



aktiv.

Granbakken 11, 1386 ASKER

**Påkostet 1/2 part av tomannsbolig
på stor, solrik hjørnetomt.**



Partner/Eiendomsmegler

Nina Friis Stensland

Mobil 980 84 142
E-post nina.friis.stensland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 500 000,-
Omkostn.: Kr 238 850,-
Total ink omk.: Kr 9 738 850,-
Selger: Odd Andre Engh
Kristin Trydal Engh

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 247/250 kvm
Tomtstr.: 753.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 55, bnr. 95
Gnr. 55, bnr. 391
Gnr. 55, bnr. 392
Oppdragsnr.: 1008250277

Deres neste
drømmehjem?

Velkommen til Granbakken 11!
Her får dere en gjennomført og svært velholdt halvpart av
tomannsbolig med fantastisk, solrik tomt i et veletablert nabolag.
Dette hjemmet holder gjennomgående god standard med
gjennomtenkte løsninger. Boligen går over tre plan og tilbyr alt
familien ønsker seg. Nå kan dere sikre dere en svært attraktiv bolig i
et barnevennlig, stille og grønt nabolag.

- Stor & påkostet halvpart av tomannsbolig over 3 plan
- Stor, solrik hjørnetomt med gressplen, terrasse & prydbusker mm
 - God innvendig standard som følge av betydelige oppgraderinger i senere tid
 - Dobbelt garasje med el-lader i tillegg til 4 biloppstillingsplasser
 - Gulvvarme i entré, stue, kjøkken, tv-stue, kjellerstue, wc & baderom
 - To store, moderne bad & toalett
 - Barnevennlig beliggenhet



Innhold

Velkommen2
Plantegning44
Om eiendommen50
Tilstandsrapport64
Egenerklæring84
Nabolagsprofil..... 110
Forbrukerinformasjon 116
Budskjema 117



Her får dere en pent opparbeidet tomt
det er hyggelig å komme hjem til.

Velkommen inn!

Hyggelig inngangsparti med gressplen og betongheller. I det dere trer over dørstokken forstår dere umiddelbart hvilket lyst og velholdt hjem dette er. Gangen er romslig med plass til yttertøy og sko. Underliggende gulvvarme gir en lun og varm velkomst hele året.





Boligens 1. etasje oppleves svært åpen, luftig og sosial.

Lys og sosial stue

Det lyse gulvet med underliggende varme harmonerer fint med de eller lyse, moderne flatene i rommet. Her kan dere enkelt møblere etter egne ønsker og behov. På de kalde dagene er det deilig å kunne fyre i peisen og kjenne på ekstra varme og kos. Store vinduer mot to himmelretninger sikrer godt med naturlig lys i rommet. Store vinduer mot hage med innbygget solfilter. Elektrisk markise.





TV-stuen har doble dører som gjør det enkelt å trekke seg tilbake for litt alenetid om ønskelig.

TV-stue

TV-stue med utgang til terrasse.
TV-stuen har underliggende gulvvarme og peisovn som sikrer en lun atmosfære.
Ekstra takhøyde.





Stort, sosialt spisekjøkken med plass
til
familien.

Stort, sosialt kjøkken

Kjøkkenet er fra 2011 med slette fronter og laminat benkeplate. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap som gjør det enkelt å holde orden. Av hvitevarer følger kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp, alt i fra Miele. Med kort vei fra kjøkkenet til spiseplassen er det enkelt å servere dagens måltider.



2. etasje



Innbydende soverom

Hovedsoverommet er stort og innbyende med plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Stort vindu gir gode lys- og luftforhold i rommet. Skyvedørsgarderobe gir oppbevaringsplass til alt av klær og sko.



Soveavdelingen

Praktisk kontor/mellomgang med garderobeskap. Adkomst til to soverom.
To lyse og luftige soverom som kan benyttes som barnerom eller gjesterom.



Lekkert baderom

Svært lekkert baderom fra 2017.
Badet inneholder dusjhjørne med glassdører, innredning med skuffer, servant og speil med lys.
Dette er et herlig sted å starte dagen.



Toalettrom



Koselig kjellerstue

Stor kjellerstue renoverert i 2012 med med underliggende gulvvarme og peis.
Hyggelig peis sikrer kos og varme på de kalde kveldene.
Dette er et behagelig rom å oppholde seg i, som både store og små vil sette pris på.



Herlig bad/vaskerom

Bad/vaskerom fra 2012.

Badet inneholder dusjhjørne med glassvegger, vegghengt wc, servant med underskuffer og speil. Egen nisje med benkeplate og utslagsvask.

Plass til vaskemaskin under benken.

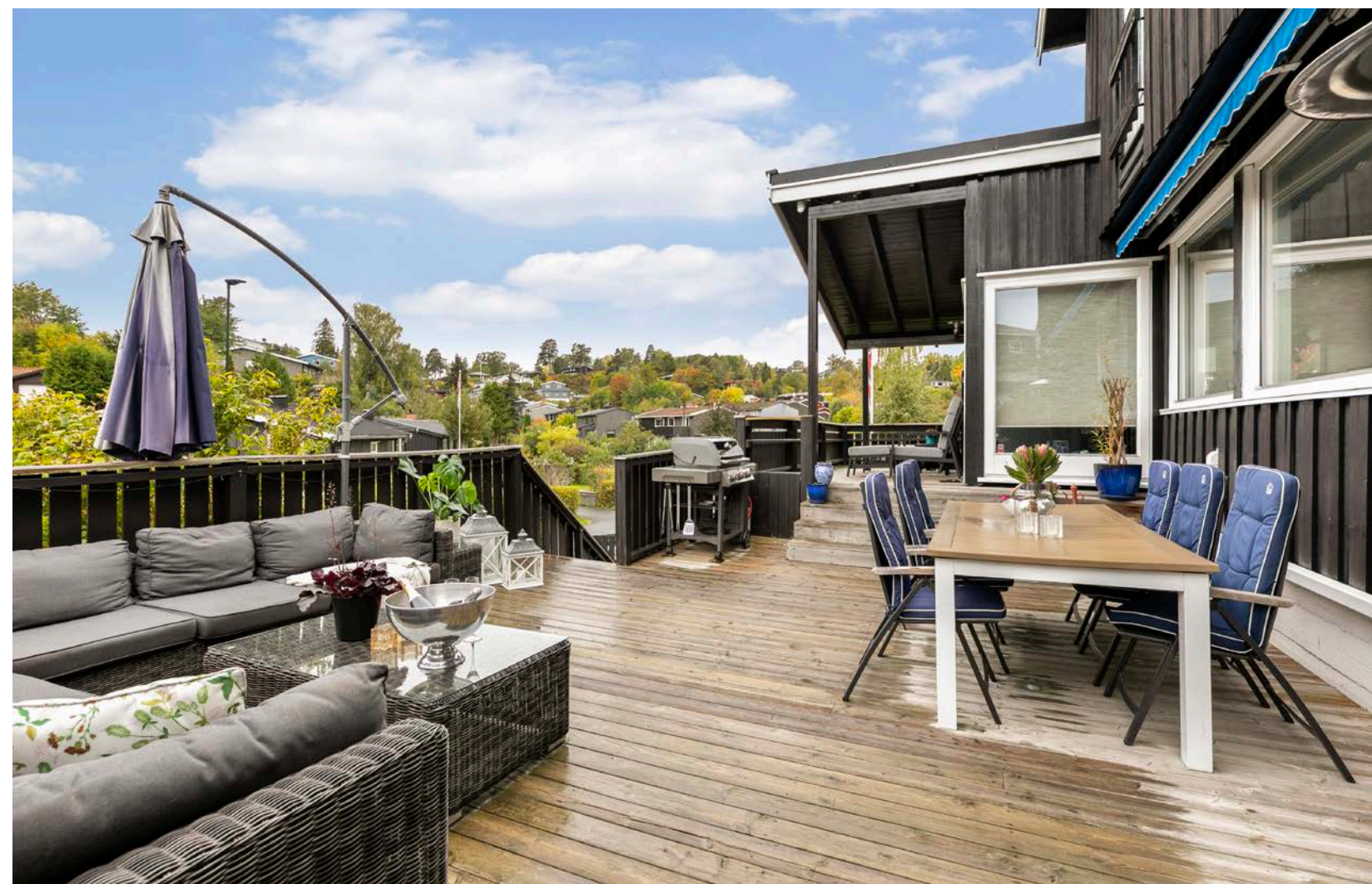




Med sol store deler av dagen, ligger alt til rette for å tilbringe sommerdagene her ute.

Herlige utomeråder

Fra TV-stuen er det utgang til den herlige terrassen.
Terrassen strekker seg rundt sør- og vestsiden av boligen og er på hele 58m².
Terrassen byr på rikelig med plass til sittegruppe, spisebord og grill. Med sol
store deler av dagen, ligger alt til rette for å tilbringe sommerdagene her ute.



**Nyt avslappende
stunder her ute**





Pent opparbeidet tomt på ca 750m²
med gressplen, epletre, prydbukser
mm.

