliggende og tilstøtende konstruksjoner og gi skader som ikke synes på overflaten. Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader. Våtrommet må rehabiliteres med nytt vanntett sjikt som tilfredsstiller dagens krav.

- WC-rom/bad - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger | Våtrommets tettesjikt er fra før år 2000. Membranløsningen er ikke kjent. Etter NS 3600 gir vanntett sjikt lagt før 2000 TG 3. Våtrommet er fra før 2000, og det foreligger ikke dokumentasjon på membranløsningen. Fukt kan trenge gjennom til underliggende og tilstøtende konstruksjoner og gi skader som ikke synes på overflaten. Våtrommet må rehabiliteres med nytt vanntett sjikt som tilfredsstiller dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Drenering | Ved hulltaking (senere nevnt i rapporten) ble det målt ikke fukt utover normale verdier. På bakgrunn av dette er det vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak på dreneringen, og dreneringen er vurdert til TG 2 og ikke TG 3. Det bør påregnes at det kan oppstå behov for tiltak, da fuktnivåer kan utvikles raskt og kan variere med årstider, nedbørsmengder m.m. Det anbefales derfor å jevnlig overvåke tilstanden for å vurdere behov for tiltak. Årsaken til forholdet er normal aldersslitasje og manglende funksjon på drenering av bygningen. Konsekvensene er mindre i rom med betong- eller murpuss på veggoverflater og betonggulv, i forhold til rom innredet med overflater. Normalt kan det komme svertesopp og mugg på overflater. Dersom det er organisk materiale på vegger eller gulv, er det vesentlig risiko for fuktskader. Dette kan igjen føre til vekst av muggsopp, råte og dårlig inneklima.

- Utvendig kledning | Det er observert eternittplater som utvendig kledning på grunnmur, disse kan inneholde asbest. Det kan medføre helserisiko ved riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale. Tiltak og/eller deponering på godkjent mottak må påregnes ved eventuelle arbeider på asbestholdig materiale. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte observasjoner, normal slitasje og noe sprekkdannelser på kledningen. Årsaken til forholdet er normal aldring og normal slitasje. Ved påbegynnende sprekker på enkelte punkter, kan konsekvensen være at det etterhvert utvikler seg videre, og større deler av panelet må skiftes ut.

- Takkonstruksjon | Det er ikke adkomst til kryploft. Adkomst til kryploft bør etableres for å avdekke loftets tilstand. Det kan ikke utelukkes at det finnes deler av konstruksjonen som er i dårligere stand, men dette er ikke mulig å avdekke uten å åpne konstruksjonen, Det er ikke innvendige tegn til svikt, og det er derfor gitt Tg 2. Manglende adkomst og inspeksjonsmulighet av loft. Risiko for skjulte skader i konstruksjonen.

- Vinduer | Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. Årsaken er normal aldring og normal slitasje. Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

- Terrasser/balkonger | TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Ingen årsak utover normal aldring og slitasje. Konsekvens av estetisk art.

- Fast inventar vaskerom | Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Ingen årsak utover normalt alder- og bruksslitasje. Konsekvensen av forholdet er i hovedsak estetiske.

- Sanitærutstyr vaskerom | Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Ingen direkte årsak. Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

- Gulv på grunn | Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter i boder og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde. Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det vanligvis ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det er derfor vanlig at betongen inneholder fuktighet på grunn av kapillært oppsug fra grunnen. Det er normalt lite konsekvenser dersom det er et betonggulv fra byggeåret. Dersom betonggulvet fores opp med organisk materiale som treverk, gulvbord, parkett, eller lignende vil dette gi vesentlig risiko for fuktskader.

- Rom under terreng | Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale). Konsekvensen av fuktighet mellom grunnmuren og den innvendige overflaten er at fukten ikke blir transportert ut av konstruksjonen. Dette kan gi gode vekstvilkår for mugg, sopp og råte.

- Vann- og avløpsrør | I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

- Ventilasjon | Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Svakt avtrekk ved funksjonstest under befaring. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

- Overflater - Gulv | TG 2 er gitt grunnet vesentlig slitasje. Årsaken er en kombinasjon av alder og bruk. Ingen direkte konsekvenser utover det estetiske.

- Veggoverflater | TG 2 er gitt grunnet vesentlig slitasje. Årsaken er en kombinasjon av alder og bruk. Ingen direkte konsekvenser utover det estetiske.

- WC-rom/bad - Himlingsoverflater | TG 2 er gitt grunnet sprekker i fliser/fuger. Ukjent. I hovedsak estetisk konsekvens.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Grunnforhold | Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

- Fundamenter | Bygningens fundamenter er ikke kjent eller synlig, og derfor ikke vurdert.

- Vaskerom - Hulltaking | Hulltaking er ikke foretatt da overflater ikke er eksponert for vann fra dusjing. Rommets våtsone er kun rundt servant/kum og på gulvet. Erfaringsmessig er det ikke tilstrekkelig fuktpåkjenning rundt servanten til at det gjør utslag ved hulltaking og måling i bunnsvill. Fuktindikator er benyttet og det er påvist fukt utover normale verdier, forholdet stammer fra kappilært oppsug fra grunnen, ref. gulv på grunn.

- Hvitevarer kjøkken | Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

- Opplysninger om garasjen | Det er observert fuktmerker samt. soppdannelser i undertaket mot ytterveggen, trolig grunnet begrenset lufting/kondens og eller dårlig tetting mot overvann fra utsiden. Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Parkering i dobbelgarasje med to automatiske porter, samt i carport. For øvrig parkering på egen tomt.

Standard
1.etasje:

Entré:
Entréen har flislagt gulv og isolert ytterdør med glassfelt. Rommet gir adkomst videre inn i hovedetasjen og trappeløpet ned til underetasjen.

Stue:
Stuen har trestavs parkett på gulvet og har gode lysinnhold. I rommet står en kombipeis for ved- og parafinfyring plassert på ildfast plate, med tilhørende dagtank montert i trappeløpet. En tofløyet terrassedør med trelags isolerglass fra 2013 leder ut til en terrasse og balkong i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og rekkverk i tre.

Spisestue:
Spisestuen ligger i åpen forbindelse med stuen og har direkte utgang til en terrasseplatting med heller på mark og rekkverk i trekonstruksjon.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter, laminat benkeplate, benkebeslag med kum i rustfritt stål og fliser på vegg over benkeskap. Rommet er utstyrt med integrert induksjonstopp og stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin samt ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Her er det godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet har utgang til uteområdet, som gjør uteservering enkelt.

Bad:
Badet er av eldre årgang og har enkel standard. Innredningen består av servant, gulvstående klosett og dusj på gulv med fast felt i herdet glass. Rommet har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på veggene og et vindu med treverk plassert i våtsonen. Badet har tg3 og bør renoveres.

WC-rom:
Rommet er opprinnelig oppført som bad der badekaret er demontert, og benyttes i dag som wc-rom. Rommet er utstyrt med servant, klosett, opplegg for vaskemaskin samt baderomsinnredning med benkeskap, veggskap og høyskap. Dersom rommets tas i bruk som et våtrom må rommet rehabiliteres etter dagens standard. TG3.

Soverom:
Det var opprinnelig 4 soverom i 1. etasje, men et av de er innlemmet i spisestuen.
Det er nå 3 gode soverom med god plass for seng og nattbord. Hovedsoverom med plass for dobbeltseng.
Soverom 2 og 3 passer ypperlig som barnerom, gjesterom, kontor eller lignende.

Kjeller:
De originale byggetegningene avviker fra dagens løsning.
I kjeller er det etablert vaskerom og wc-rom i arealer som på byggetegningene er godkjent som boder/kjellerrom (tilleggsdel), og hobbyrom er oppdelt i verksted/bod og innredet rom.
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak og frem til 2012 var det også søknadspliktig å etablere våtrom. Dette blir kjøpers risiko og ansvar.

Kjellerstue:
Kjellerstuen i underetasjen har en peisovn med glassdør og støpejernsovn plassert på ildfast plate, tilknyttet pusset og malt teglsteinspipe med feieluke. Kjellerstuen er godkjent til varig opphold i de godkjente byggetegningene.

Vaskerom:
Rommet er innredet med benkeskap, veggskap, kum i rustfritt stål med benkebeslag og opplegg for vaskemaskin. Videre er det installert elektrisk avtrekksvifte på yttervegg og en 200-liters varmtvannsbereder fra 2010. Gulvet har vinylbelegg med oppbrett, veggene har panel og våtromstapet, og himlingen er pusset og malt.

Vinylbelegg er ikke klemt i sluket, men kuttet rundt slukrist, dette er feil utførelse.
Våtrommets tettesjikt er fra før år 2000. Membranløsningen er ikke kjent. Etter NS 3600 gir vanntett sjikt lagt før 2000. Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader. Våtrommet
må rehabiliteres med nytt vanntett sjikt som tilfredsstiller dagens krav. TG 3.

WC-rom:
WC-rommet er utstyrt med servant, klosett og baderomsinnredning bestående av høyskap og veggskap.

Innredet rom:
I kjeller ligger et innredet rom som er etablert ved oppdeling av opprinnelig hobbyrom.

Overflater består av:
Gulv: Vinylbelegg, vegg-til-vegg-teppe og støpt betong i underetasjen. Fliser, trestavs parkett og laminat i 1. etasje. Gulvoverflatene har vesentlig slitasje.

Vegger: Tapet, trepanel, brystningspanel og støpt betong i underetasjen. Tapet, fliser, malt glassfiberstrie, trepanel, brystningspanel og støpt betong i 1. etasje. Veggoverflatene har vesentlig slitasje.
Himling: Pusset og malte overflater i underetasjen. Fliser, takessplater og trepanel i 1. etasje.

Lagring:
Boligen har tre boder og verksted/bod i underetasjen, samt to uteboder tilknyttet 1. etasje. Eiendommen har i tillegg dobbel garasje på 31 m², samt carport og redskapsbod.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Eneboligen går over to plan og består av følgende rom:
1. etasje: entré, bad, kjøkken, spisestue, stue, kontor/soverom, to soverom og wc-rom.
Kjeller: kjellerstue, innredet rom, vaskerom, wc-rom, verksted/bod og tre boder.

I 1. etasje er det et samlet åpent balkong- og terrasseareal (TBA) på 50 m², bestående av en terrasseplatting med heller på mark på 23 m² med adkomst fra spisestue, samt en terrasse på 27 m² med adkomst fra stue.

I tillegg er det oppført dobbel garasje på 31 m² BRA-e, carport og to uteboder på totalt 8 m² BRA-e på eiendommen.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1971

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 971.1 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på 971,1 m².

Tomten er pent opparbeidet med skrånende grøntarealer, hekk, prydbusker og trær, samt asfaltert gårdsplass og innkjøring. Eiendommen er inngjerdet med nettinggjerde og har port mot veien. I henhold til grunnboken har eiendommen en ideell andel på 2/42 i fellesareal (realsameie) registrert under gnr. 3 bnr. 228 og gnr. 3 bnr. 385.

Økonomi
Pris
Prisantydning Kr 11 990 000,-
Omkostninger Kr 300 840,-
Totalpris inkl. omk. Kr 12 290 840,-

Kjøpsomkostninger
Kr 11 990 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 299 750 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 300 840 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 318 740 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 18 418 pr 2025
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Dersom det er installert vannmåler, så vil estimert forbruk variere fra kommune til kommune, i gjennomsnitt ca. 50m³ pr. person i vannforbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: kr 6 616
- Feiing: kr 355
- Renovasjon: kr 5 144
- Vann: kr 6 303

Totalt: kr 18 418

Eiendomsskatt
Kommunen har ikke innført kommunal eiendomsskatt.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 618 056 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 6 472 222 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Velforening
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Eiendommen

Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt følgende ferdigattester:
- Ferdigattest datert 14.11.1974 for enebolig med carport.
- Ferdigattest datert 11.09.1978 for tilbygg på 8 m² (bod tilknyttet carport).
- Ferdigattest datert 02.08.1989 for nybygg av dobbel garasje (oppført ca. 1986).
- Godkjenning datert 15.06.1993 for forlengelse av tak over uteplass/terrasse med 2 meter.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 16.03.1970. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen.

I kjeller er det etablert vaskerom og wc-rom i arealer som på byggetegningene er godkjent som boder/kjellerrom (tilleggsdel), og hobbyrom er oppdelt i verksted/bod og innredet rom. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt et søknadspliktig tiltak.
Frem til 2012 var det søknadspliktig å etablere våtrom.

I 1. etasje er vaskerom innlemmet i kjøkken, og 1 soverom er innlemmet i spisestuen. Ombygging innenfor godkjent hoveddel er normalt ikke søknadspliktig. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av

overtredelsesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Gjeldende plan er reguleringsplan Del av Vestre Asker (plan-ID 022017), med ikrafttredelse 03.09.1970. Eiendommen har et delareal på 971 m² regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 (plan-ID 2020100), med ikrafttredelse 13.06.2023. I kommuneplanen er 970 m² avsatt til boligbebyggelse (nåværende). Eiendommen berøres i tillegg av bestemmelsesområde #7 (Prioritert vekstområde) og #8 (Nullvekst nord) for byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, hver med et delareal på 971 m².

Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder såfremt det ikke er motstrid med kommuneplanbestemmelser som i sin ordlyd overstyrer reguleringsplan, jf. kommuneplanens bestemmelser § 1.2. Der reguleringsplan ikke har bestemmelse om forhold som fremgår i kommuneplan, er kommuneplanens bestemmelser utfyllende.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner. Kombipeis med ved- og parafinfyring i stue, samt peisovn med glassdør og støpejernsovn i kjellerstue.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Dagtank er plassert i trappeløp, og boets representant opplyser om en tidligere nedgravd oljetank på tomten som er frakoblet og sanert eller gravd opp og fjernet.
Det er ikke tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger eller bygg. Kommunen kan/vil gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet og oljetanken må fjernes. Tanker som tas ut av bruk skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.
Kjøper av eiendommen må innrette seg etter gjeldende regler, også forbudet, og er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyr.

Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Det antas et årlig forbruk på ca 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
E.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for beboelse/varig opphold og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Håvard Müller-Sørenssen
hms@tyder.no

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 15.10.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

- Vegghengt kommode med to skuffer i entréen medfølger ikke.
- Lamper medfølger ikke.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen selges på vegne av et dødsbo og med fullmakt. Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Det ble lagt ny rørgate i hagen der enkelte naboer koblet seg på. Dette medført nye innlagte kumlokk, antar at dette ble gjort ca i 2015. Regner med at dette er registert og dokumentert i Asker Kommune.

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier
Eier
Carl-Jørgen Greidung

Morten-Henrik Greidung

Vilkår og bestemmelser
Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket

overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Dødsbo
Eiendommen selges for et dødsbo. Det gjøres derfor spesielt oppmerksom på at selger/arvinger ikke har bebodd eiendommen i nyere tid eller ikke bebodd eiendommen i det hele tatt. Selger har derfor ikke inngående kunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere de opplysningene som fremkommer av denne salgsoppgaven med vedlegg. Det kan derfor eksistere feil og skader på eiendommen som selger ikke kjenner til. Interessenter og budgivere oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.
Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort forut for overtakelsen.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til

meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av bygningssakkyndig.
Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For landbruks- og kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for våningshus og boligdelen.
Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 17 900.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 1,00 %
Tilstandsrapport fra kr 26 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 4 500
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 200
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545

Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 10 805
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 176 167, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden.
Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf
- Stylist

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig
Sara Husebø Gasper
eiendomsmegler
sara.gasper@em1ostlandet.no
Tlf: 970 82 593

Maria Nordgård
eiendomsmeglerfullmektig
maria.nordgard@em1ostlandet.no
Tlf: 926 77 767

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





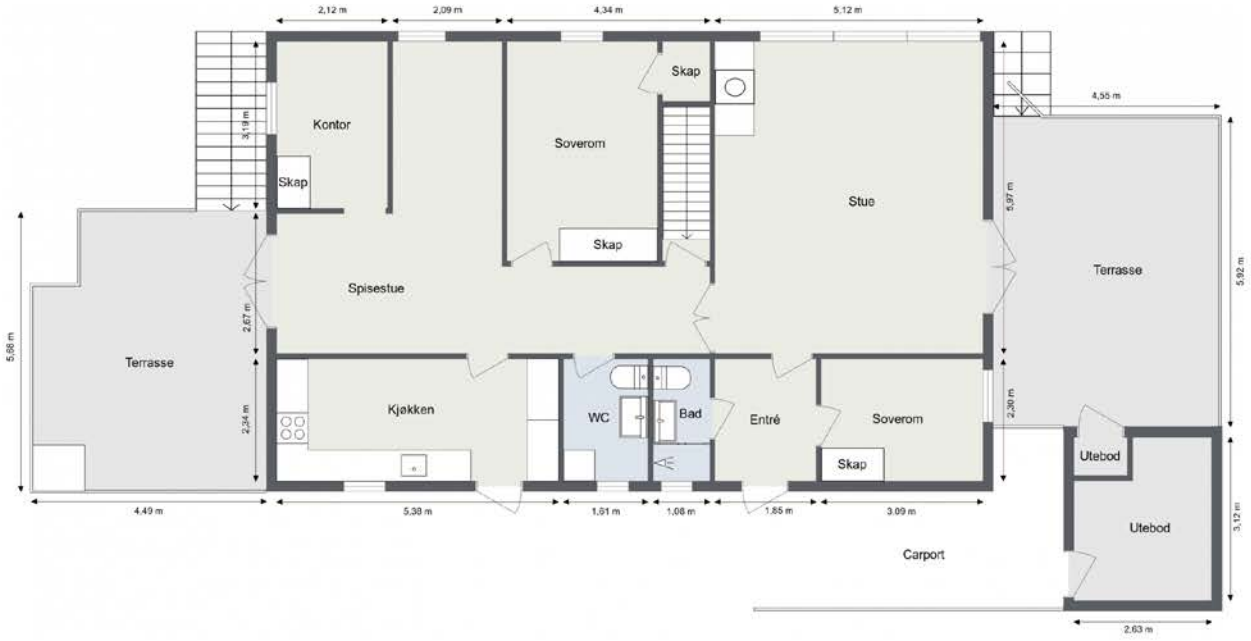








Tyder


2,12 m
2,09 m
4,34 m
5,12 m
4,55 m
3,19 m
Kontor
Skap
Soverom
Skap
Skap
Stue
Skap
Spisestue
Terrasse
5,97 m
Terrasse
5,92 m
5,68 m
2,67 m
Terrasse
2,34 m
Kjøkken
WC
Bad
Entré
Soverom
Skap
2,30 m
Utebod
Utebod
3,12 m
4,49 m
5,38 m
1,91 m
1,08 m
1,85 m
3,09 m
Carport
2,63 m



































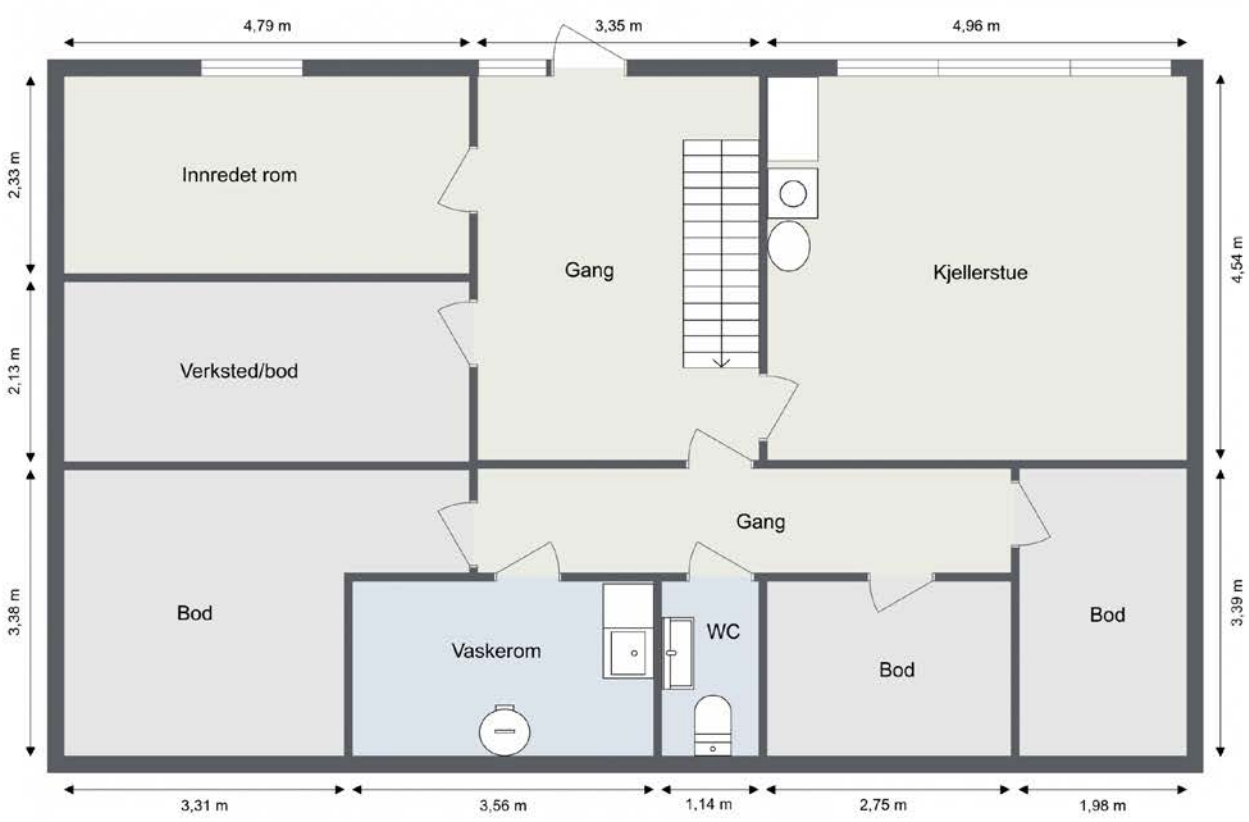








Tyder


4,79 m
3,35 m
4,96 m
2,33 m
2,13 m
3,38 m
4,54 m
3,39 m
Innredet rom
Gang
Kjellerstue
Verksted/bod
Gang
Bod
Vaskerom
WC
Bod
Bod
3,31 m
3,56 m
1,14 m
2,75 m
1,98 m























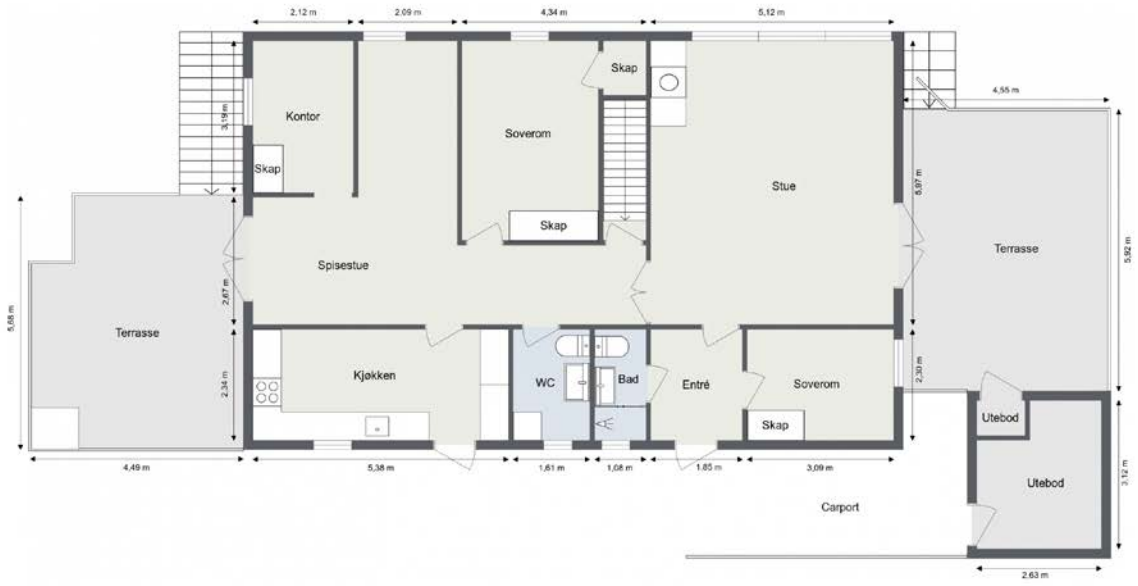






Plantegning

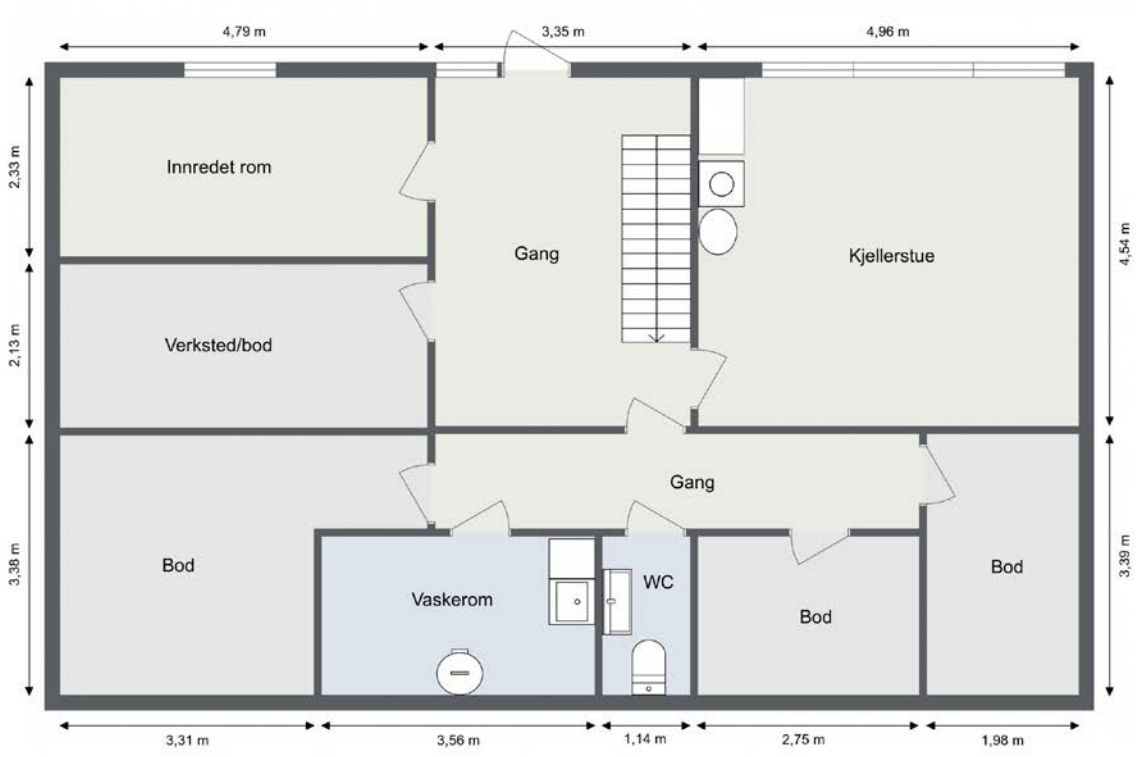
Tyder



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning

Tyder



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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.