Granbakken 11

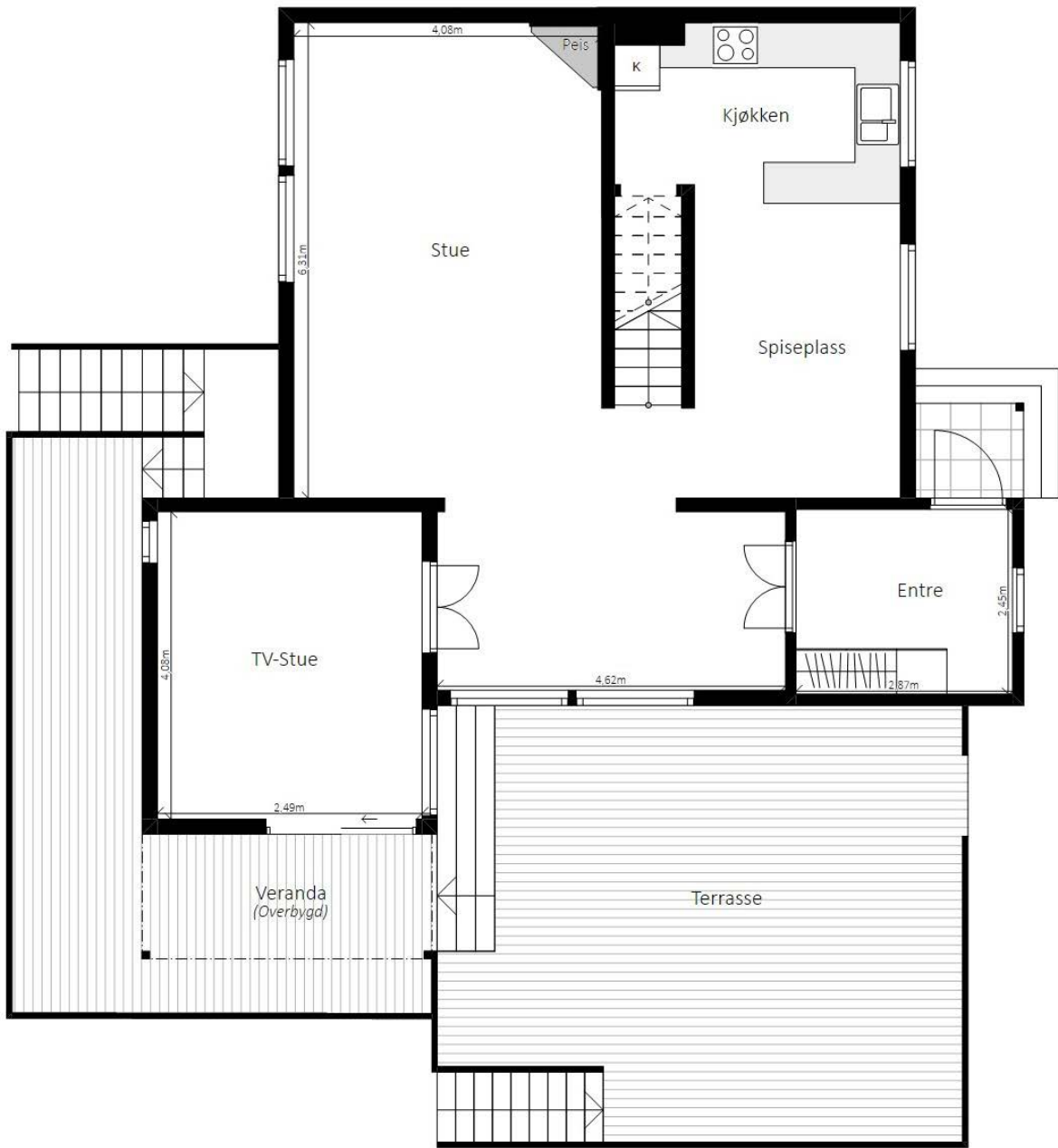
Med boligen følger integrert garasje med gulvareal på 31m². Adkomst fra kjeller i boligen. To biloppstillingsplasser foran garasjen. Granbakken 11 har en flott, tilbaketrukket og barnevennlig beliggenhet i et rolig og attraktivt boligområde på Nedre Bleiker i Asker.



Plantegning

1. etasje

Granbakken 11, 1386 Asker
Vertikaldelt tomannsbolig

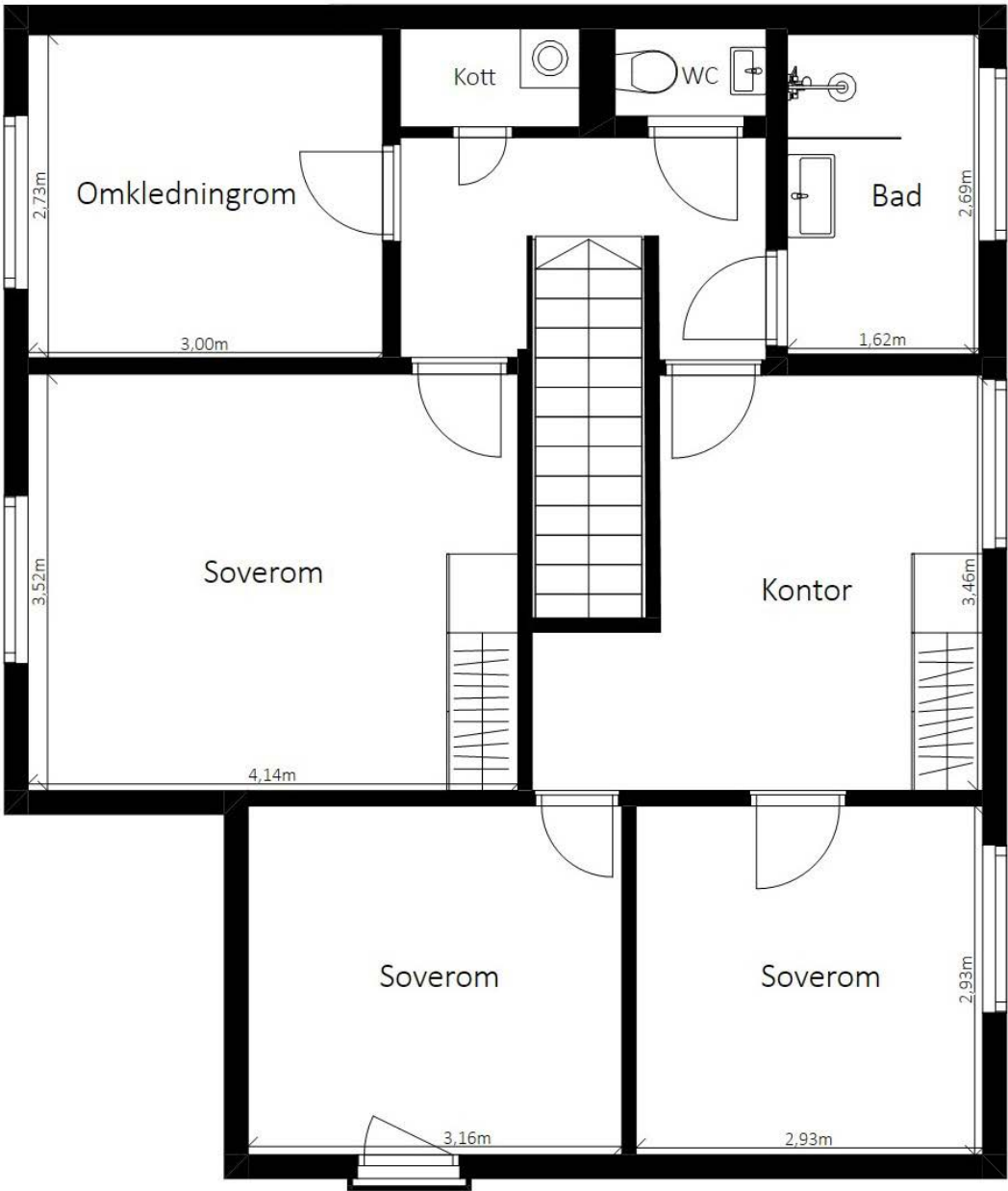


Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje

Granbakken 11, 1386 Asker
Vertikaldelt tomannsbolig



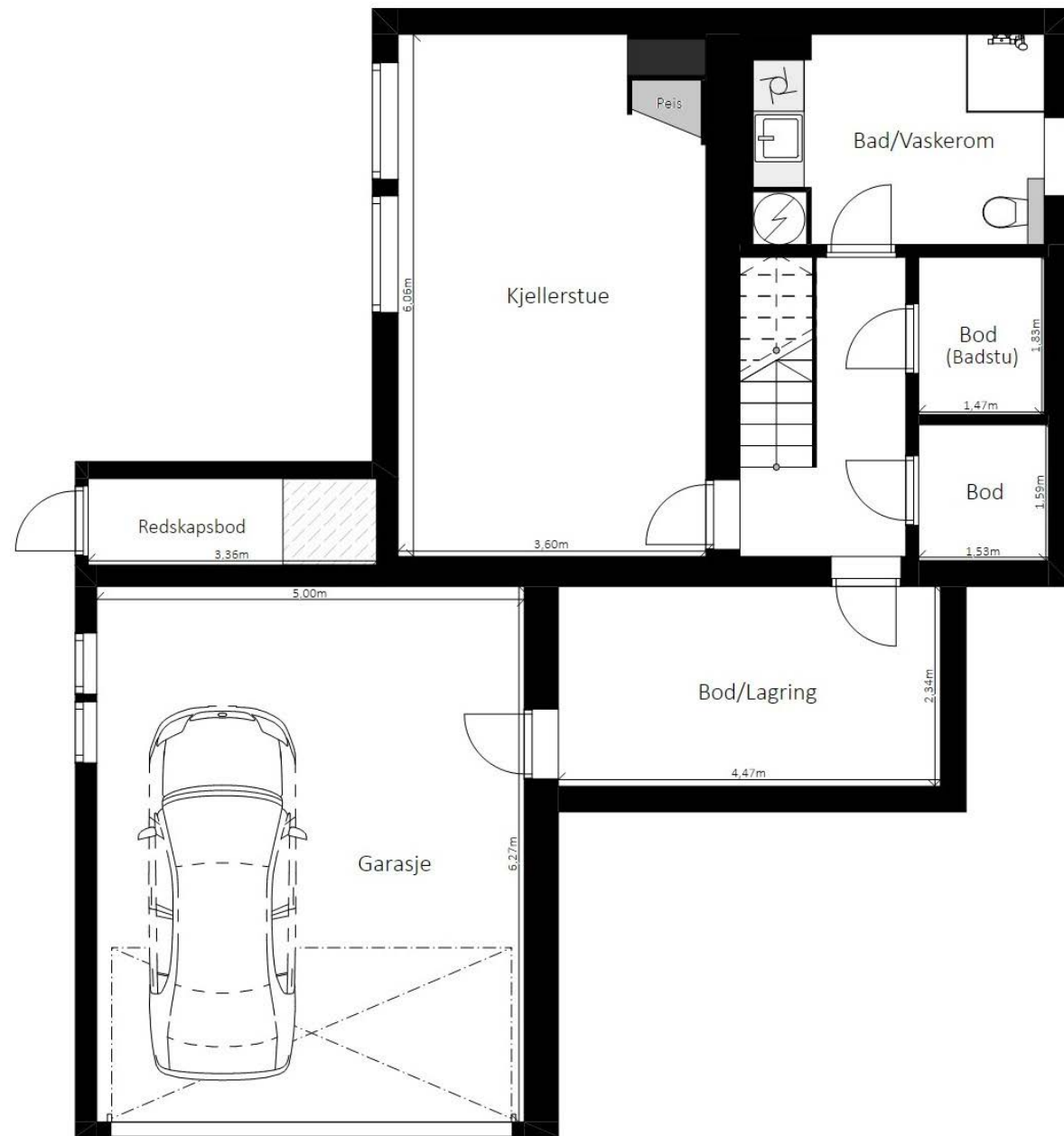
Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Kjeller

Granbakken 11, 1386 Asker
Vertikaldelt tomannsbolig



Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 247 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 250 m²

TBA: 58 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 91 m² 3 boder, vaskerom/bad og kjellerstue.

Integrert garasje. (badstue brukes som bod og mangler vesentlige deler som badstueovn.)

1. etasje

BRA-i: 85 m² Entrè, kjøkken med spiseplass, stue og tv-stue

BRA-e: 3 m² Bod under trapp mot hagen.