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

Oppdatert 10.12.19

ASKERJORDET 57

Nabolaget Askerjordet/Asker terasse - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Biterudveien Linje 275, 291	**5 min** 0.5 km
Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer	**12 min** 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**27 min** 24.7 km
Oslo Gardermoen	**57 min**

SKOLER

Jansløkka skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	**14 min** 1.2 km
Asker International School (1-10 kl.) 626 elever, 30 klasser	**23 min** 1.9 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 313 elever, 19 klasser	**5 min** 2 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 19 klasser	**8 min** 0.7 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 21 klasser	**5 min** 2.3 km
Asker videregående skole 486 elever	**16 min** 1.3 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	**6 min** 2.3 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

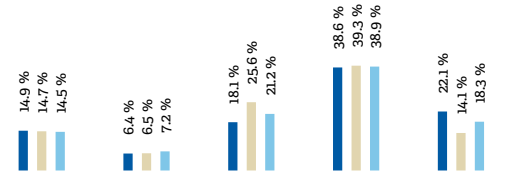
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Askerjordet/Asker terasse	948	453
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Føyka barnehage Gamle Drammensvei (... 69 barn	**12 min** 1.1 km
Frydendal barnehage (1-5 år) 60 barn	**13 min** 1.1 km
Furuly Bhg (1-5 år) 30 barn	**14 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Askerholmen	**7 min**
Meny Trekanten	**9 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

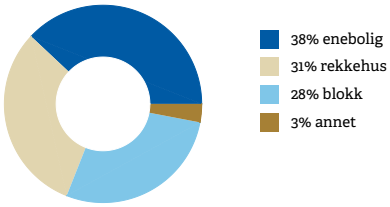
STØYNIVÅET

Lite støynivå 86/100

SPORT

Askertun ballbinge Ballspill	**5 min** 0.4 km
Solvang ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	**7 min** 0.6 km
EVO Asker Sentrum	**10 min**
SATS Asker	**12 min**

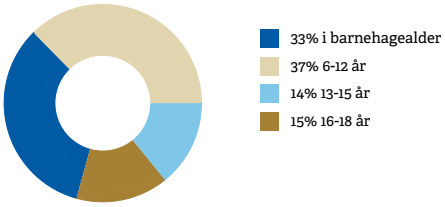
BOLIGMASSE



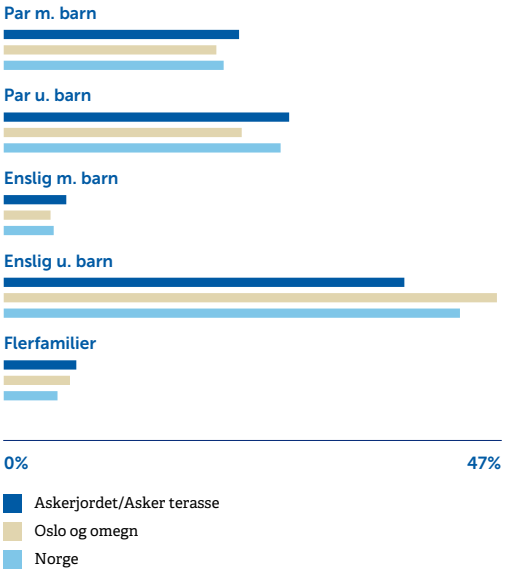
VARER/TJENESTER

Trekanten Asker	**7 min**
Apotek 1 Trekanten	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



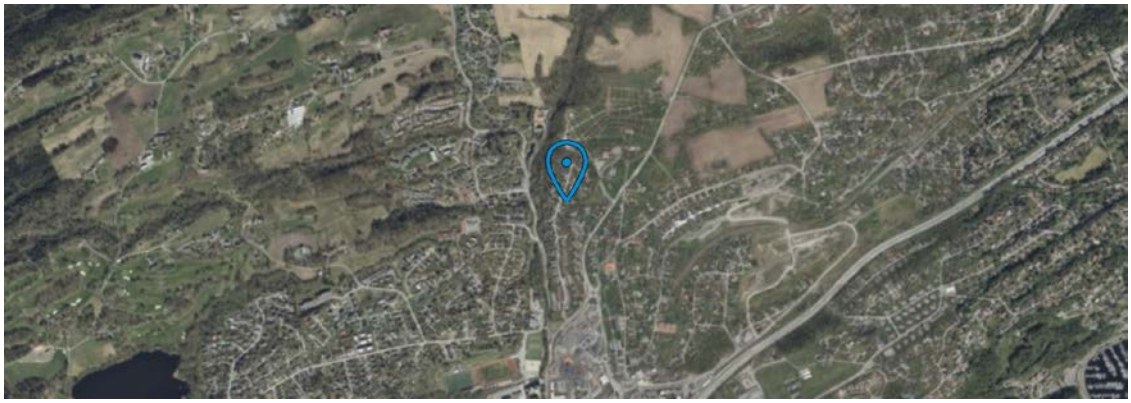
FAMILIESAMMENSETNING

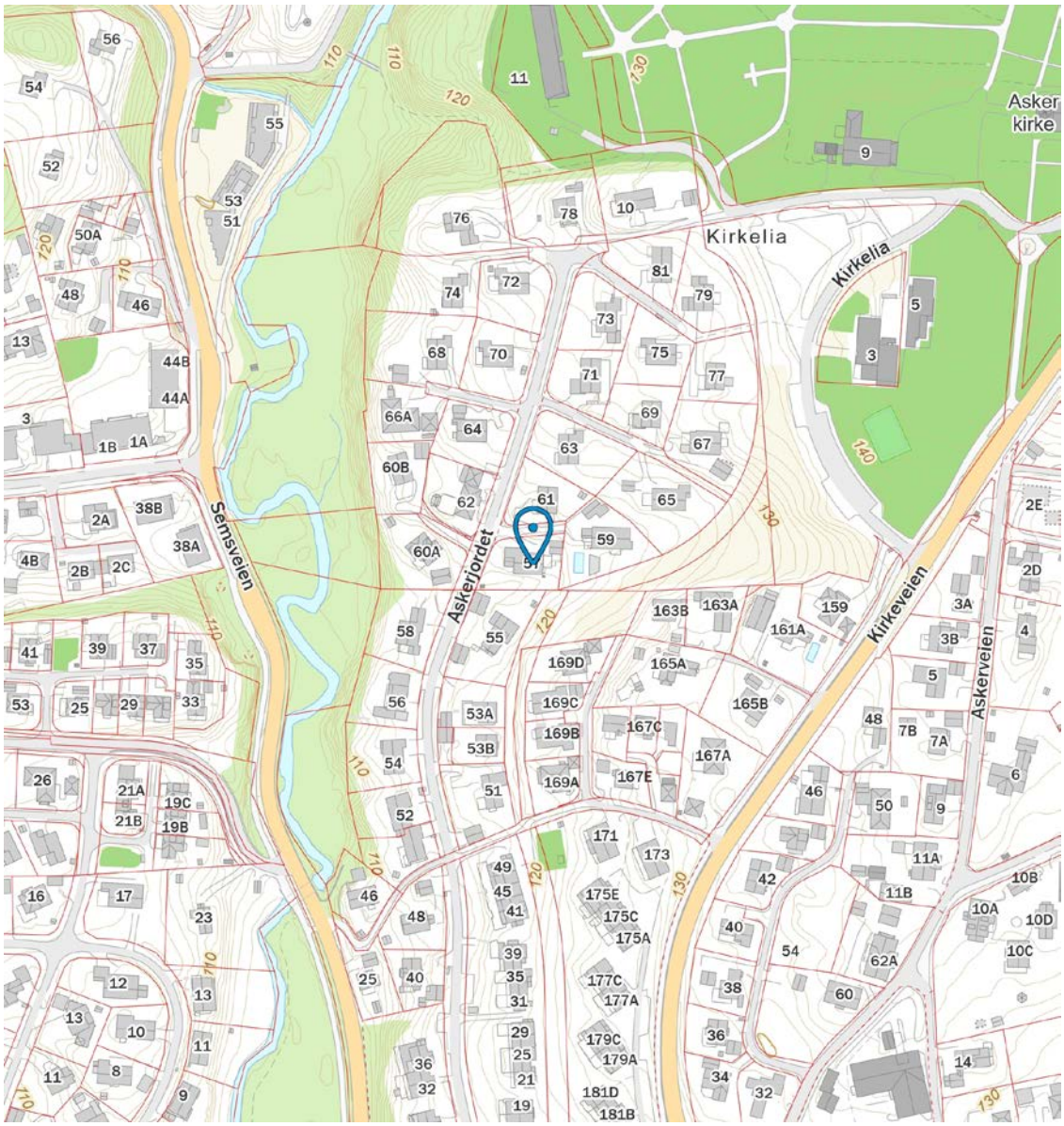


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**38%**	**33%**
Ikke gift	**47%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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





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

Tyder



Tilstandsrapport

Askerjordet 57, 1383 Asker

Befaringsdato:	Torsdag 15. oktober 2026
Utskriftsdato:	Mandag 2. november 2026
Referanse:	14471

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Håvard Müller-Sørenssen

Oppsummering avvik

Enebolig

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Helhetsvurdering bad i 1. etasje Våtrom (bad og vaskerom)	Surkling/renning fra sisterne kan oppstå dersom innebygget flottør ikke er i vater, ifølge boets representant. Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Sprekk i vinylbe...	FRA kr. 250 000,- TIL kr. 450 000,-	Side 17
Gulv, vegger og vanntett sjikt i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Vinylbelegg er ikke klemt i sluket, men kuttet rundt slukrist, dette er feil utførelse. Våtrommets tettesjikt er fra før år 2000. Membranløsningen er ikke kjent. Etter NS 3600 gir vanntett sjikt lagt før 2000 TG 3.	FRA kr. 30 000,- TIL kr. 60 000,-	Side 18
Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Andre rom	Våtrommets tettesjikt er fra før år 2000. Membranløsningen er ikke kjent. Etter NS 3600 gir vanntett sjikt lagt før 2000 TG 3.	FRA kr. 20 000,- TIL kr. 50 000,-	Side 27

Totalt kostnadsestimat: 300 000kr - 560 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Drenering Utvendige bygningsdeler	Ved hulltaking (senere nevnt i rapporten) ble det målt ikke fukt utover normale verdier. På bakgrunn av dette er det vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak på dreneringen, og dreneringen er vurdert til TG 2 og ikke TG 3. Det bør ...	Side 12
Utvendig kledning Utvendige bygningsdeler	Det er observert eternittplater som utvendig kledning på grunnmur, disse kan inneholde asbest. Det kan medføre helserisiko ved riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale. Tiltak og/eller deponering på godkjent mottak må påregnes v...	Side 13
Takkonstruksjon Utvendige bygningsdeler	Det er ikke adkomst til kryploft. Adkomst til kryploft bør etableres for å avdekke loftets tilstand. Det kan ikke utelukkes at det finnes deler av konstruksjonen som er i dårligere stand, men dette er ikke mulig å avdekke uten å åpne konstruksjonen, ...	Side 14
Vinduer Utvendige bygningsdeler	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 15
Terrasser/balkonger Utvendige bygningsdeler	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 16
Fast inventar vaskerom Våtrom (bad og vaskerom)	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 18

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Sanitærutstyr vaskerom Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 18
Gulv på grunn Innvendige hovedkonstruksjoner	Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter i boder og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Høydeforskjell på gulvet e...	Side 19
Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) Innvendige hovedkonstruksjoner	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon elle...	Side 20
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn ha...	Side 23
Ventilasjon Tekniske anlegg	Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbinde...	Side 24
Overflater - Gulv Bygningsdeler generelt	TG 2 er gitt grunnet vesentlig slitasje.	Side 25
Veggoverflater Bygningsdeler generelt	TG 2 er gitt grunnet vesentlig slitasje.	Side 25
Himlingsoverflater Andre rom	TG 2 er gitt grunnet sprekker i fliser/fuger.	Side 28

Konklusjon

Bebyggelse:
Bolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.
Dobbel garasje i enkel betong- og trekonstruksjon.
Carport og redskapsbod i betong- og enkel trekonstruksjon.