2. etasje

BRA-i: 71 m² 3 soverom, omkleddningsrom, kontor, wc, bad og kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

58 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (utdaterte begrep) Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målreregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis

arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Garasje med innvendig gulvareal på ca. 31 m2

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

753.6 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt på ca. 750 kvm med gode solforhold. Kveldssol til ca. kl.2130 midtsommer. Betongstein i adkomst, flislagt trapp ved inngangsdør. Gressplen. Her er det etablert en steinsatt mur mot blomsterbed/skråning. Granittmur med Tujahekk ved biloppstilling/ gjesteplass. Stor solrik terrasse på to av husets sider med sol fra tidlig morgen og til sen kveld om sommeren. Blomsterbed og vegetasjon i front mot blindvei. Fra terrassen er det trapp ned til romslig inngjerdet gressplen med 2 epletrær (sommer & vinterepler) samt rabarbra, solbær og rips busker. Frittstående lekestue/lagerbod på ca. 4 kvm med god takhøyde. Foran garasjen er det gjesteplass til to biler.

1/120 del av «Fri» som er et etablert friområde mellom boligene. Veldig populært grøntareal for alle

som har små barn! Akebakke vinterstid, ballspill sommerstid. Dugnadsbasert.

Beliggenhet

Granbakken 11 har en flott, tilbaketrukket og barnevennlig beliggenhet i et rolig og attraktivt boligområde på Nedre Bleiker i Asker. Her bor man i trygge omgivelser med lite biltrafikk og godt naboskap. Et populært boligområde med en fin miks av rekkehus, tomannsboliger og eneboliger. Dette gir et allsidig bomiljø hvor både unge og eldre finner seg vel til rette. Bleiker regnes som et av Askers mest attraktive boligområder med svært høy trivselsfaktor.

Fra boligen er det kort gangavstand til Askerhallen og Risenga idrettsanlegg med et mylder av fritidstilbud både for store og små. Her er Risenga svømmehall, idrettshall med to store baner, ishall for ishockey og kunstløp, grusbane (om vinteren skøytebane) og friidrettsanlegg. I tillegg til badeanlegget som har blitt kåret til Osloregionens beste, inneholder parken både innendørshall og kunstgressbane. På området ligger også Asker tennishall og bare noen hundre meter unna, utendørsanlegget som er et av landets flotteste tennisanlegg. Asker golfklubb har en flott 18-hulls bane på Hogstad. For båt- og sjøentusiaster er det kun en kort sykkel tur til Leangbukta marina samt flotte badeplasser som Hvalstrand bad, Spirabukta og Kariskjær. Det er kort vei til marka med vakker natur, og når snøen faller ligger Vardåsen skisenter og lysløyper kun ca. ti minutter unna med bil

Fra eiendommen er det kort gangavstand på ca. 10 minutter til Vettre barneskole og Risenga ungdomsskole. Det er flere attraktive barnehager i området, bl.a. Nedre bleiker barnehus, Morellveien

barnehage og Åby barnehage. Det er gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass ligger kun ca. 10 minutters gange fra boligen og tar deg til Asker sentrum flere ganger i timen. Asker stasjon er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige avganger retning Oslo og Drammen. Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 Morellveien og Kiwi Vettre. Begge ligger kun en kort sykkel tur fra eiendommen.

Det er kun ca. 20 minutter til Asker sentrum som stadig er i utvikling, og kan by på en mengde spennende butikker, restauranter og kafeer. Kulturhus med kino, bibliotek, variert konserttilbud, samt flere koselige kafeer og spisesteder. For den handleglade er Trekanten senter et godt tilbud med sine totale 75 butikker. Senteret har en god balanse mellom kjede- og nisjebutikker, så her er det noe for enhver smak.

Om sommeren er det er frodig liv i gater og parkområder. Her har du tilgang til alle tenkelige servicetilbud for mennesker i alle aldre. Asker er kjent for sin vakre og varierte natur, viktige næringsområder og for å være et av de mest populære stedene å bo i Norge. I Asker kan du nyte Oslofjorden og dens fantastiske øyer og øysamfunn, dyrkbar mark, utfordrende fjellsider og dype skoger med mange innsjøer til fiske og bading. Den største innsjøen er Sems vann, og området rundt vannet er populært for utendørsaktiviteter året rundt.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veietablert boligområde bestående av eneboliger,

tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Geir A.B. Randen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vertikaldelt bolig oppført med grunnmur av betong med pålimte blokker av porebetong. Etasjeskillere hovedsaklig i tre. (Betong i entre/gang/tv-stue). Veggkonstruksjoner i tre over grunnmur med stående utvendig kledning. Saltak tekket med ru stålpanner. (ala Decra) Renner og nedløp i plastbelagt stål.

Yttervegger med bindingsverk i tre med stående kledning. Antatt isolert etter eldre krav. Kledningen har varierende alder og slitasjegrad fra byggeår og frem til 1982.

Vinduer med karmen i tre og isolerglass med varierende årstall. Hovedsakelig fra midten av -80 tallet. (2 vinduer i stuen byttet til sikkerhetsglass 2021, samt vinduer mot SØR med glass fra 2024) Ytterdør fra 2012

Saltak i trekonstruksjoner. Tekket med ru stålpanner. Skorstein over tak.

Terrasse/veranda rundt boligen på SØR/VEST side. Terrasse i trekonstruksjon med toppdekke av terrassebord. Veranda med tilfarer over membran.

Boligen fremstår i normalt god stand ihht alder på befaringsdagen. Overflater er pusset opp gjennom årenes løp og overflater fremstår med liten grad av slitasje. Enkelte elementer/bygningsdeler har behov for oppgradering/modernisering. Hovedkonstruksjoner som grunnmur, reisverk og takkonstruksjon er opprinnelig fra byggeår. Eldre konstruksjoner har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilerings/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer ,ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning for kjelleretasjer. Drenering/fuktsikring har også en alder som tilsier at denne bør fornyes. Brannskille mellom boenheter er antatt utført etter eldre krav og forskrifter. Ikke mulig å bedømme da dette er lukkede konstruksjoner.

Innhold

1 etg: Entré/gang med garderobe, stue/forstue, Tv stue med skråhimling, rentbrennende peisovn og utgang til solrik terrasse via nyere skyvedør. Stue med åpen peis, store vindusflater. Kjøkken med hvite slette fronter, spise plass.

U.etg: Trapp ned fra kjøkkenet, gang med flislagt gulv med varmekabler, 2xboder, romslig bad med plass for vask/tørk. Tv stue med åpen peis, flislagt gulv med varmekabler. Hobbyrom/bod med direkte adkomst til garasjen. Garasje på ca. 32 kvm. Støpt gulv, isolert elektrisk betjent leddport på ca. 470 cm bredde, v&k vann i garasje.

2 etg: Trapp opp fra stuen, gang, garderoberom (tidl. Soverom 4) kontor/garderobe, 3x soverom, hvorav hoved soverom har romslig skyvedørsgarderobe. Praktisk lagringskott i gangen.

Standard

Bad: Bad/vaskerom fra 2012. Flislagte vegger og malte slette plater i himling med downlights. Innredning med vask. Innmurt speil på vegg. Benkeplate med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin under benk. Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Dusjhjørne med svingbar glassdør. Vegghengt WC.

Kjøkken: Kjøkken fra 2011 med spise plass. Slette fronter. Benkeplate i laminat/spon med vask og nedfelt platetopp. Flislagt over benk. Hvitevarer som kombiskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Bad: Flislagt bad fra 2017, malte plater i himling med downlights. Innredning med vask og ett-greps armatur. Speil med lys. Veggskap. Dusjnisje med fast glassvegg. Elektrisk avtrekksvifte.

Overflater: Vegger: Malte slette flater, malte/ubeh. murvegger, trepanel, fliser på bad, malt glassfiberstrie Tak: Malte slette flater, trepanel, betong Gulv: Laminat, betong/støp, tregulv, fliser på baderom + kjellerstue og gang.

Garasje: 2 garasjeplasser integrert til boligen. Støpet betongsåle og vegger i betong/mur. (Garasjen er forlenget med 1 skift LECA blokker i front.) Leddport med elektrisk portåpner. Direkte adkomst til boligen. Synlig riss/sprekk i mur. Saltutslag i murvegg grunnet kapillærsug av fukt. (eier opplyser at dette børstes vekk og overmales ca. hvert 4.år)

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2: TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet Forventet alder på fuktsikring/drenering har passert. Det er ingen tegn til skader på bakgrunn av dette, men kombinasjon av alder og materialer tilsier at det kan være kort gjenværende brukstid. Vegger under terreng må

holdes under oppsyn og man bør følge med på luktforandringer, saltutslag, fukstskjolder etc. Etablering av ny drenering/fuktsikring er ikke ansett som strakstiltak da det ikke kan påvises nevneverdige fuktproblemer i kjelleretg. Man skal likevel være klar over risikoen og farene det medfører at det ikke er påvist nyere fuktsikring/drenering.

1.3 Terrengforhold
Fall inn mot grunnmur er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 og tilsier TG 3. Det er dog ikke ansett som behov for umiddelbare tiltak da boligen ikke har påviste symptomer på fukt i konstruksjonen, det er derfor tatt en skjønnsmessig vurdering. Terrenget bør endres den dagen man fornyer drenering/fuktsikringen.

2.1 Yttervegger
Vurderes på bakgrunn av manglende lufting. Tørkesprekker og generell slitasje på de eldste kledningsbordene.

3.1 Vinduer og ytterdører
Vurderes ihht til alder, funksjon og slitasje på enkelte vinduer og dører.(de eldste)
Sprekk i glassrute i garasjen

7.1.1 Bad/vaskerom kjeller Overflate vegger og himling
Riss i fuger og svertesopp i elastisk fugemasse er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

7.1.2 Bad/vaskerom kjeller Overflate gulv
Det registreres flis med "bom" (hulrom/manglende heft til underlaget.)

Svertesopp i fuger. (Bør utbedres av fagperson, da det kan være fare for å skade bakenforliggende membran)
Svanke i gulv ved slukrist i gulv forårsaker vannansamling på gulv som enten må tørkes opp eller fordampe av gulvvarmen. (Ved bruk av naturstein i dusjsonen vil man ofte få et noe ujevnt gulv med fare for slike svanker.)
Avvik på fall ihht TEK 10, men fugerer likevel greit med dagens bruk.

7.1.3 Bad/vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
Forventet levetid er mer enn halvert (13 år). Erfaringsmessig så kan kan den likevel ha flere år igjen med god funksjon.