Standard: Boligen er av eldre dato og standard, kostnader vedrørende oppussing bør påregnes.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1971, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Carl Jørgen Greidung å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer - Enebolig

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	108				
1. etasje	114	8		50	
Sum	**222**	**8**	**0**	**50**	**0**
Sum BRA	**230**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Innredet rom, Kjellerstue, Vaskerom, Wc-rom, Tre boder, To ganger, Verksted/bod		
1. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Spisestue, Stue, Kontor, To soverom, Bad/WC	To uteboder	

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Arealer - Garasje

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etasje		31			
Sum	**0**	**31**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Carl Jørgen Greidung
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Tilstede:	Håvard Müller-Sørenssen Carl Jørgen Greidung

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3203 Gnr: 3 Bnr: 208
Tomteareal:	971.1 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Ellen Marie Greidung (død) & Jørgen Reidar Greidung (død)
Eierform:	Eiet

Enebolig

Utvendige bygningsdeler — Enebolig

Grunnforhold

TG IU

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Beskrivelse: Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Er grunnforholdene under bygningen kjent?
Nei

Fundamenter

TG IU

Beskrivelse: Bygningens fundamenter er ikke kjent eller synlig, og derfor ikke vurdert.

Er boligens fundamentering kjent?
Nei

Er det synlig utglidning under fundament?
Nei

Drenering

TG 2

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.
Vurdering:	Ved hulltaking (senere nevnt i rapporten) ble det målt ikke fukt utover normale verdier. På bakgrunn av dette er det vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak på dreneringen, og dreneringen er vurdert til TG 2 og ikke TG 3. Det bør påregnes at det kan oppstå behov for tiltak, da fuktnivåer kan utvikles raskt og kan variere med årstider, nedbørsmengder m.m. Det anbefales derfor å jevnlig overvåke tilstanden for å vurdere behov for tiltak.
Årsak:	Årsaken til forholdet er normal aldersslitasje og manglende funksjon på drenering av bygningen.
Konsekvens:	Konsekvensene er mindre i rom med betong- eller murpuss på veggoverflater og betonggulv, i forhold til rom innredet med overflater. Normalt kan det komme svertesopp og mugg på overflater. Dersom det er organisk materiale på vegger eller gulv, er det vesentlig risiko for fuktskader. Dette kan igjen føre til vekst av muggsopp, råte og dårlig inneklima.

Er det synlig utvendig grunnmursplast?
Nei

Har eier kjennskap til forhold vedrørende drenering?
Nei

Drenering - *Terrengforhold rundt bygningen*

TG 1

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Beskrivelse:	Terrenget rundt boligen er bestående av jordmasser.
Vurdering:	Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

Yttervegger

TG 1

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.
Byggeåret er referansenivået for vurdering av kledningen og utførelsen.

Beskrivelse:	Grunnmur i støpt betong. Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon.
Vurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

Yttervegger - *Utvendig kledning*

TG 2

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående og liggende malt trepanel.
Vurdering:	Det er observert eternittplater som utvendig kledning på grunnmur, disse kan inneholde asbest. Det kan medføre helserisiko ved riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale. Tiltak og/eller deponering på godkjent mottak må påregnes ved eventuelle arbeider på asbestholdig materiale. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte observasjoner, normal slitasje og noe sprekkdannelser på kledningen.
Årsak:	Årsaken til forholdet er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Ved påbegynnende sprekker på enkelte punkter, kan konsekvensen være at det etterhvert utvikler seg videre, og større deler av panelet må skiftes ut.

Er det synlig lufting oppunder kledningen
Ja

Er det synlig musesperre oppunder kledningen?
Ja

Takkonstruksjon

TG 2

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom bygningen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon.
Vurdering:	Det er ikke adkomst til kryploft. Adkomst til kryploft bør etableres for å avdekke loftets tilstand. Det kan ikke utelukkes at det finnes deler av konstruksjonen som er i dårligere stand, men dette er ikke mulig å avdekke uten å åpne konstruksjonen, Det er ikke innvendige tegn til svikt, og det er derfor gitt Tg 2.
Årsak:	Manglende adkomst og inspeksjonsmulighet av loft.
Konsekvens:	Risiko for skjulte skader i konstruksjonen.

Har konstruksjonen lufting?
Ja, både gesims og gavlvegger

Takkonstruksjon - *Taktekking*

TG 1

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med Dekra takpanner.
Tekket om for ca 10-15 år siden ifølge boets representant.

Hvilket år er taket tekket om?
Årstall

Er taket tekket om?
Ja

Er det snø på yttertaket som forhindret besiktigelse fra bakkenivå?
Nei

Er taktekkingen utvendig synlig fra bakkenivå?
Delvis

Takkonstruksjon - *Utstyr på yttertaket*

TG 1

Beskrivelse: Det er montert takstige til pipen på yttertaket. Øvrige beslag i metall.

Er det montert snøfangere på yttertaket?
Nei, det er ikke montert

Er det montert takstige i henhold til gjeldende forskrift?
Ja

Takkonstruksjon - *Takrenner og beslag på yttertaket* TG 1

Beskrivelse: Takrenner og nedløpsrør i metall.

Er nedløpsrør korrekt avsluttet mot bakkenivå?
Ja, de er ledet til dreneringsrør

Er det korrekt fall på takrenner?
Vanskelig å vurdere, og dette er derfor ikke kjent

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass. Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er det like vinduer i hele boligen?
Nei, alder på vinduer er varierende

Er vinduene funksjonstestet under befaringen?
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert?
Nei

Er det synlig råte i vinduer?
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse: Tofløyet terrassedører med trelags isolerglass, produsert i 2013.
Isolerte ytterdører med glassfelt til kjøkken og entre.
Isolert ytterdør i tre til underetasje.

Er dørene funksjonstestet under befaringen?
Ja

Terrasser/balkonger

TG 2

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Terrasseplatting med heller på mark, med adkomst fra spisestue. Rekkverk i trekonstruksjon.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring og slitasje.
Konsekvens:	Konsekvens av estetisk art.

Antall kvadratmeter
23

Terrasser/balkonger

TG 1

Beskrivelse:	Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.
Vurdering:	Noe malingsavflassing i rekkverk er observert.

Antall kvadratmeter
27

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Trekonstruksjon

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom
Stuen

Våtrom (bad og vaskerom) Enebolig

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse:	Hovedkonstruksjonen er fra byggeår, det er belagt baderomsplater på vegger på 80-tallet.

Bad - *Helhetsvurdering bad*
1. etasje

TG 3

Beskrivelse:	Vinylbelegg på gulvet og plater på veggene. Ledningsnett for vann i kobber. Sluk i støpejern. Dusj på gulv med fast felt i herdet glass, servant og gulvstående klosett.
Vurdering:	Surkling/renning fra sisterne kan oppstå dersom innebygget flottør ikke er i vater, ifølge boets representant. Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Sprekk i vinylbelegg, flere hull i baderomsplater i dusjsonen. Vinduet med organisk materiale (treverk) er plassert i våtsone.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Erfaringsmessig er dette ikke en direkte feil, men risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet.
Utbedring/Tiltak:	Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 250 000,- til kr. 450 000,-

Er det bygningsdeler som ikke er inkludert i verdiestimatet for rehabilitering?
Nei

Har badet oppnådd forventet levetid?
Ja

Vaskerom i underetasje

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse:	Vaskerommet er av eldre dato.

Vaskerom - *Dokumentasjon våtrom*

Vaskerom - *Gulv, vegger og vanntett sjikt i våtrom*	TG 3
Beskrivelse:	Vinylbelegg med oppbrett på vegg. Vinylbelegg utgjør rommets vanntette sjikt. Veggene er kledd med panel og våtromstapet.
Vurdering:	Vinylbelegg er ikke klemt i sluket, men kuttet rundt slukrist, dette er feil utførelse. Våtrommets tettesjikt er fra før år 2000. Membranløsningen er ikke kjent. Etter NS 3600 gir vanntett sjikt lagt før 2000 TG 3.
Årsak:	Fukt kan trenge gjennom til underliggende og tilstøtende konstruksjoner og gi skader som ikke synes på overflaten.
Konsekvens:	Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader. Våtrommet må rehabiliteres med nytt vanntett sjikt som tilfredsstiller dagens krav.
Kostnadsestimat:	kr. 30 000,- til kr. 60 000,-

Hva slags materiale er sluket laget av
Støpejern

Er det synlig membran i sluket
Nei

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Vaskerom - *Himlingsoverflate vaskerom*	TG 1
Beskrivelse:	Pusset og malte overflater.

Vaskerom - *Fast inventar vaskerom*	TG 2
Beskrivelse:	Vaskeromsinnredning bestående av benkeskap og veggskap.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normalt alder- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er i hovedsak estetiske.

Vaskerom - *Sanitærutstyr vaskerom*	TG 2
Beskrivelse:	Kum i rustfritt stål med benkebeslag og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen direkte årsak.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Vaskerom - *Hulltaking vaskerom* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke foretatt da overflater ikke er eksponert for vann fra dusjing. Rommets våtsone er kun rundt servant/kum og på gulvet. Erfaringsmessig er det ikke tilstrekkelig fuktpåkjenning rundt servanten til at det gjør utslag ved hulltaking og måling i bunnsvill.

Fuktindikator er benyttet og det er påvist fukt utover normale verdier, forholdet stammer fra kappilært oppsug fra grunnen, ref. gulv på grunn.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?
Nei

Innvendige hovedkonstruksjoner Enebolig

Gulv på grunn TG 2

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold. Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.

Beskrivelse:	Bygningen har støpt betonggulv på grunnen. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Kjellerstue, gang og innredet rom.
Vurdering:	Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter i boder og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde.
Årsak:	Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det vanligvis ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det er derfor vanlig at betongen inneholder fuktighet på grunn av kapillært oppsug fra grunnen.
Konsekvens:	Det er normalt lite konsekvenser dersom det er et betonggulv fra byggeåret. Dersom betonggulvet fores opp med organisk materiale som treverk, gulvbord, parkett, eller lignende vil dette gi vesentlig risiko for fuktskader.

Er det observert sprekker i betonggulvet
Ja, mindre sprekker innenfor normale tørkesprekker

Er konstruksjonsoppbyggingen kjent?
Nei

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) TG 2

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Beskrivelse:	Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).
Vurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.
Årsak:	Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).
Konsekvens:	Konsekvensen av fuktighet mellom grunnmuren og den innvendige overflaten er at fukten ikke blir transportert ut av konstruksjonen. Dette kan gi gode vekstvilkår for mugg, sopp og råte.

Er kjelleren innredet i etterkant av byggeåret?
Ja

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) - *Hulltaking utforet kjellervegg* TG 0

Beskrivelse:	For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting i wc-rom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende (treverk mot muren)
Vurdering:	For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende. Resultatet av målingen viste mindre enn 15 vektprosent, som er lavere enn risikoområdet for utvikling av fuktproblematikk. Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Er det utført hulltaking i rom under terreng
Ja

Er det påvist fukt ved måling i veggen?
Nei, under 15 %

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og spisestue.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Piper

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Teglsteinspipe med pusset og malte overflater. Feieluke i kjellerstue.

Ildsteder

TG 1

Beskrivelse:	Kombipeis med ved- og parafinfyring på ildfast plate i stue. Dagtank er plassert i trappeløp. Peisovn med glassdør og støpejernsovn på ildfast plate i kjellerstue.
Vurdering:	Parafinfyring er ikke lovlig etter 2020, anlegget må frakobles og fjernes og ildstedet må kun benyttes til vedfyring. Tilstandsvurderingen gjelder det visuelle utrykket av ildstedet.

Innvendige trapper

TG 1

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Beskrivelse:	Rettløps i tre med teppebelagte trinn.

Tekniske anlegg — Enebolig

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet de siste 5 år. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre. Det er utført el-tilsyn på boligen i 2013, ifølge boets representant.
Vurdering:	En lysbryter i entre er defekt. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet er det ikke fremlagt samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
Nei

Løser sikringene ofte ut
Nei

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Eier kjenner ikke til om dette foreligger.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Elektriske anlegg - *Elektrisk oppvarming*

Beskrivelse:	Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.