9.1.1 Innredet kjeller Veggenes og himlingens overflater
-Det er påvist en riss/sprekk i murvegg ved gulvet på boden. Riss /sprekker kan ha mange årsakssammenhenger, men skyldes ofte en bevegelse i konstruksjonen. Bør holdes under oppsyn for evt. forandringer

9.1.2 Innredet kjeller Gulvets overflate
"Bom" under fliser er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Manglende dokumentasjon. Ingen spalte på innebygget sisterner. (Det er fremlagt faktura fra ansvarlig VVS foretak)

10.2 Varmtvannsbereder
Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)
(Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)
Vanskelig tilgjengelig

10.5 Ventilasjon
Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Forhold som har fått TG3:
6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Manglende rekkverk til utvendig trapp fra veranda ned til terrasse, samt for stor åpning/manglende rekkverk ved siden av trappen.
*Kostnadsvurdering kun ment som lokal utbedring av rekkverk ved trapp og etablering av rekkverk til trapp.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

- Lysekrone i trappegang medfølger ikke salget.
- Vegghengt TV i soverom følger salget.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger i dens eie:
-Tilbygget i 1982 og 1993
-Ytterdør 2012
-Ildsted i tv-stue 1993
-Pusset opp bad i u.etg 2012, bad og wc i 2.etg. 2017
-Kjøkken 2011
-Terrasser 2001
-Takomlegg 2021/2022
-Vinduer med varierende årstall byggeår/1987//2021/2023. Hovedsaklig vinduer fra midten av -80 tallet.
-Utvendig kledningsbord fra byggeår/1982/1993

Parkering
2 garasje plasser integrert til boligen. Støpet betongsåle og vegger i betong/mur. (Garasjen er forlenget med 1 skift LECA blokker i front.) Leddport med elektrisk portåpner. Direkte adkomst til boligen. Synlig riss/sprekk i mur. Saltutslag i murvegg grunnet kapillærsug av fukt. (eier opplyser at dette børstes vekk og overmales ca. hvert 4.år)

Diverse
Viktig info:
Nedgravd parafintank i hagen vil bli sanert/plombert for selgers regning. Vær vennlig konferer megler hvis spørsmål.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Panleovner
Luft-luft varmepumpe
Lukket ildsted og åpen peis i i 1.etg, samt peis i kjeller.
Varmekabler/folie e.l. i entrè, stue, kjøkken, tv-stue, kjellerstue, wc og baderom

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 500 000

Kommunale avgifter

Kr 16 088

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Gebyr Fakturert beløp i 2024:
Avløp 5 268,99 kr
Feiing 466,00 kr
Renovasjon 5 358,00 kr
Vann 4 994,70 kr

Asker kommune fakturer 4 ganger i året.
Pris vann og avløp avhenger av husstandens forbruk.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 55, bruksnummer 95 i Asker kommune.Gårdsnummer 55, bruksnummer 391 i Asker kommune.Gårdsnummer 55, bruksnummer 392 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/55/95:
13.01.1964 - Dokumentnr: 183 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

13.01.1964 - Dokumentnr: 911051 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:55 Bnr:47

01.01.2020 - Dokumentnr: 315033 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:55 Bnr:95

01.01.2024 - Dokumentnr: 82110 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:55 Bnr:95

13.01.1964 - Dokumentnr: 183 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

13.01.1964 - Dokumentnr: 911051 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:55 Bnr:47

01.01.2020 - Dokumentnr: 315033 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:55 Bnr:95

01.01.2024 - Dokumentnr: 82110 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:55 Bnr:95

13.01.1964 - Dokumentnr: 183 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

13.01.1964 - Dokumentnr: 911051 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:55 Bnr:47

01.01.2020 - Dokumentnr: 315033 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:55 Bnr:95

01.01.2024 - Dokumentnr: 82110 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:55 Bnr:95

3203/55/391:
13.01.1964 - Dokumentnr: 183 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

13.01.1964 - Dokumentnr: 911051 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:55 Bnr:47

01.01.2020 - Dokumentnr: 315033 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:55 Bnr:95

01.01.2024 - Dokumentnr: 82110 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:55 Bnr:95

13.01.1964 - Dokumentnr: 183 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

13.01.1964 - Dokumentnr: 911051 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:55 Bnr:47

01.01.2020 - Dokumentnr: 315033 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:55 Bnr:95

01.01.2024 - Dokumentnr: 82110 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:55 Bnr:95

13.01.1964 - Dokumentnr: 183 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

13.01.1964 - Dokumentnr: 911051 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:55 Bnr:47

01.01.2020 - Dokumentnr: 315033 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:55 Bnr:95

01.01.2024 - Dokumentnr: 82110 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3025 Gnr:55 Bnr:95

3203/55/392:
13.01.1964 - Dokumentnr: 183 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

13.01.1964 - Dokumentnr: 911051 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:55 Bnr:47

01.01.2020 - Dokumentnr: 315033 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:55 Bnr:95

01.01.2024 - Dokumentnr: 82110 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:55 Bnr:95

13.01.1964 - Dokumentnr: 183 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

13.01.1964 - Dokumentnr: 911051 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:55 Bnr:47

01.01.2020 - Dokumentnr: 315033 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:55 Bnr:95

01.01.2024 - Dokumentnr: 82110 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:55 Bnr:95

13.01.1964 - Dokumentnr: 183 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

13.01.1964 - Dokumentnr: 911051 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:55 Bnr:47

01.01.2020 - Dokumentnr: 315033 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:55 Bnr:95

01.01.2024 - Dokumentnr: 82110 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:55 Bnr:95

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på tomannsboligen fra 1969.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Alle vann/avløp og overvannsledninger i hele Granbakken og J.R.Wilhelmsens vei ble skiftet ut og oppgradert i regi av Asker kommune i 2020. Skal nå være dimensjonert for «200 års flom» Stikkledning inn til boligen ble renovert i 1995. Denne ble kontrollert av utførende entreprenør i forbindelse med etableringen av det nye V/A nettet i 2020.

Videre ble alle elektriske ledninger/internett/TV kabler lagt i bakken. Vær vennlig konferer megler hvis spørsmål!

Regulerings- og arealplaner
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til

avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk

person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
237 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års

varighet (valgfritt))

238 850 (Omkostninger totalt)
254 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
257 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 738 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
9 754 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
9 757 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 238 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og

gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Nina Friis Stensland
Partner/Eiendomsmegler
nina.friis.stensland@aktiv.no
Tlf: 980 84 142

Ansvarlig megler bistås av

Nina Friis Stensland
Partner/Eiendomsmegler
nina.friis.stensland@aktiv.no
Tlf: 980 84 142

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS,
organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

16.10.2025

Vertikaldelt tomannsbolig
Granbakken 11
1386 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
4	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 03/10/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™	
MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:	
TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:		
Matrikkeldata:		Gnr:55, Bnr: 95
Hjemmelshaver:		Kristin Trydal Engh og Odd Andre Engh
Seksjonsnr:		-
Festenr:		-
Andelsnr:		-
Tomt:		753 m²
Konsesjonsplikt:		-
Adkomst:		OFFENTLIG
Vann:		OFFENTLIG
Avløp:		OFFENTLIG
Regulering:		-
Offentl. avg. pr. år:		-
Forsikringsforhold:		-
Ligningsverdi:		-
Byggeår:		

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:	
Befaringsdato:	29.09.2025
Boligen ble inspisert i dagslys. Overskyet og ca.13 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Enkelte kott/boder var fylt med personlige eiendeler og vanskeliggjør en inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen. Banketest etter "bom" under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert. (Bom betyr at flisene har manglende heft til underlaget og kan fremstå løse.)	
Forutsetninger:	
**Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttmurer, etasjeskillere og utvendige trapper.	
NB! Dersom det skulle oppstå skader eller påvises store avvik i etterkant av befaring før salg må takstmann kontaktes for en evt. ny vurdering.	
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:
Delvis skrånende opparbeidet tomt med gressplen og prydbusker. Støttmurer i naturstein og granitt. Asfaltert gårdsplass. Betongheller ved inngangspartiet. Rolig og etablert villastrøk med spredt bebyggelse.

OM BYGGEMETODEN:
Vertikaldelt bolig oppført med grunnmur av betong med pålimte blokker av porebetong. Etasjeskillere hovedsaklig i tre. (Betong i entre/gang/tv-stue). Veggkonstruksjoner i tre over grunnmur med stående utvendig kledning. Saltak tekket med ru stålpanner. (ala Decra) Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand ihht alder på befaringsdagen. Overflater er pusset opp gjennom årenes løp og overflater fremstår med liten grad av slitasje. Enkelte elementer/bygningsdeler har behov for oppgradering/modernisering.
Hovedkonstruksjoner som grunnmur, reisverk og takkonstruksjon er opprinnelig fra byggeår. Eldre konstruksjoner har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer .ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning for kjelleretasjer.
Drenering/fuktsikring har også en alder som tilsier at denne bør fornyes.
Brannskille mellom boenheter er antatt utført etter eldre krav og forskrifter. Ikke mulig å bedømme da dette er lukkede konstruksjoner.

*Man skal være klar over at evt. dampsperre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/ el-bokser etc.,kan ha store avvik ihht. dagens strenge krav til tetting av bygg.
*Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

ANNET:
OPPVARMING:
Panleovner
Luft-luft varmepumpe
Lukket ildsted og åpen peis i i 1.etg, samt peis i kjeller.
Varmekabler/folie e.l. i entrè, stue, kjøkken, tv-stue, kjellerstue, wc og badrom

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Fakturaer for utførte tjenester etc. Samsvarserklæringer elektro. Rapport EL-tilsyn. Rapport feiervesenet. Opplysninger gitt av hjemmelshaver på befaringsdagen, utfyllt spørreskjema fra BMTF. (Takstmann står ikke ansvarlig for om opplysninger gitt av eier er korrekte.)

Mindre avvik i materialbeskrivelser kan forekomme.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv kan det forekomme diverse slitasje, riper og hakk med spor etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet/planet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og knirk i gulv kan ofte forekomme på eldre konstruksjoner. Loddavvik kan forekomme på vegger.

- Boligen er normalt godt vedlikeholdt og har for det meste normal/liten bruksslitasje på overflatene ihht alder. De fleste overflater er pusset opp, med unntak på enkelte rom.
- Stedvis knirk/friskjonslyd i gulvet.
- Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser opptil 10 mm i 1.etg. og 2.etg. (merkbar skjevhet ved overgang mellom etasjeskille i betong og tre inn mot kjøkken. Målt 8 mm på 40 cm. *Stikkmålinger av gulvet er gjort med laser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

-Ytterligere avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.