Brannvarsling

Beskrivelse: Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Varme, ventilasjon, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 2

Beskrivelse:	Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i kobber. Hovedstoppekran er lokalisert i en bod. Opplysninger fra boets representant: Det er lagt en rørgate i hagen for å bedre vanntrykket for hus ovenfor friarealet.
Vurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2.
Konsekvens:	Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i våtrom og wc-rom. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i vaskerom. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg. Tilluft via friskluftsventiler på yttervegger i underetasje og spalteventiler i vinduer i 1. etasje.
Vurdering:	Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling.
Årsak:	Svakt avtrekk ved funksjonstest under befaring.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Hva slags ventilasjon er det i boligen?
Naturlig oppdriftsventilasjon

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler?
Ja, det er testet og funnet noe svakt

Er det luftespalte under dører?
Nei

Varme, ventilasjon, sanitær - *Varmtvannsbereder*

TG 1

Beskrivelse: Varmtvannsbereder montert i vaskerom.

Produksjonsår
2010

Hvor mange liter rommer berederen?
200

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper?
Nei

Har berederen fast strømtilkobling?
Nei

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Ja, overløp fra berederen er ledet til sluk

Bygningsdeler generelt — Enebolig

Overflater - Gulv — TG 2

Beskrivelse:	Underetasje: Vinylbelegg, vegg-til vegg teppe og støpt betong. 1. etasje: Fliser, trestavs parkett og laminat.
Vurdering:	TG 2 er gitt grunnet vesentlig slitasje.
Årsak:	Årsaken er en kombinasjon av alder og bruk.
Konsekvens:	Ingen direkte konsekvenser utover det estetiske.

Veggoverflater — TG 2

Beskrivelse:	Underetasje: Tapet, trepanel, brystningspanel og støpt betong. 1. etasje: Tapet, fliser, malt glassfiberstrie, trepanel, brystningspanel og støpt betong.
Vurdering:	TG 2 er gitt grunnet vesentlig slitasje.
Årsak:	Årsaken er en kombinasjon av alder og bruk.
Konsekvens:	Ingen direkte konsekvenser utover det estetiske.

Himlingsoverflater — TG 1

Beskrivelse:	Underetasje: Pusset og malte overflater. 1. etasje: Fliser, takessplater og trepanel.
Vurdering:	Noe ufagmessig pussing/sparkling av himlinger i underetasje.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.37 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i?
Stue

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate og benkebeslag med kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg.
Vurdering:	Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.
Årsak:	Innredningen er av eldre dato og har vesentlig slitasje.

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt?
Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Opplegg for oppvaskmaskin. Induksjonstopp, stekeovn er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Dører med glassfelt og glatte innvendige dører.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse:	Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra boets representant.

Andre rom — Enebolig

WC-rom i underetasje

WC-rom - *Sanitærutstyr WC* TG 1

Beskrivelse:	Servant og klosett.

WC-rom - *Fast inventar WC* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av høyskap og veggskap.

WC-rom/bad i 1. etasje

Beskrivelse:	Rommet er opprinnelig oppført som et bad med gulvsluk. Badekar er blitt demontert i ettertid og rommet brukes i dag som et wc-rom, dersom rommets tas i bruk som et våtrom må rommet rehabiliteres etter dagens standard.

WC-rom/bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* TG 3

Beskrivelse:	Skjult vanntett sjikt i konstruksjonen.
Vurdering:	Våtrommets tettesjikt er fra før år 2000. Membranløsningen er ikke kjent. Etter NS 3600 gir vanntett sjikt lagt før 2000 TG 3.
Årsak:	Våtrommet er fra før 2000, og det foreligger ikke dokumentasjon på membranløsningen.
Konsekvens:	Fukt kan trenge gjennom til underliggende og tilstøtende konstruksjoner og gi skader som ikke synes på overflaten.
Utbedring/Tiltak:	Våtrommet må rehabiliteres med nytt vanntett sjikt som tilfredsstiller dagens krav.
Kostnadsestimat:	kr. 20 000,- til kr. 50 000,-

WC-rom/bad - *Sanitærutstyr WC* TG 1

Beskrivelse:	Servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

WC-rom/bad - *Fast inventar WC* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap.

WC-rom/bad - *Himlingsoverflater* TG 2

Beskrivelse:	Flislagt himling.
Vurdering:	TG 2 er gitt grunnet sprekker i fliser/fuger.
Årsak:	Ukjent.
Konsekvens:	I hovedsak estetisk konsekvens.

Himlingshøyde målt under befaringen
m.

Andre forhold uten tilstandsvurdering — Enebolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av bygninger.
Boets representant opplyser om en nedgravd oljetank under terrassen, tanken er frakoblet og sanert eller gravd opp og fjernet.

HMS

Beskrivelse: Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler.

Lovlighet

Beskrivelse: Dagens planløsning er kontrollert opp mot godkjente plantegninger, følgende avvik er registrert:
- Vaskerom er etablert i underetasje.
- Hobbyrom er delt inn i verksted/bod og innredet rom.
- Bad er omgjort til wc-rom da badekar er fjernet.
- Vaskerom i 1. etasje er omgjort til kjøkken.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse:	Det er ikke utført oppgraderingsarbeider på boligen, og det foreligger derfor ikke dokumentasjon.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er ikke utført radonmåling i følge boets representant. På generelt grunnlag anbefales radonmåling alle boliger på bakkeplan.

Er det utført radonmåling i boligen?
Nei

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger ikke innenfor en støysone iht. kommuneplanens temakart. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.
Vurdering:	Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Garasje

Garasje

Garasje

Opplysninger om garasjen

TG IU

Beskrivelse:	Dobbel garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverk kledd med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall. Automatisk port og manuell port.
Vurdering:	Det er observert fuktmerker samt. soppdannelser i undertaket mot ytterveggen, trolig grunnet begrenset lufting/kondens og eller dårlig tetting mot overvann fra utsiden. Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	11-10-2026	Egenerklæring er mottatt på e-post. (fylles ikke ut iht. vilkår)	
Boets representant	15-10-2026	Boets representant var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Godkjente plantegninger	27-10-1969	Godkjente plantegninger er mottatt på e-post.	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang:

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

GREIDUNG, CARL-JØRGEN
09.10.2026
Signed
bankID

Greidung, Morten-Henrik
11.10.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Carl-Jørgen Greidung

Morten-Henrik Greidung

Boligen

Askerjordet 57
1383 Asker

3203-3/208/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggskommentar

Det ble lagt ny rørgate i hagen der enkelte naboer koblet seg på. Dette medførte nye innlagte kumlokk, antar at dette ble gjort ca i 2015. Regner med at dette er registert og dokumentert i Asker Kommune.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

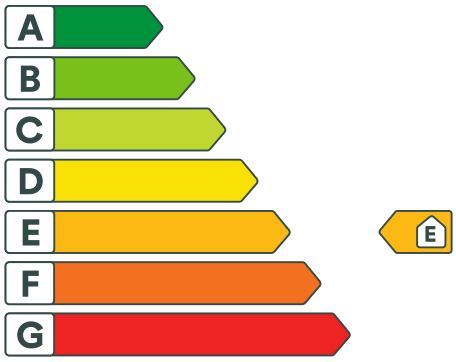
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest



Adresse **Askerjordet 57, 1383 ASKER**	
Dato for energimerking **09.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367150**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149891838**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **208**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **220,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **252,78**

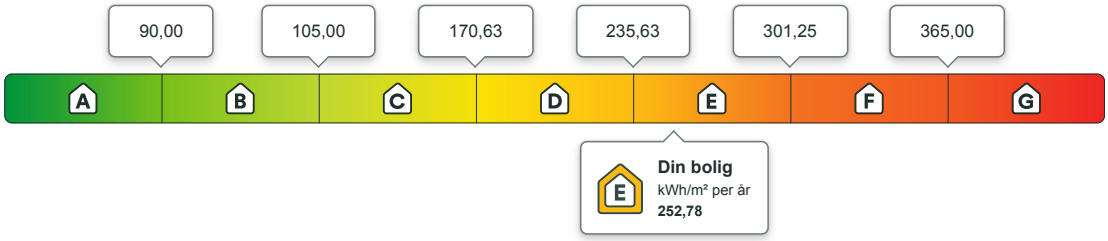
Askerjordet 57, 1383 ASKER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
44 983,95	**281,15**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Askerjordet 57, 1383 ASKER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Askerjordet 57, 1383 ASKER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

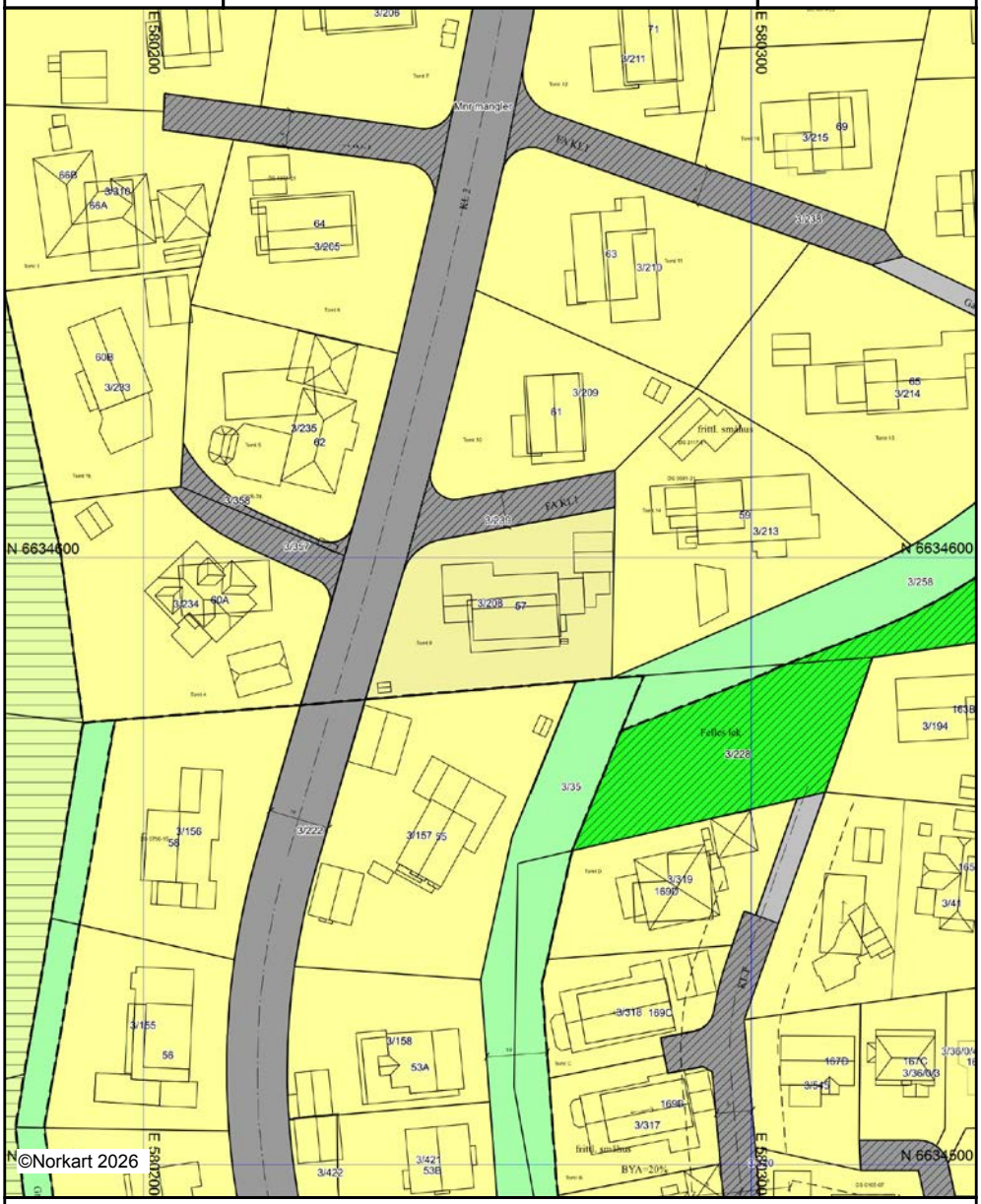
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/208
Adresse: Askerjordet 57
Dato: 08.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gangveg
- Park
- Turveg
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 3/208
Adresse: Askerjordet 57
Dato: 08.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 3/208
Adresse: Askerjordet 57
Dato: 08.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