Salg

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger i dens eie:

- Tilbygget i 1982 og 1993
- Ytterdør 2012
- Ildsted i tv-stue 1993
- Pusset opp bad i u.etg 2012, bad og wc i 2.etg. 2017
- Kjøkken 2011
- Terrasser 2001
- Takomlegg 2021/2022
- Vinduer med varierende årstall byggeår/1987//2021/2023. Hovedsaklig vinduer fra midten av -80 tallet.
- Utvendig kleddningsbord fra byggeår/1982/1993

LSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	91	3			40	51
1.etg	85			58	85	
2.etg	71				69	2
SUM BYGNING	247	3		58	194	53
SUM BRA	250					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utvendig bod		4				
SUM BYGNING		4				
SUM BRA	4					

BRA-i:

U.etg:

3 boder, vaskerom/bad og kjellerstue. Integrert garasje. (badstue brukes som bod og mangler vesentlige deler som badstueovn.)

1.etg:

Entrè, kjøkken med spiseplass, stue og tv-stue

2.etg.:

3 soverom, omkleddingsrom, kontor, wc, bad og kjøt

(Romdefinisjoner er satt utifra dagens bruk og kan avvike fra godkjente tegninger.)

BRA-e:

Bod under trapp mot hagen.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.
Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (utdaterte begrep) Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målreregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.
NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Garasje med innvendig gulvareal på ca. 31 m2

GARASJE / UTHUS:

2 garasjeplasser integrert til boligen. Støpet betongsåle og vegger i betong/mur. (Garasjen er forlenget med 1 skift LECA blokker i front.) Leddport med elektrisk portåpner. Direkte adkomst til boligen. Synlig riss/sprekk i mur. Saltutslag i murvegg grunnet kapillærsug av fukt. (eier opplyser at dette børstes vekk og overmales ca. hvert 4.år)

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.
Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.
Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

03/10/2025

Geir A.B. Randen

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Grunn og fundamenter	
TG 21.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet	
Byggegrunn er ikke kjent. Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.	
Grunnmur oppført i betong. (Det ser ut til at grunnmur har pussede blokker av porebetong på innsiden av grunnmuren.) Grunnmur er devis utlektet på innsiden. Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser.	
Merknader: -En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. -Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. -Det er ikke påvist grunnmursplast rundt grunnmuren. Den er trolig utført med en eldre form for fuktsikring, en slags asfaltermulsjon som tettesjikt mot terreng. -Det er påvist riss i mur på NORDVEST side. Årsak til riss kan være mange, men har ofte en sammenheng med mindre bevegelser i konstruksjonen. Man bør holde oppsyn med slike riss, for å evt avdekke forandringer. Utvendige riss bør tettes for å hindre frostspreng etc. *Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner ofte ble støpt uten plast/tettesjikt mot grunnen. Det kan av den grunn forekomme kapillærsug av fuktighet. Det er viktig å ikke benytte organisk materiale (treverk) mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktinnhold, med fare for fukt og råteskader.	
Forventet tid for utskiftning av fuktsikring og drenering er 20-60 år.	
TG 2: Forventet alder på fuktsikring/drenering har passert. Det er ingen tegn til skader på bakgrunn av dette, men kombinasjon av alder og materialer tilsier at det kan være kort gjenværende brukstid. Vegger under terreng må holdes under oppsyn og man bør følge med på luktforandringer, saltutslag, fukstskjolder etc. Etablering av ny drenering/fuktsikring er ikke ansett som strakstiltak da det ikke kan påvises nevneverdige fuktproblemer i kjelleretg. Man skal likevel være klar over risikoen og farene det medfører at det ikke er påvist nyere fuktsikring/drenering.	
Ingen1.2 Krypekjeller	
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Trolig et rom/hulrom under entrè uten tilgang.	
TG 21.3 Terrengforhold	
Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.	
Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet dersom dette fysisk lar seg løse.(TEK 17) Datidens krav på oppføringstidspunktet er avvikende med tanke på dagens krav, men det er viktig at fukt/vann føres vekk fra konstruksjon. (NS 3600:2018, flatt terreng tilsier TG 2, fall mot mur gir TG 3)	
Merknader: Boligen ligger i skrånende terreng mot NORDVEST. -Terreng på SØRØST side heller stedvis mot boligen og skaper unødig fuktbelastning mot mur. Stedvis hellning av terreng mot mur på NORDVEST side også. Tiltak bør vurderes. -Det er viktig at takvann fortsatt ledes vekk fra konstruksjonen.	
TG 2: Fall inn mot grunnmur er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 og tilsier TG 3. Det er dog ikke ansett som behov for umiddelbare tiltak da boligen ikke har påviste symptomer på fukt i konstruksjonen, det er derfor tatt en skjønnsmessig vurdering. Terrenget bør endres den dagen man fornyer drenering/fuktsikringen.	
2. Yttervegger	
TG 22.1 Yttervegger	

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger med bindingsverk i tre med stående kledning. Antatt isolert etter eldre krav. Kledningen har varierende alder og slitasjegrad fra byggeår og frem til 1982.

Merknader: -Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
-Klaring mellom kledningsbord og beslag/vannbord er minimal/fraværende enkelte steder. Dette kan resultere i fuktopptak med dertil oppsprekking og slitasje/skader
-Datidens byggeskikk med tømermannskledning spikret rett på konstruksjonen. Det er noe lufting bak overligger, men dette avviker ihht dagens byggstandard. Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Det er ingen synlige tegn til skader på bakgrunn av manglende lufting bak trekledning. Lufting av konstruksjonen er viktig for å hindre fukt og råteskader.
-Det er påvist værslitasje og tørkesprekker. Vedlikehold må påberegnes på ytterkledninger av tre.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vanlig trekledning er 40-60 år.

TG 2:
Vurderes på bakgrunn av manglende lufting.
Tørkesprekker og generell slitasje på de eldste kledningsbordene.

3. Vinduer og ytterdører

TG 23.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.
Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med karmer i tre og isolerglass med varierende årstall. Hovedsakelig fra midten av -80 tallet. (2 vinduer i stuen byttet til sikkerhetsglass 2021, samt vinduer mot SØR med glass fra 2024)
Ytterdør fra 2012

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset/trekarm på eldre vinduer/dører stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen.
-Terrassedør/fransk balkong med avflassing på overflater og rekkverk er oppsprukket og har avvik ihht dagens byggeforskrifter hva gjelder høyde og lysåpning mellom spiler. (Eier vil sette opp plexiplate som sikkerhetstiltak vedr. stor lysåpning mellom spiler.)
-Det er påvist sprekk i glass i vindu i garasjen.
-Punktert glass på soverom mot SØRØST.
-Det er liten klaring mellom omramming og vannbord. Ingen tegn til skader/svekkelser pga dette, men det øker faren for fuktopptak med dertil oppsprekking.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2:
Vurderes ihht til alder, funksjon og slitasje på enkelte vinduer og dører.(de eldste)
Sprekk i glassrute i garasjen

4. Tak

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG iu	4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Saltak i trekonstruksjoner. Tekket med ru stålpanner. Skorstein over tak.	
Merknader: -Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan. -Takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak. -Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.	
TGIU er valgt da bygningsdelen ikke er mulig å vurdere. Lukket konstruksjon.	
TG iu	4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Undertaket antas å være i fra byggeår Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.	
Undertak av trepanel. Yttertekking av fastskrudde stålpanner. (ala Decra) Takomlegging og vindskier med ny takpapp under ru stålplater, pipebeslag, renner, nedløp og beslag ble utført i 2021/2022. *Det mangler snøfangere på takflaten. *Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket. (TG 2) Fra et faglig perspektiv så skal det svært mye til for at det forekommer takras fra en slik type tekking/takvinkel.	
Merknader: Inspeksjon av undertak, tetting og lekter er ikke mulig grunnet manglende tilgang til kaldtloft, samt fastskrudde stålplater på tak. *Forventet tid for omlegging av tak med betongtakstein er 30-60 år. *En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.	
5. Loft	
TG iu	5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Ingen tilgang til loft. Eier opplyser om at kaldtloft ble etterisolert og lukket.	
6. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 3	6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet. Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.	
Terrasse/veranda rundt boligen på SØR/VEST side. Terrasse i trekonstruksjon med toppdekke av terrassebord. Veranda med tilfarer over membran.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: -Det er påvist svanke/nedbøyning av konstruksjonen på terrassen. Fungere greit selv med dette avviket, men må rettes opp dersom man ønsker et plant terrassedekke. -Membran under terrassebord kan ikke sjekkes i sin helhet, men det er påvist funksjonssvikt da det er synlig fukt i himling over boden. (Ingen synlig fukt i garasjehimlingen) Dette har vært slik i mange år ref. eier. For en fullstendig sjekk av tettesjiktet må terrassebordene demonteres. Dette gjøres ikke ved en tilstandsbefaring. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.	
TG 2: Settes grunnet stedvis symptom på manglende funksjon av membran under terrassebord over bod. Generell oppsprekking og værslitasje på terrassebord. Noe algevekst på NORD side. Rekkverkshøyde er målt til 76cm. Dette er avvik ihht dagens krav på 100 cm. Nedbøyning i understøttelse til terrasse.	
TG 3: Manglende rekkverk til utvendig trapp fra veranda ned til terrasse, samt for stor åpning/manglende rekkverk ved siden av trappen.	
7. Våtrom	
7.1 Bad/vaskerom kjeller	
TG 2	7.1.1 Overflate vegger og himling
Det er påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes.	
Bad/vaskerom fra 2012. Flislagte vegger og malte slette plater i himling med downlights. Innredning med vask. Innmurt speil på vegg. Benkeplate med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin under benk. Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Dusjhjørne med svingbar glassdør. Vegghengt WC.	
Merknader: -Overflater og innredninger med generelt normal/liten slitasjegrad ihht alder. *Det er påvist mindre riss i enkelte flisfuger. Årsak til riss kan ha svært forskjellige årsaker som blant annet temperatursvingninger, dårlig eller feil fugemasse, bevegelse i underlaget, for tidlig belastning. Flisfuger kan fornyes, men bør kun gjøres av fagperson da det kan være underliggende membran under fliser. NB! Det er påvist dampsperre bak rupanel ved innebygget vannfordelerskap. Det er ikke mulig å kontrollere om denne er ført bak rupanel i hele veggens lengde bak våtsoner. I så tilfelle så er dette en feil utførelse, da det vil bli 2 tettesjikt i veggene med økt risiko for fukt/råteskader. Eneste måte å avdekke dette er å demontere fliser. Noe som ikke gjøres ved en slik befaring.	
TG 2: Riss i fuger og svertesopp i elastisk fugemasse er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.	
TG 2	7.1.2 Overflate gulv
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er påvist bom (hulrom) under fliser. Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Flislagt gulv med varmekabler.	

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 23 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist i dusjsone. 16 mm høydeforskjell til sluk i hovedgulvet. Hovedgulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall mot sluk.
-Det er påvist svertesopp i elastiske fugemasser i overgang vegg/gulv.
-"Bom" eller hulromslyd under flis ved dør. Flisen mangler heft til underlaget og kan i ytterste konsekvens løsne.