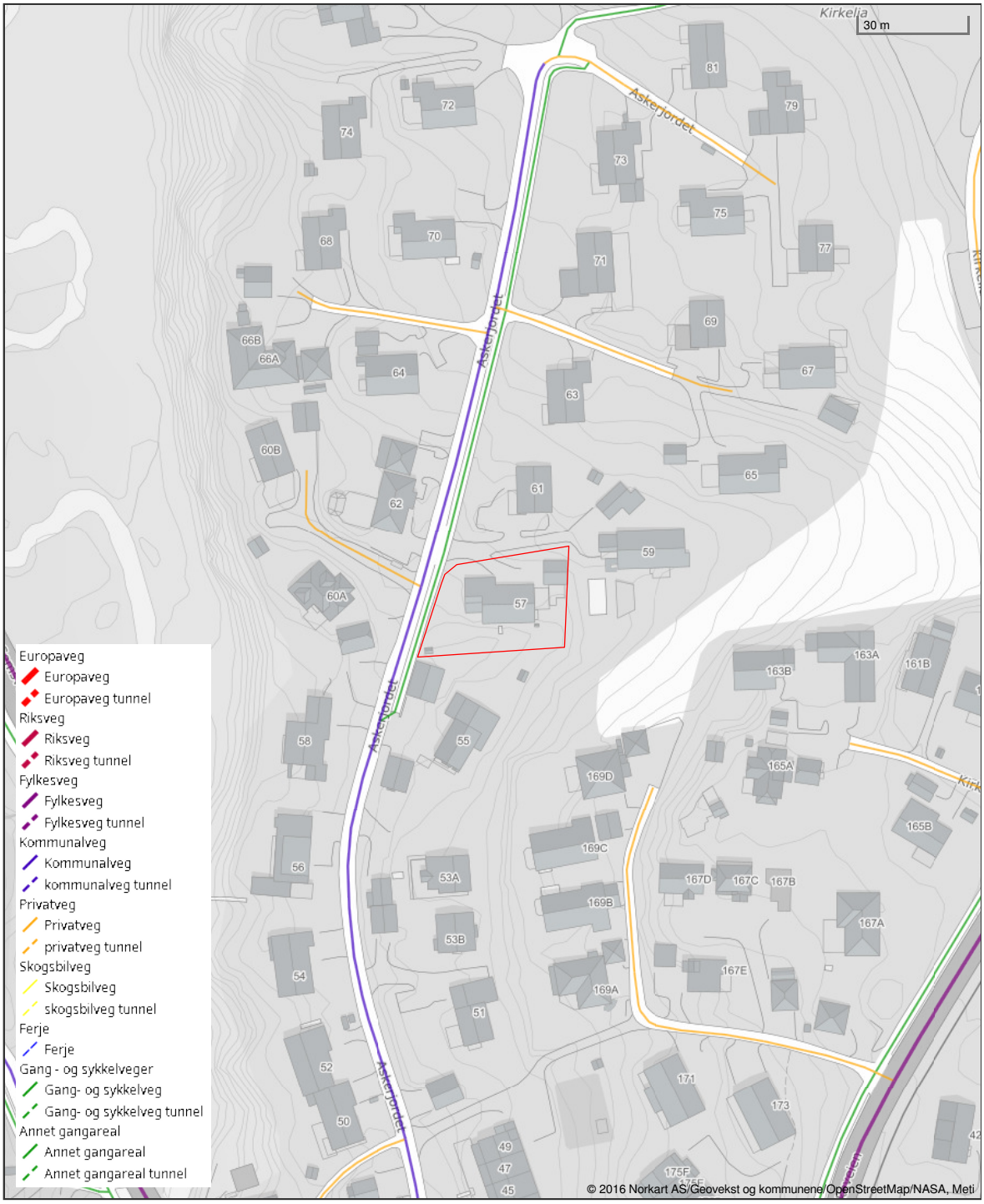
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
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: 08.10.2026

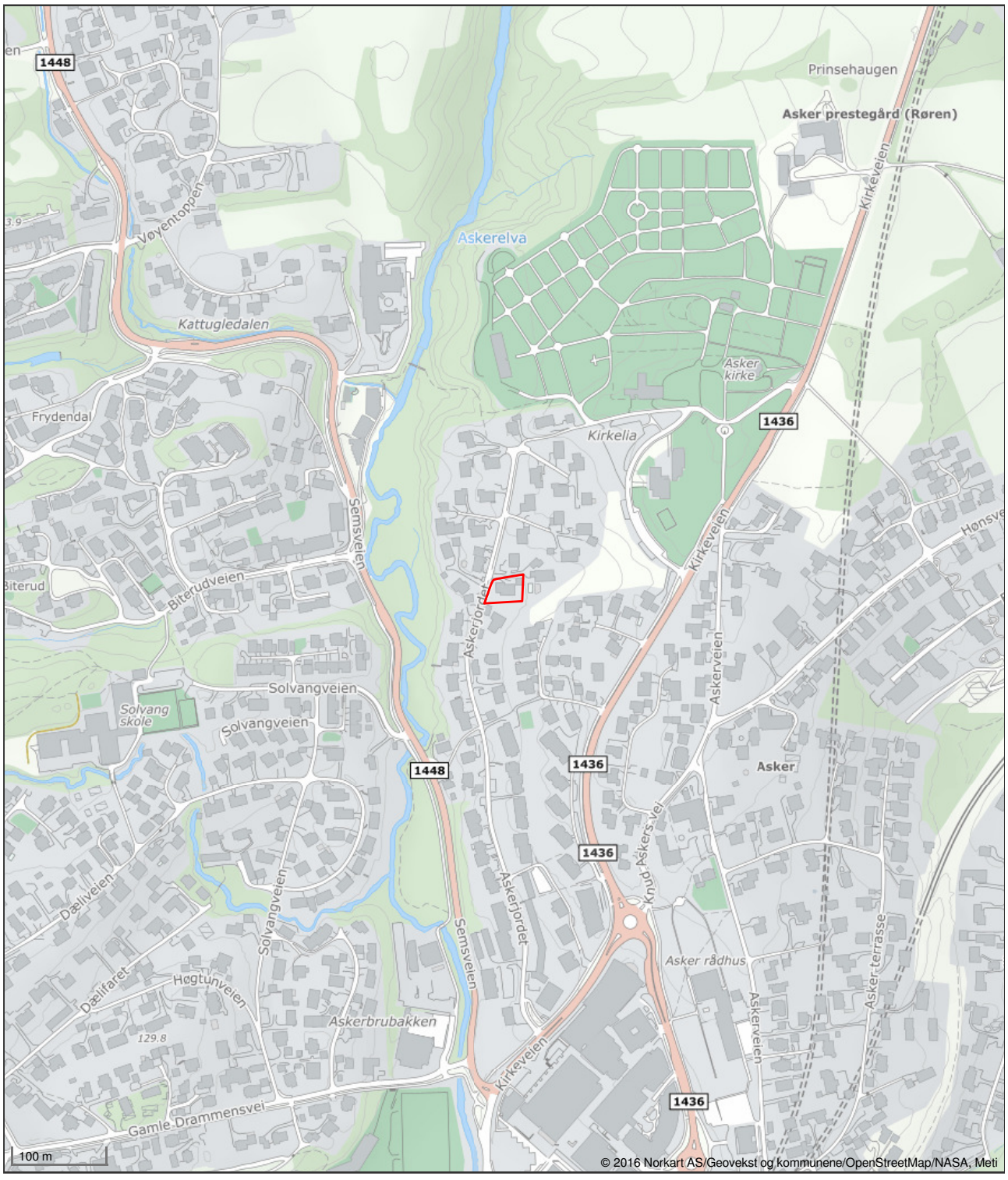
Vegstatuskart for eiendom 3203 - 3/208//



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: 08.10.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 3/208//



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.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 13.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	3	Bnr:	208	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Askerjordet 57, 1383 ASKER**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 13.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**3**	Bnr:	**208**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Askerjordet 57, 1383 ASKER**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

(Kommune)

ASKER

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Byggherren

Byggherre (navn, adresse)

Jørgen Greidung
Askerjordet 57
1370 Asker

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Askerjordet 57	3	208		

Deres søknad	Dato 03.06.86		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Garasje		
Behandling/ vedtak	Bygningssjefen v/delegert myndighet	Vedtak dato 01.07.86	Saksnr. 1666/86

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Asker bygningsvesen	2. august 1989	Hans Jakobsen

Asker Bygningsvesen
e. fullm.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende	Byggherren	
☐ andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bakerjordet 57		3	208	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg 8m²	Bod	9/5.77	dato 5/7.77 ~~sak~~ 533/77

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Birgit Gundersen	Bakerjordet 57, Baker	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Byggherren		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Byggherren		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Baker kommune den 11/9.78

Jan E. Gulsrud
bygningssjefen

By Nummerfall

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

3/208

Fylles ut av ansvarshavende.

SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Til: Asker kommune, bygningskontrollen,
1370 Asker.

Arbeidssted Asserjordet 57

Bygningens art Tillbygg av 8 m² bod

Byggherre Jørgen Greidung

Ansvarshavende — " — Asserjordet 57

Bygningslovens § 99, pkt. 2, sier: Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning, kan likevel midlertidig brukstillatelse gis, når rådet finner det ubetenkelig. Manglene skal da rettes innen en frist som settes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve at det stilles sikkerhet for at manglene blir rettet.

I henhold til ovenstående søkes det om å få tatt bygget i bruk midlertidig.

Ansvarshavendes påtegning: Jeg erklærer herved at byggearbeidene er utført i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav. Jeg har oppfylt de betingelser som er satt i approbasjon og byggetillatelse. Gjenstående arbeider har ikke betydning for husets eller beboernes sikkerhet og velferd.

Sted Asker Dato 28.7.78

Jørgen Greidung
Underskrift

Ansvarshavende/Byggherre innhenter påtegning av:

Brannvesenet: .....

Vann- og kloakkvesenet: .....

Komm. veivesen: .....

Asker KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Asker, den 14/11-74

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Gnr. 3, bnr. 1, tomt 9, Askerjordet

Journalnr. 802-1805/69

Arbeidets art Nybygg

Avsluttende synsforretning

Bygningens art Enebolig med carport.

Byggherre Herr Erik Asker, Sorgenfrigaten 34, Oslo 3.

Byggemelder Brekke og Holt A/S, St. Olavsgt. 21b, Oslo 1.

Ansvarshavende Byggemelderen.

Ovennevnte byggearbeid er utført i samsvar med vilkårene for byggetillatelsen. Kontrollen er utført ved stikkprøve

Jan Erik Istad
Bygningssjef

Harald Aas.
Harald Aas.

S.H.B. 9-69. 5000

JD/KK

Herr Jørgen Greidung,
Askerjordet 57,
1370 Asker.

Referanse: Deres brev av 4/3-74.
Merknader til arbeidsutførelse ved hus på tomt nr. 9 av eiendommen gnr. 3, bnr. 1, Askerjordet.
Byggherre: Erik Asker.

Entreprenørens ett- årsgaranti for huset har ikke noe å gjøre med den ferdigattesten som bygningsvesenet utsteder.

Deres reklamasjoner om arbeidets utførelse, må De rette til den entreprenøren som har utført arbeidet.
Hvis manglene har oppstått etter garantitidens utløp, må De avklare med entreprenøren om manglene skyldes bruken av huset, eller mangler ved det utførte arbeidet.

Asker kommune, bygningssjefen, den 13. mars 1974.

Jakob Larsen.

Jan Davidsen.

BREKKE OG HOLT A·S
INGENIØR- OG ENTREPRENØRFORRETNING

KONTOR: ST. OLAVS GT. 21 B, OSLO 1 - TLF. (02) 20 02 38
BANKGIRO: 5001.05.08409 - POSTGIRO: 205 824

OSLO 1 den 19.11.71
VÅR REF. 96/IO/kk
DERES REF.

Asker Kommune,
bygningskontrollen,

1370 ASKER.

Deres jnr. 1798/69 gnr. 3 bnr. 204 Kirkelia.

Vi viser til Deres befaring vedr. midlertidig brukstillatelse for ovennevnte. Vi har nå utført nevnte mangler, og ber herved om å få utstedt ferdigattest.

Med hilsen
for BREKKE OG HOLT A/S

Ingolv Øpedal

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Midlertidig brukstillatelse.

Arbeidssted Askerjordet Gnr 36 bnr 1 t m 9.	Journalnr. 1602.169	Tegn. Dato
Arbeidets art Nybygg	Innlevert 27-9-69	
Bygningens art Enebolig m/carport.		
Byggherre Erik Blen.		
Ansvarshavende Bakke og Holt		

Vi viser til befaring på ovennevnte eiendom 5/10-71. Midlertidig brukstillatelse, i henhold til bygningslovens § 99, kan gis under forutsetning av at nedenstående arbeider blir utført innen 1/2-72.

1. Skyplor må merkes hvor brannslange er montert
2. Ute planering ikke ferdig.
3. Brannskap må anmerkes på egnet sted.

Vi tør be Dem melde ny kontroll når ovennevnte arbeider er utført.
Bygningen er oppført i overensstemmelse med aprobert byggemelding.
Før ferdigattest kan gis må ny befaring foretas og eventuell ny mangelliste oppsettes.

Asker kommune, bygningssjefen, den 8/10-71

I Hagen

Jakob Larsen
Bygningssjef.

Fylles ut av ansvarshavende.

SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Til: Asker kommune, bygningskontrollen,
1370 Asker.