TG 2:
Det registreres flis med "bom" (hulrom/manglende heft til underlaget.)
Svertesopp i fuger. (Bør utbedres av fagperson, da det kan være fare for å skade bakenforliggende membran)
Svanke i gulv ved slukrist i gulv forårsaker vannansamling på gulv som enten må tørkes opp eller fordampe av gulvvarmen. (Ved bruk av naturstein i dusjsonen vil man ofte få et noe ujevnt gulv med fare for slike svanker.)
Avvik på fall ihht TEK 10, men fugerer likevel greit med dagens bruk.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra 2012
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.
Sluk i plast.

Merknader: -Det er ikke mulig å bore hull mot våtsone i dusjen grunnet konstruksjonsmessige årsaker. Overflatesøk indikerte ingen unormale verdier, men dette er en unøyaktig måling hvor måleverktøyet kan gi utslag på strømledende materialer som varmekabler, armeringsjern etc.
-Det er ikke mulig å påvise membran i linjesluket i dusjen. Sluk i hovedgulvet har tydelig membran/manjett under klemring. Man kan av den grunn anta at det er benyttet smøremembran på hele gulvflaten. (Fakturabeskrivelse tilsier smøremembran. PCI Lastogum på wedi våtromsplater.)

Forventet levetid for membran er 20 år.

TG 2:
Forventet levetid er mer enn halvvvert (13 år). Erfaringsmessig så kan kan den likevel ha flere år igjen med god funksjon.

7.2 Bad 2.etg
TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagt bad fra 2017, malte plater i himling med downlights. Innredning med vask og ett-greps armatur. Speil med lys. Veggskap. Dusjnisje med fast glassvegg. Elektrisk avtrekksvifte.

Merknader: Godt fungerende bad med normal bruksslitasje.
(Vindu/listverk kan vurderes beskyttet da det er noe fare for dirket vannpåkjenning. Vær varsom ved bruk evt monter forheng)

TG 1 7.2.2 Overflate gulv
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 30 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. 12 mm nedsenk i dusjsone. Hovedgulvet er tilnærmet flatt. Oppkant ved dørterskel på 20 mm. Ikke mulig å påvise membranoppkant uten å demontere listverk ved dør. Dette gjøres ikke ved en tilstandsbefaring. Fall på gulv er målt på tilfeldige steder med laser. (TEK 17 krever membranoppkant på minimum 15 mm ved døråpning dersom fall på hovedgulvet er mindre enn 1:100.)

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra 2017
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Ingen tegn til lekkasjer eller svekkelser. Synlig banemembran under klemring i sluket.

Merknader: -Hullboring/fuktsøk i vegg mot våtsone avdekket ingen avvik.

Faktura for membranarbeider er fremlagt.

8. Kjøkken
8.1 Kjøkken
TG 1 8.1 Kjøkken
Vanninstallasjonen er fra 2020/2021
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra 2011 med spiseplass. Slette fronter. Benkeplate i laminat/spon med vask og nedfelt platetopp. Flislagt over benk. Hvitevarer som kombiskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Merknader: Overflater med normal/liten grad av slitasje.
-Noe friksjonslyd/knirk i gulvet ansett som avvik ihht NS 3600:2018, TG 2.

9. Rom under terreng
9.1 Innredet kjeller
TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
Det er påvist noen riss eller sprekker.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Varierende overflater med normal bruksslitasje. Enkelte rom er pusset opp i nyere tid. Det er lav høyde i kjellerstuen, målt på tilfeldig valgt plass til 216 cm

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: Vegger mot terreng er delvis utlektet. Det er påvist dampsperre i vegg på hobbyrom mot SØRØST. Dette er ikke en anbefalt løsning ,men ble til tider brukt når plasten virkelig inntok boligbyggingen på -70 tallet. Dette har vist seg i senere tid å være en dårlig løsning. Det er fare for at fukt "sperras" inne i vegg og kan skape grobunn for fukt og råteskader. Det kan være avvik i denne veggen som ikke ble avdekket på befaringsdagen. For full forvissing om tisltd må vegger demonteres/rives. Dette gjøres ikke ved en slik befarng.	
TG 2: -Det er påvist en riss/sprekk i murvegg ved gulvet på boden. Riss /sprekker kan ha mange årsakssammenhenger, men skyldes ofte en bevegelse i konstruksjonen. Bør holdes under oppsyn for evt. forandringer	
TG 2	9.1.2 Gulvets overflate
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.	
Hovedsaklig flislagte gulv. Betong på bod og hobbyrom.	
Merknader: -Det er påvist hulrom (bom) under enkelte fliser ved kontroll på tilfeldig valgte steder. Flisen har manglende heft til underlaget og kan i ytterste konsekvens løsne.	
TG 2: "Bom" under fliser er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.	
TG 1	9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.	
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Naturlig avtrekk/tilluft via et par ventiler i vegg, samt spalteventil i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskifting av luft.	
Merknader: -Vinduer/ventiler må brukes aktivt og ventiler må holdes åpne, selv i vinterhalvåret, for luftsirkulasjon i boligen. -Hullboring/fuktsøk i utlektet vegg på NODVEST OG SØRVEST side. Det ble ikke avdekket forhøyede verdier med fare for fukt og råtedannelse. (13,9% kjellerstue og 12% i hobbyrom) Ingen saltutslag eller tegn til fukt i murvegg på boden.	
*Borring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter. For full forvissing og tilstand så må vegger demonteres. Dette blir ikke gjort ved en tilstandsbefaring. Selv om det ikke er funnet tegn til forhøyede fuktverdier, bør man holde alle vegger under terrengnivå med oppsyn da det er ansett som en risikokonstruksjon, og sett i sammenheng med foreldet drenering/fuktsikring.	
10. VVS	
TG 2	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021/2022	
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.	
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.	
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.	
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.	
Det er WC med innebygget sistene.	
Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.	
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.	
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.	
Vannrør i plast (rør-i-rør) og avløpsrør og sluk i plast.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: -Det er foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp. -Stoppekran testet OK. (innebygget på bad/vaskerom i kjeller) -Vannfordelerskap på wc 2.etg samt innebygget på bad/vaskerom i kjeller. For utvidet informasjon/kontroll bør man kontakte ansvarlig utførende VVS foretak, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. *Innebygde sisterner er forbundet med en viss risiko. Det kom krav i TEK 10 om at disse skal utføres med en lekkasjespalte som synliggjør vann ved en evt. lekkasje.	
TG 2: Manglende dokumentasjon. Ingen spalte på innebygget sisterne. (Det er fremlagt faktura fra ansvarlig VVS foretak)	
TG 2	10.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder er fra 2004	
VV- bereder innebygget på bad/vaskerom i kjeller. (Ved behov for utskifting så må fuger skjæres løs, flislagt vegg er klargjort for demontering ifølge eier.) Det er 2 stk ventiler som lufter ut overskuddsvarme fra bereder.	
Merknader: Forventet levetid for bereder i rustfritt stål er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.	
TG 2: Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.) Vanskelig tilgjengelig	
Ingen	10.3 Vannbåren varme
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
TG iu	10.4 Varmesentraler
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Eier opplyser om at nedgravd tank skal saneres/fjernes før salg/overtakelse. Det er dialog med ansvarlig utførende på dette punktet.	
TG 2	10.5 Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon.	
Boligen har naturlig ventilerng via ventiler i enkelte yttervegger, samt åpningsbare vinduer.	
Merknader: -Boligen virket greit ventilt på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Dette kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklma og ventilerng. (balansert ventilasjonsanlegg) -Det anbefales å ettermontere ventil i yttervegger der hvor man har ildsted. Da disse krever en del frisklufttilførsel for god funksjon. *Vinduer/ventiler må brukes aktivt for utskifting av luft. Viktig at ventiler holdes åpne, selv i den kalde årstiden.	
TG 2: Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.	
11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Forventet alder på fuktsikring/drenering har passert. Det er ingen tegn til skader på bakgrunn av dette, men kombinasjon av alder og materialer tilsier at det kan være kort gjenværende brukstid. Vegger under terreng må holdes under oppsyn og man bør følge med på luktforandringer, saltutslag, fukstskjolder etc. Etablering av ny drenering/fuktsikring er ikke ansett som strakstiltak da det ikke kan påvises nevneverdige fuktproblemer i kjelleretg. Man skal likevel være klar over risikoen og farene det medfører at det ikke er påvist nyere fuktsikring/drenering.
1.3	Terrengforhold
	Fall inn mot grunnmur er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 og tilsier TG 3. Det er dog ikke ansett som behov for umiddelbare tiltak da boligen ikke har påviste symptomer på fukt i konstruksjonen, det er derfor tatt en skjønnsmessig vurdering. Terrenget bør endres den dagen man fornyer drenering/fuktsikringen.
2.1	Yttervegger
	Vurderes på bakgrunn av manglende lufting. Tørkesprekker og generell slitasje på de eldste kledningsbordene.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes ihht til alder, funksjon og slitasje på enkelte vinduer og dører.(de eldste) Sprekk i glassrute i garasjen
7.1.1	Bad/vaskerom kjeller Overflate vegger og himling
	Riss i fuger og svertesopp i elastisk fugemasse er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.
7.1.2	Bad/vaskerom kjeller Overflate gulv
	Det registreres flis med "bom" (hulrom/manglende heft til underlaget.) Svertesopp i fuger. (Bør utbedres av fagperson, da det kan være fare for å skade bakenforliggende membran) Svanke i gulv ved slukrist i gulv forårsaker vannansamling på gulv som enten må tørkes opp eller fordampe av gulvvarmen. (Ved bruk av naturstein i dusjonen vil man ofte få et noe ujevnt gulv med fare for slike svanker.) Avvik på fall ihht TEK 10, men fugerer likevel greit med dagens bruk.
7.1.3	Bad/vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Forventet levetid er mer enn halvvvert (13 år). Erfaringsmessig så kan kan den likevel ha flere år igjen med god funksjon.
9.1.1	Innredet kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Det er påvist en riss/sprekk i murvegg ved gulvet på boden. Riss /sprekker kan ha mange årsakssammenhenger, men skyldes ofte en bevegelse i konstruksjonen. Bør holdes under oppsyn for evt. forandringer
9.1.2	Innredet kjeller Gulvets overflate
	"Bom" under fliser er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende dokumentasjon. Ingen spalte på innebygget sisterne. (Det er fremlagt faktura fra ansvarlig VVS foretak)
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.) Vanskelig tilgjengelig
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Manglende rekkverk til utvendig trapp fra veranda ned til terrasse, samt for stor åpning/manglende rekkverk ved siden av trappen. *Kostnadsvurdering kun ment som lokal utbedring av rekkverk ved trapp og etablering av rekkverk til trapp.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Grünerløkka

Oppdragsnr.