Arbeidssted Gnr. 3, bnr. 1, tomt nr 9, Askerjordet

Bygningens art Enebolig med carport

Byggherre Erik Asker

Ansvarshavende Jon Holt

Bygningslovens § 99, pkt. 2, sier: Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning, kan likevel midlertidig brukstillatelse gis, når rådet finner det ubetenkelig. Manglene skal da rettes innen en frist som settes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve at det stilles sikkerhet for at manglene blir rettet.

I henhold til ovenstående søkes det om å få tatt bygget i bruk midlertidig.

Ansvarshavendes påtegning: Jeg erklærer herved at byggearbeidene er utført i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav. Jeg har oppfylt de betingelser som er satt i approbasjon og byggetillatelse. Gjenstående arbeider har ikke betydning for husets eller beboernes sikkerhet og velferd.

Sted Oslo, den Dato 12.5.71

Underskrift

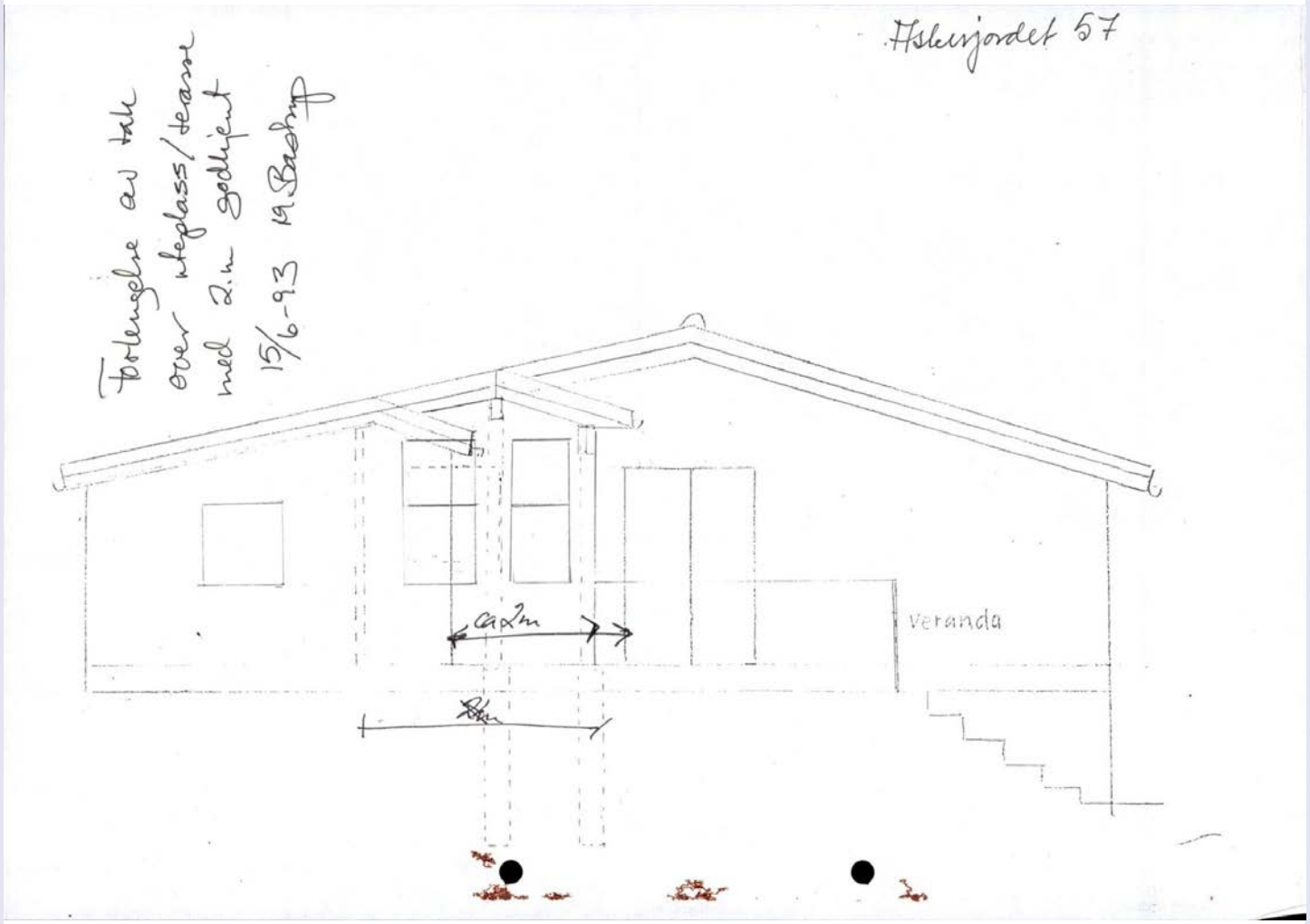
Ansvarshavende innhenter påtegning av:

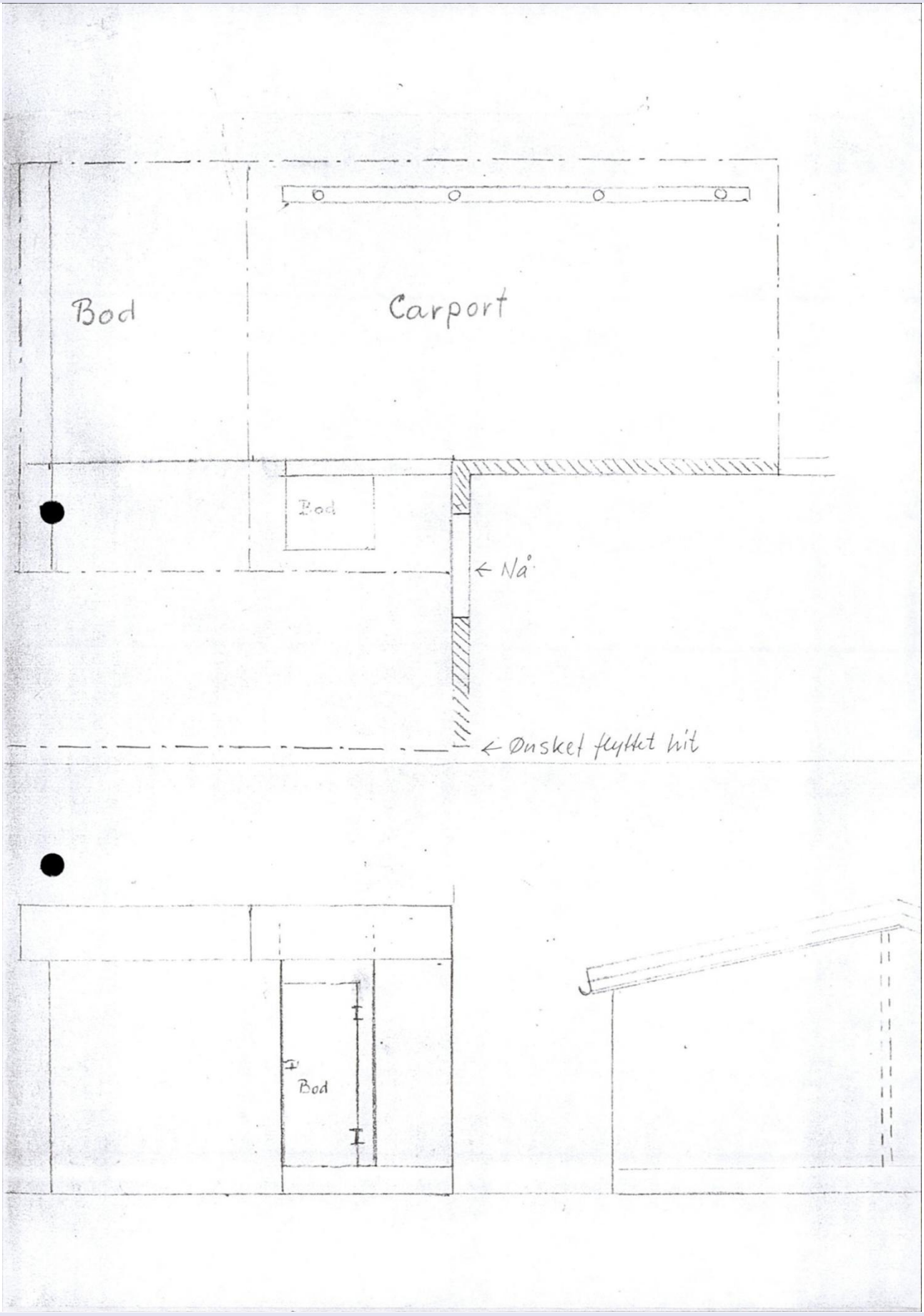
Brannvesenet: Brannteknisk vurdert 29/5-71. Per Hagelund.

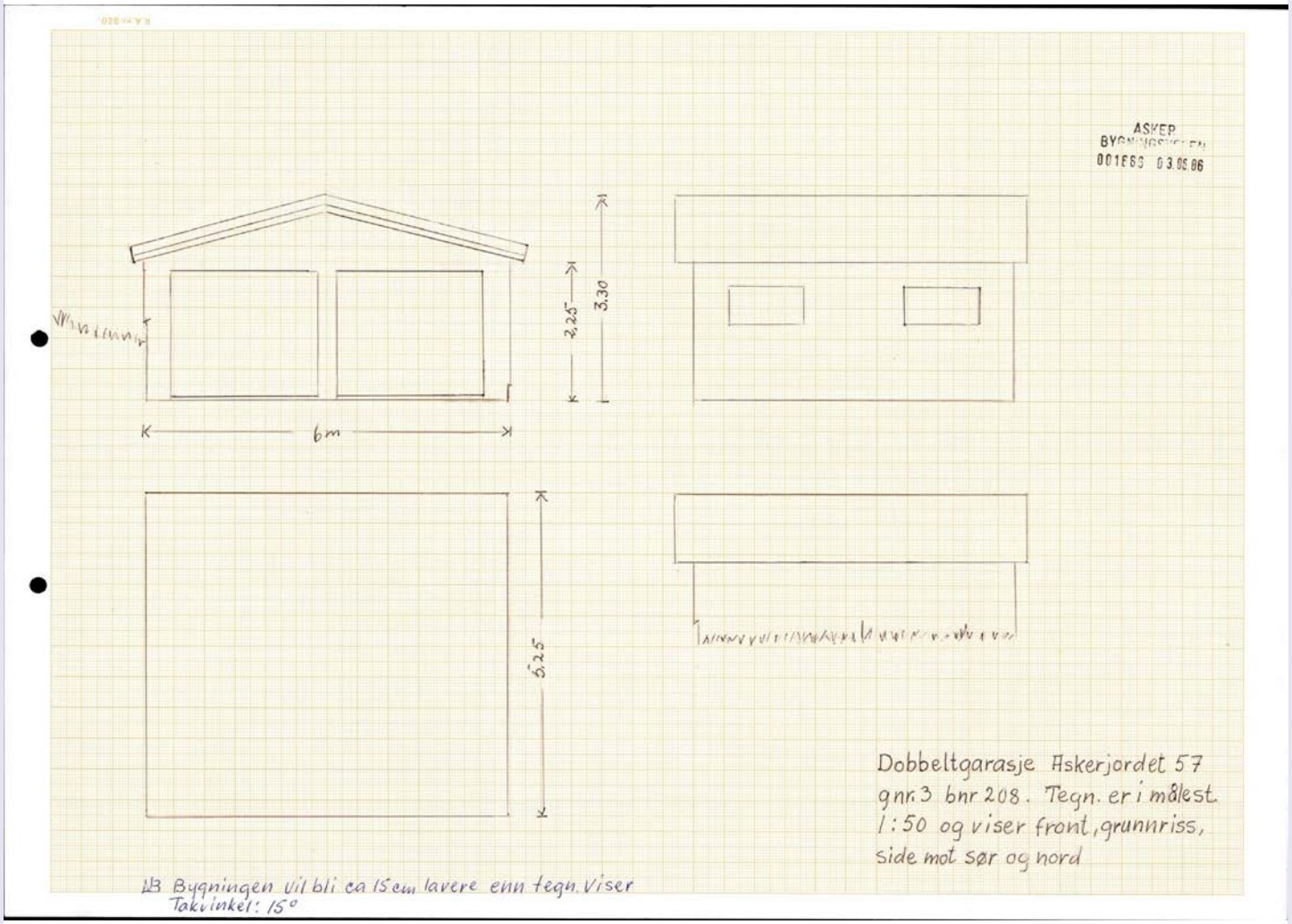
Vann- og kloakkvesenet: Sanitærteknisk vurdert 31/5-71. Sth.