1008250277

Selger 1 navn

Kristin Trydal Engh

Selger 2 navn

Odd Andre Engh

Gateadresse

Granbakken 11

Poststed

ASKER

Postnr

1386

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1999

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

26

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

IF

Polise/avtalendr.

0129799

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1

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

☒ Nei☐ Ja

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bad i underetasje bygget nytt i 2012. Alt arbeid satt bort til Kopperud Bygg Invest AS. Bad i andre etg, bygget nytt i 2019 av KR Maling og oppussing og Rørlegger Lars AS sto for alt VVS arbeid på begge bad.

Arbeid utført av

Rørlegger Lars AS, Kopperud ByggInvest AS, KR maling og oppussing

Filer

Div. fakturaer uetg..pdf

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

På bad i uetg ble det montert nye sluk, samt at alt av rør ble skiftet. Her er det smøremembran på betonggulv. På badet i andre etg, ble det lagt ny banemembran og alt av rør samt sluk ble skiftet.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt av VVS arbeider ble utført av de. Alle vannrør, nye fordelerskap med mer skiftet 2012/2019.

Arbeid utført av

Rørlegger Lars AS

5

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

☒ Nei☐ Ja

6

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er fuktinnsig i taket i gressklippergarasjen som ligger bak garasjen. Ved store nedbørsmengder.

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☒ Nei☐ Ja

9

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

☒ Nei☐ Ja

10

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er av og til observert sølvkre på badet i uetg.

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt elektrisk i uetg nytt i 2012 (untatt garasje) Ekstra sikringsskap for uetg. Arbeidene ble utført av EL Wett AS. Diverse annet samt bad i andre etg utført av Protech Elektro og ElektroPartner AS. All innmat i hovedsikringsskap byttet rundt 2005 +/- . Ble gjort av elektriker, men dokumentasjon er gått tapt!

Arbeid utført av

EL Wett AS. Protech Elektro AS. ElektroPartner AS

Filer

Rapport fra EL - riskovurdering 2019.pdfRapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg..pdfErklæring om Utførelse av Installasjonen samsvar med sikkerhetskravene..pdf

Initialer selger: KTE, OAE

2

85

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Eltilsynet utført kontroll av det elektriske anlegget 09.05.2014. Her ble det avdekket avvik. Dette ble utbedret og saken lukket pr. 01.07.2014. Se kopi av tilsynsrapport i salgsoppgave.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ladestasjon montert i garasje. Kapasitet 16A.

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

☒ Nei

☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei

☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei

☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt arbeid utført av Buskerud Blikk AS. Se dokumentasjon.

Arbeid utført av

Nytt yttertak med stålplater, sløyfer/lekter samt takrenner og nedløp. Ferdigstilt november 2021.

Filer

Nytt tak - Granbakken 11 2021.pdf

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det ble foretatt radonmåling i alle tre etasjer med sporfilm høsten 2011. Denne ga forhøyede verdier i kjellerstue i uetg. Soverom i andre etg viste 50 Bq/m3. Etter oppussing av uetg, ble det foretatt en elektronisk kontrollmåling av kjellerstuen i uetg som viste ny verdi på 80 Bq/m3. Dette var etter at ny radonduk ble lagt.

21.1 Radonmåling

Ar

2015

Verdi

80Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1008250277

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utvendig nedgravd parafintank vil bli sanert for selgers regning. Denne ble koblet fra i 2012. Asker kommune har lang behandlingstid på denne type søknader. Konferer megler hvis spørsmål

Document reference: 1008250277

Initialer selger: KTE, OAE

4

87

Utvendig avløpsrør og overvannsledninger ble skiftet ut for alle eiendommene i Granbakken og J.R. Wilhelmsens vei i 2020/21 i regi av Asker kommune. Dette var et meget omfattende arbeid og det skal i praksis være bygget for såkalt «200 års flom». Alt av elektiske kabler og ledninger ble og lagt i bakken og det ble lagt ny asfalt i gaten. Privat stikkledning inn til Granbakken 11 ble fornyet med strømppe ca. 1998-99 og denne ble inspisert og funnet i god stand ifb med nevnte arbeider. Vær vennlig konferer megler/selger for dokumentasjon og bilder.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1008250277

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Trydal Engh	9e32687c200a2443460415b8d11bc476a85996f6	29.09.2025 15:11:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Andre Engh	102b6309feffbc535377cb31fcfdf677a18d7db7	29.09.2025 14:47:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250277

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>



Asker kommune
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 02.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	95	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Granbakken 11, 1386 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 268,99 kr
Feiing	466,00 kr
Renovasjon	5 358,00 kr
Vann	4 994,70 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSPØRSLER:
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.

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

Dato: 02.10.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	55	Bnr:	95	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Granbakken 11, 1386 ASKER						

Vegadkomst

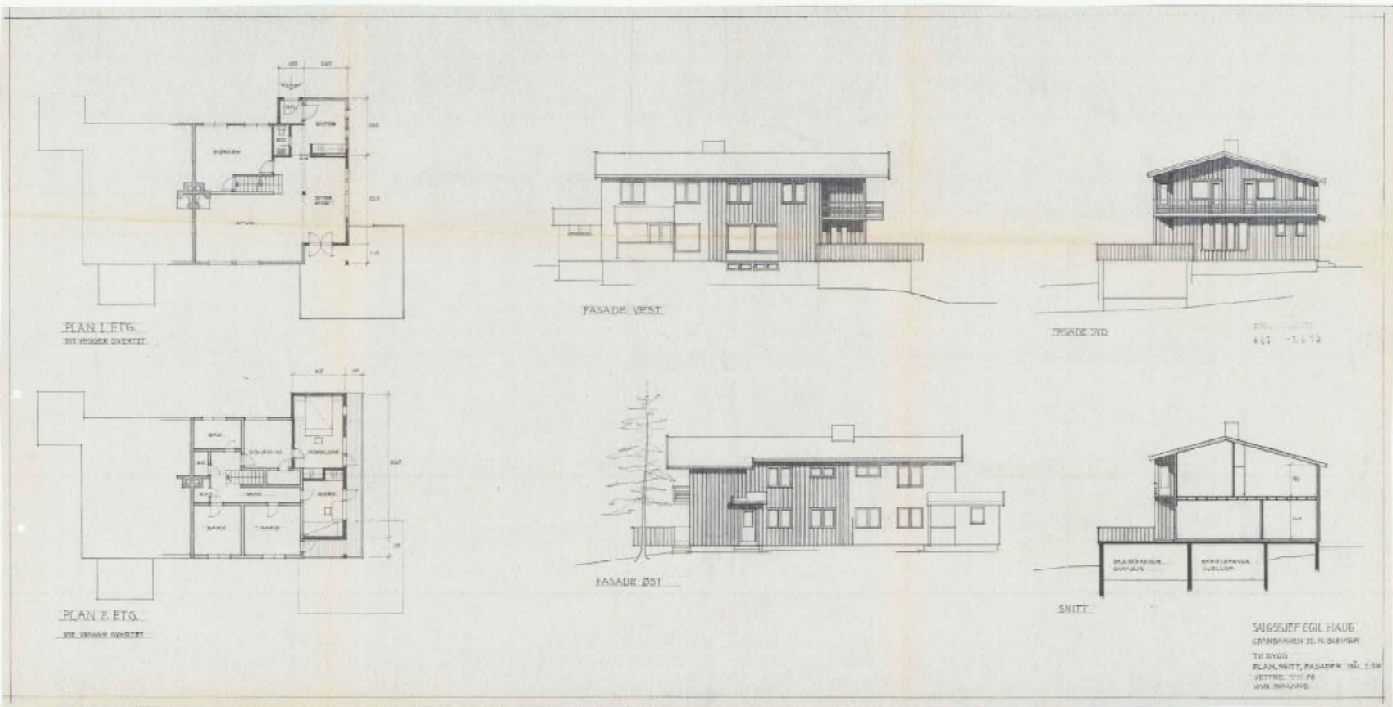
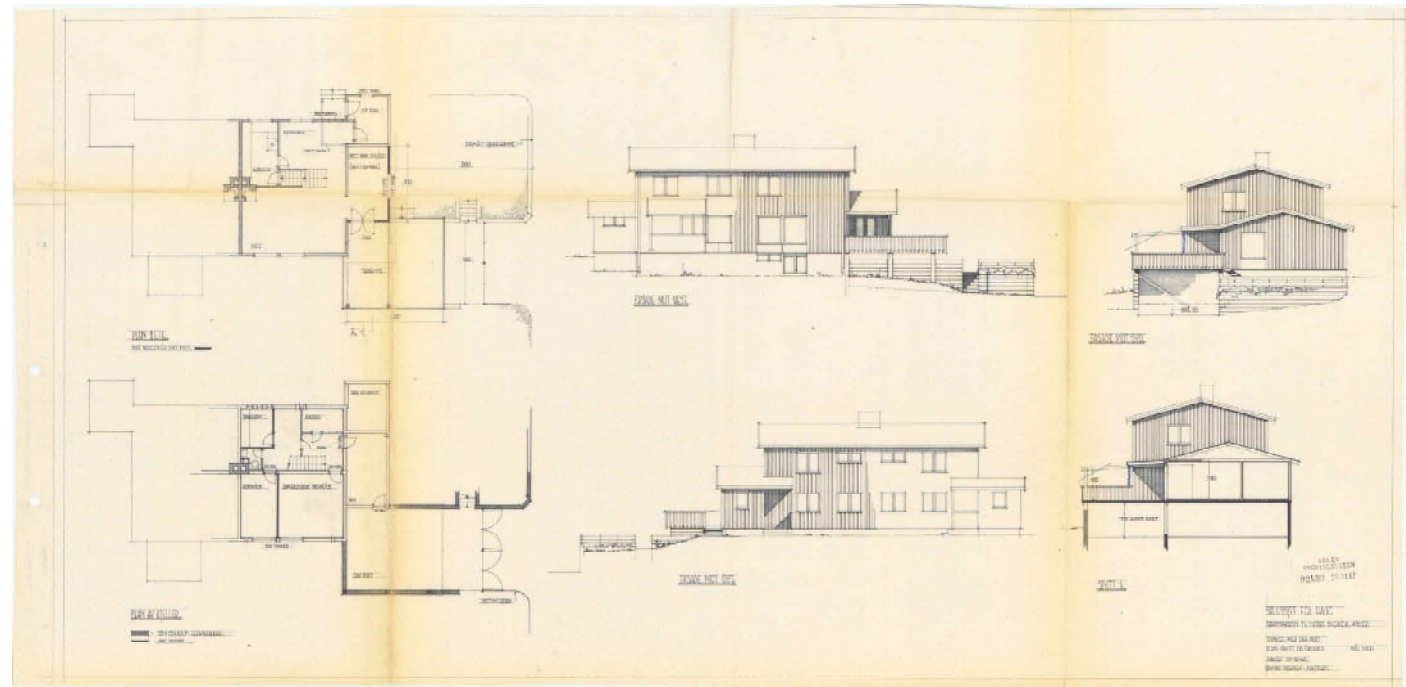
Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

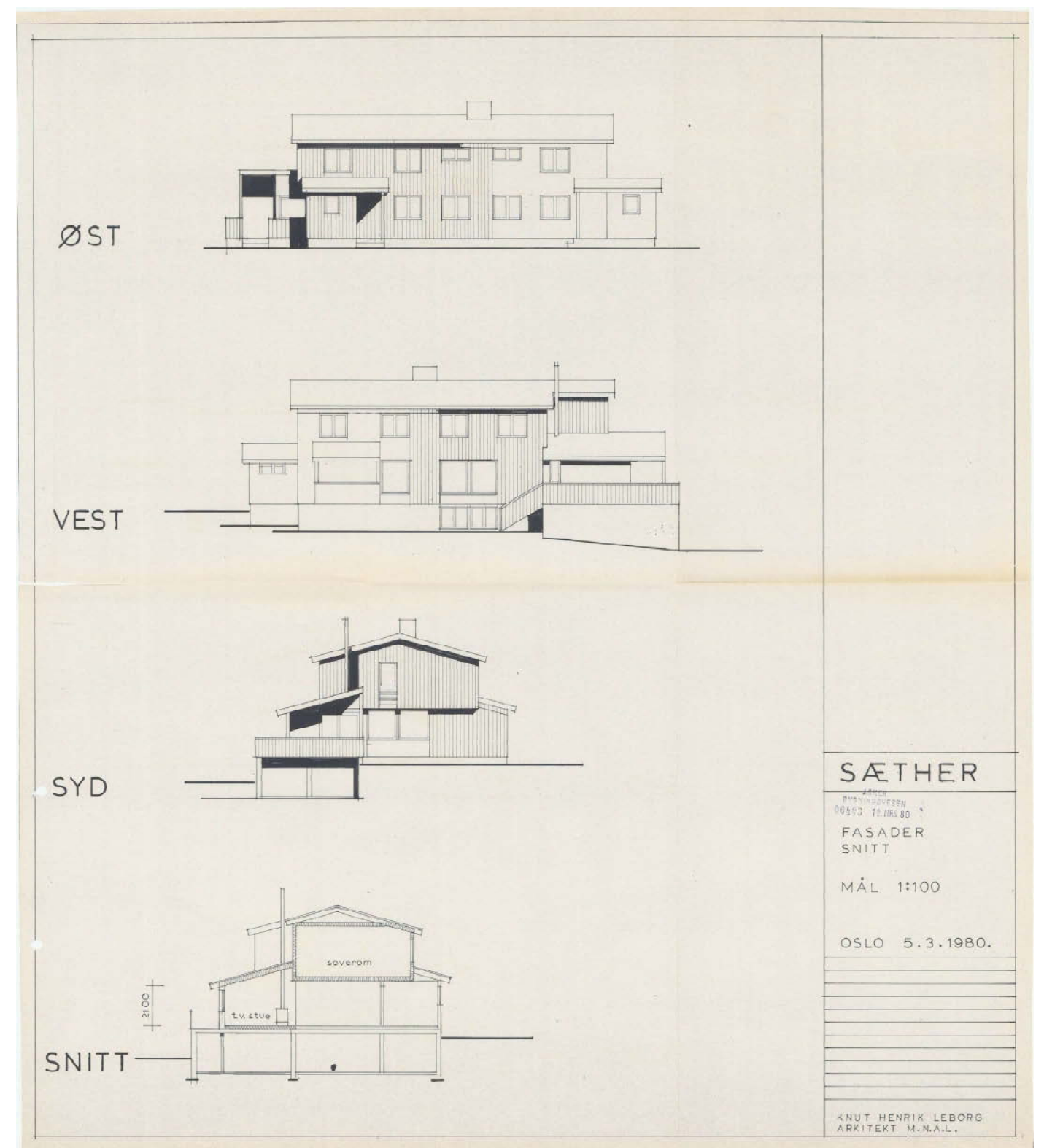
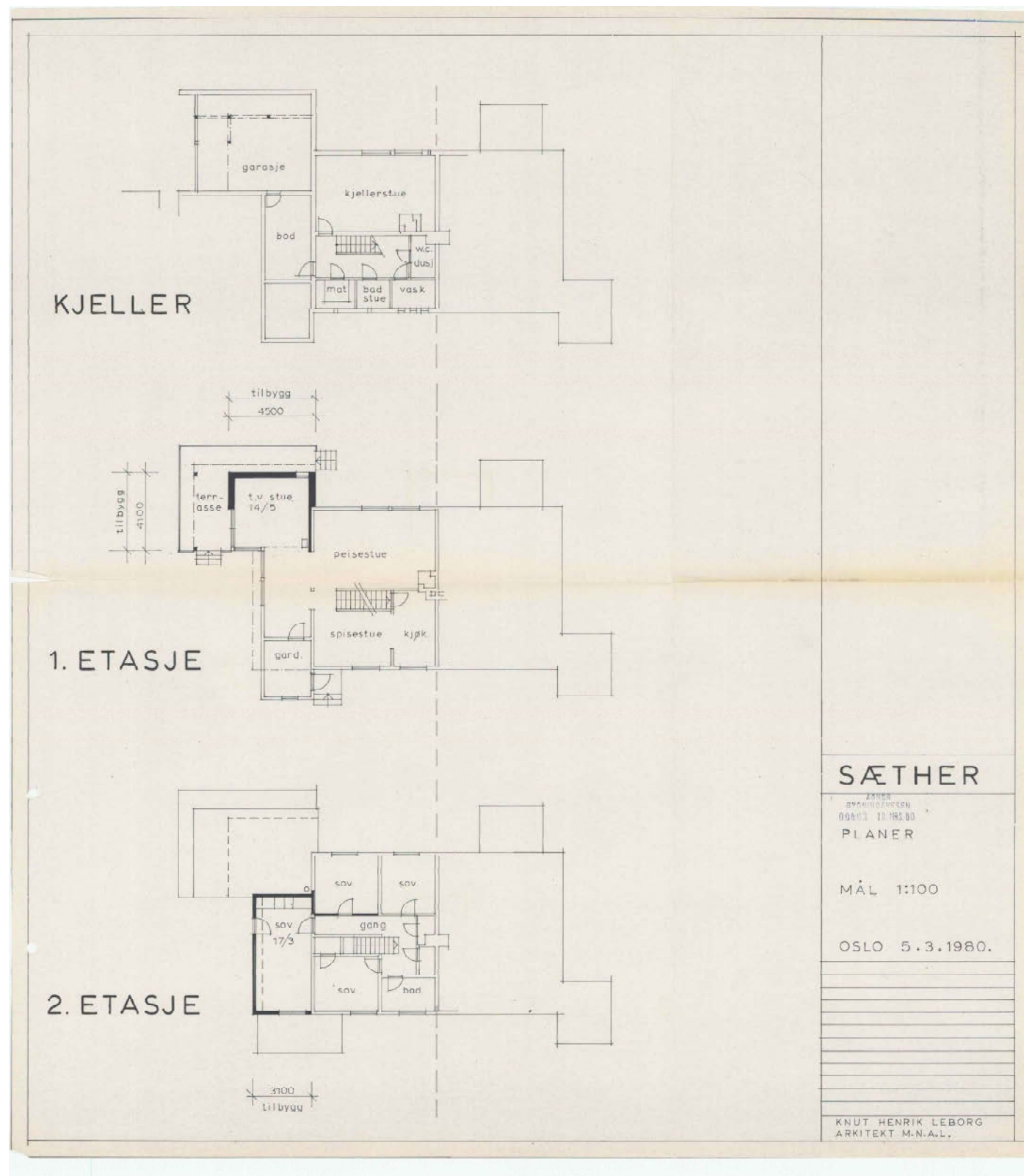
Tilkobling til vann og avløp

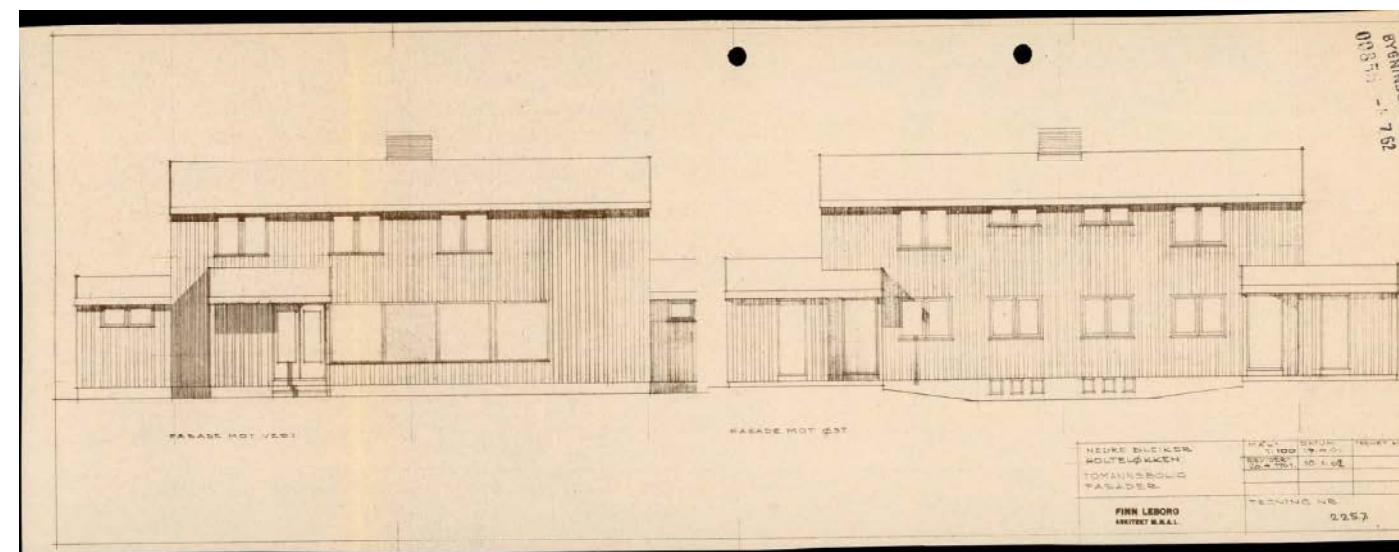