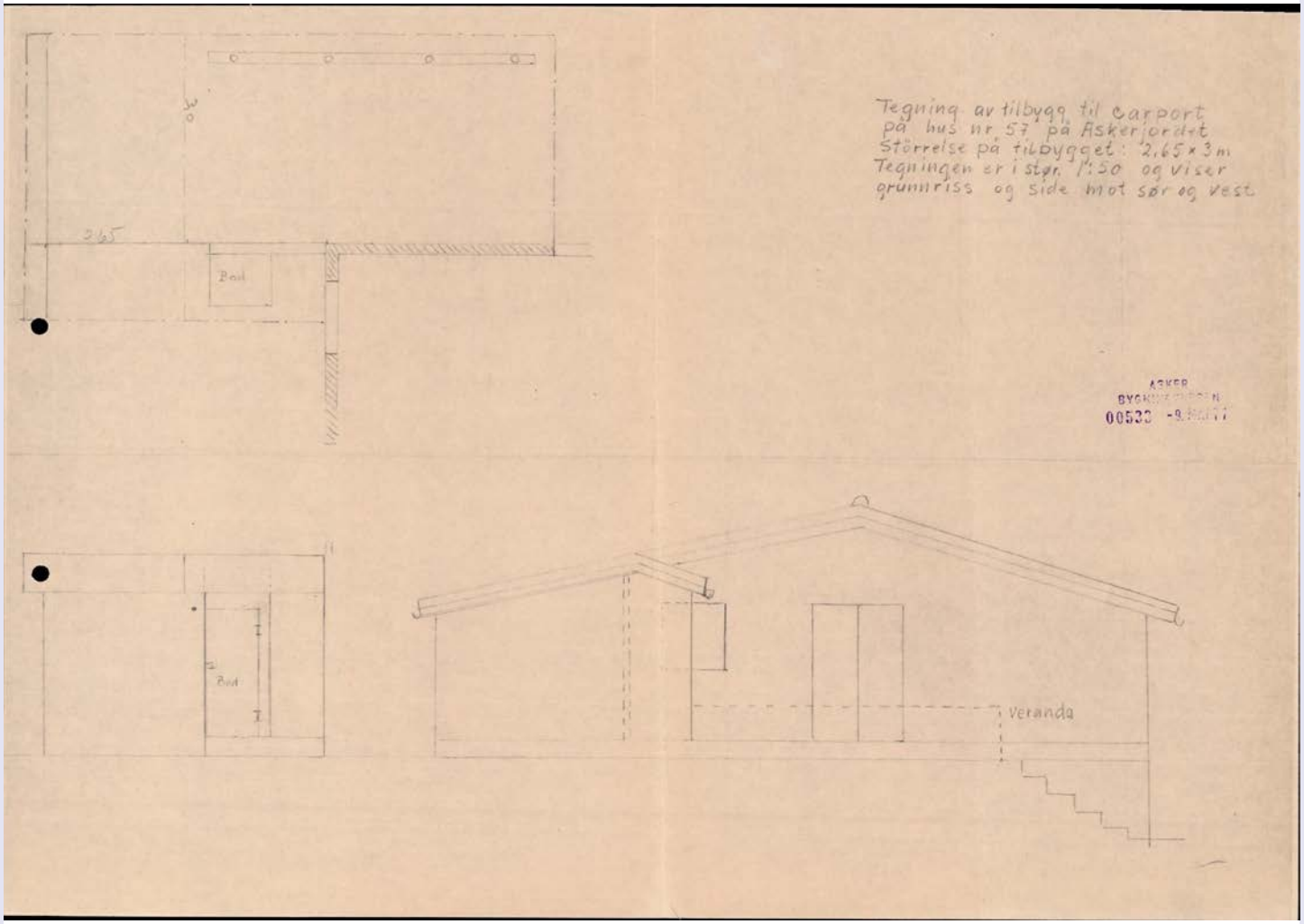
Helserådet (eventuelt):

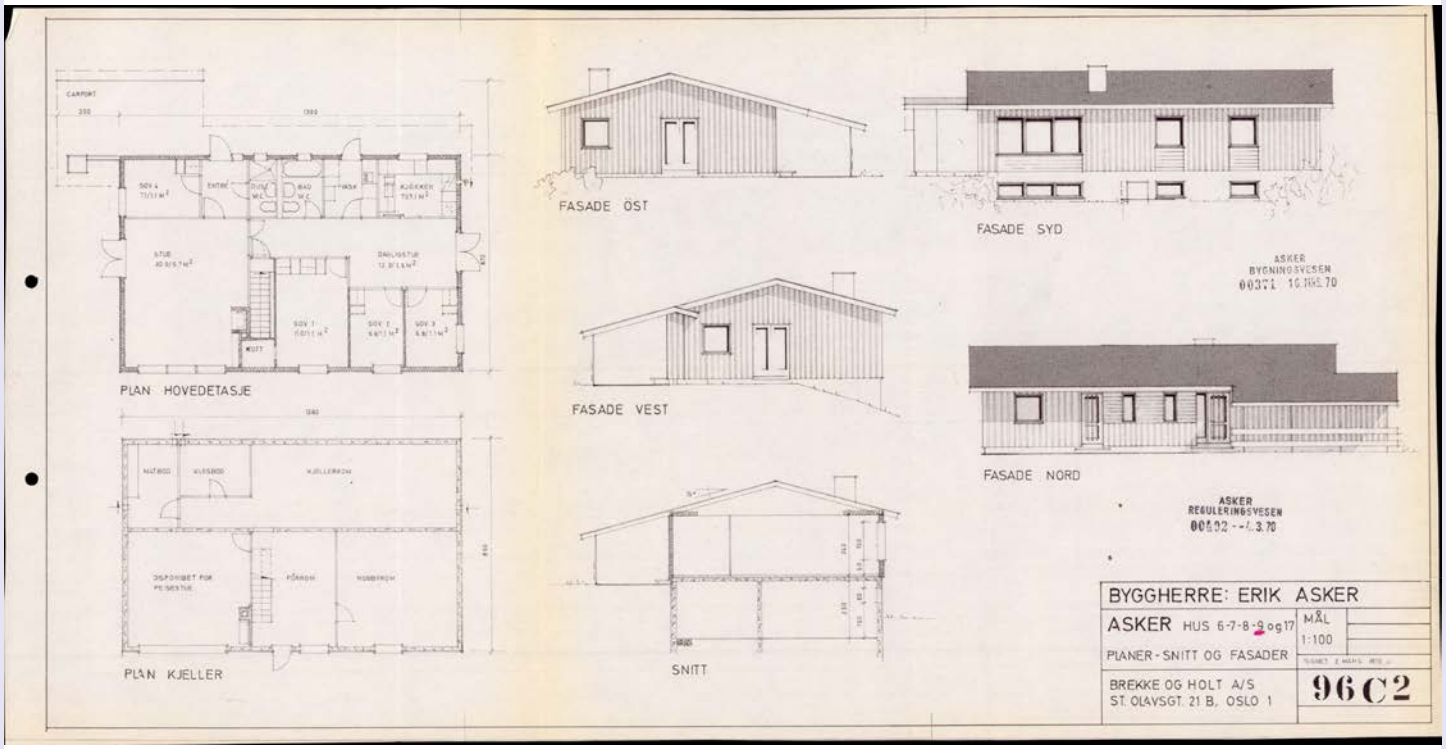
Komm. veivesen: Arkj. vurdert 15/6-71.

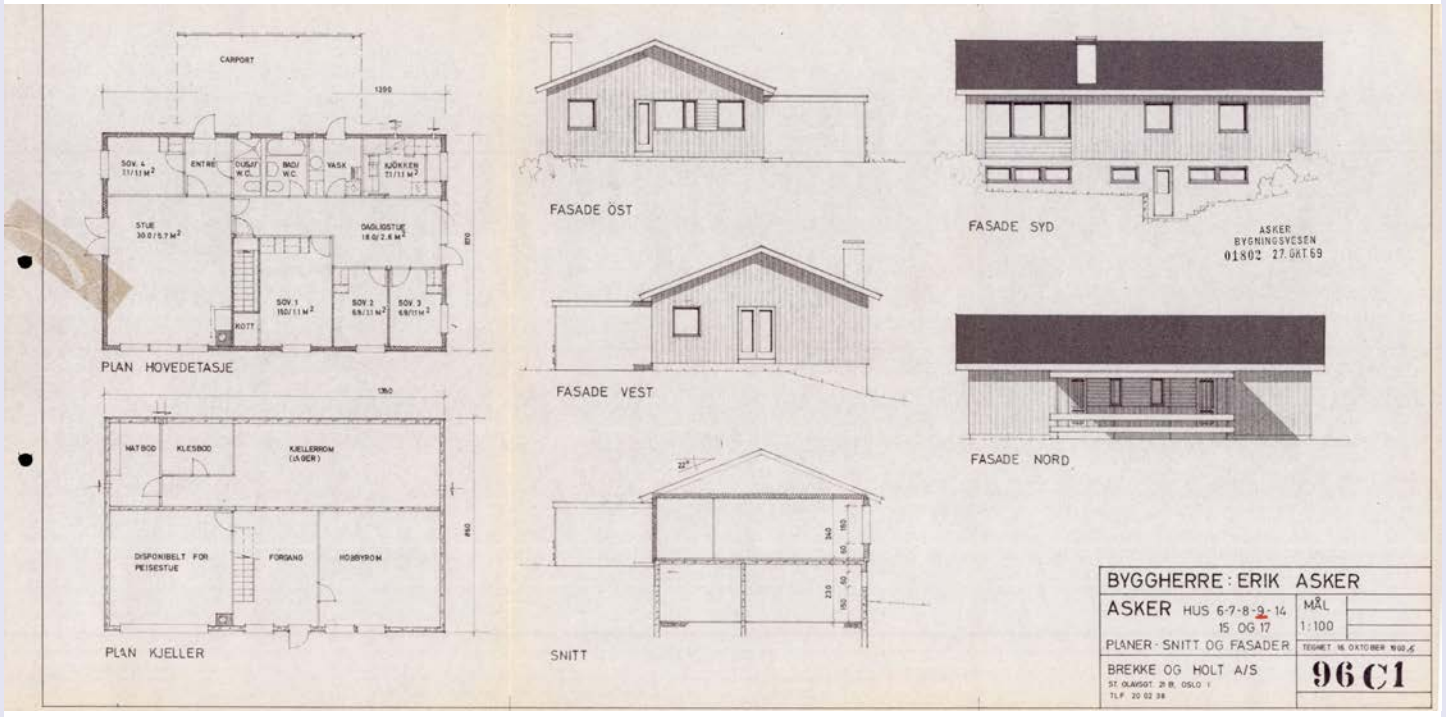

Askerjordet 57
Tolengelse av tak
over veranda/terrasse
med 2 m godkjent
15/6-93 M. Bachmann
ca 2m
veranda


Bod
Carport
Bod
← Nå
← Ønsket flyttet hit
Bod


ASKER
BYGNINGSRÅDET
001663 03.05.86
2,25
3,30
6m
6,25
Dobbeltgarasje Askerjordet 57
gnr. 3 bnr 208. Tegn. er i målest.
1:50 og viser front, grunnriss,
side mot sør og nord
Bygningen vil bli ca 15 cm lavere enn tegn. viser
Takvinkel: 15°


Tegning av tilbygg til carport
på hus nr 57 på Askerjordet
Størrelse på tilbygget: 2,65 x 3 m
Tegningen er i stgn. 1:50 og viser
grunnriss og side mot sør og vest.
ASKER
BYGNINGSKONTOR
00532
Bod
Bod
veranda


CARPORT
PLAN HOVEDETASJE
PLAN KJELLER
FASADE ÖST
FASADE SYD
FASADE VEST
FASADE NORD
SNITT
ASKER
BYGNINGSVESEN
00371 10.NOV.70
ASKER
REGULERINGSVESEN
00492 - 6.3.70
BYGGHERRE: ERIK ASKER
ASKER HUS 6-7-8-9 og 17
PLANER - SNITT OG FASADER
MÅL
1:100
BREKKE OG HOLT A/S
ST. OLAVSGT. 21 B, OSLO 1
96 C 2


CARPORT
1390
SOV. 4
ENTRÉ
DUSJ/ W.C.
BAD/ W.C.
VASK
KJØKKEN
STUE
DAGLIGSTUE
SOV. 1
SOV. 2
SOV. 3
KOTT
870
PLAN HOVEDETASJE
1360
HAT.BOD
KLESBOD
KJELLERROM (LAGER)
DISPONIBELT FOR PEISESTUE
FORGANG
HOBBYROM
850
PLAN KJELLER
FASADE ÖST
FASADE VEST
SNITT
FASADE SYD
FASADE NORD
ASKER BYGNINGSVESEN
01802 27.OKT.69
BYGGHERRE: ERIK ASKER
ASKER HUS 6-7-8-9-14 15 OG 17
MÅL 1:100
PLANER · SNITT OG FASADER
TEGNET 16. OKTOBER 1969
BREKKE OG HOLT A/S
ST. OLAVSGT. 21 B, OSLO 1
TLF. 20 02 38
96 C1

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Askerjordet 57, 1383 ASKER
Gnr 3, bnr 208, , Gnr 3, bnr 228, , Gnr 3, bnr 385, , i Asker kommune.
Oppdragsnr. 6010260347

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6010260347
Sist oppdatert 02.11.2026

Sara Husebø Gasper
eiendomsmegler

Telefon: 970 82 593
E-post: sara.gasper@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet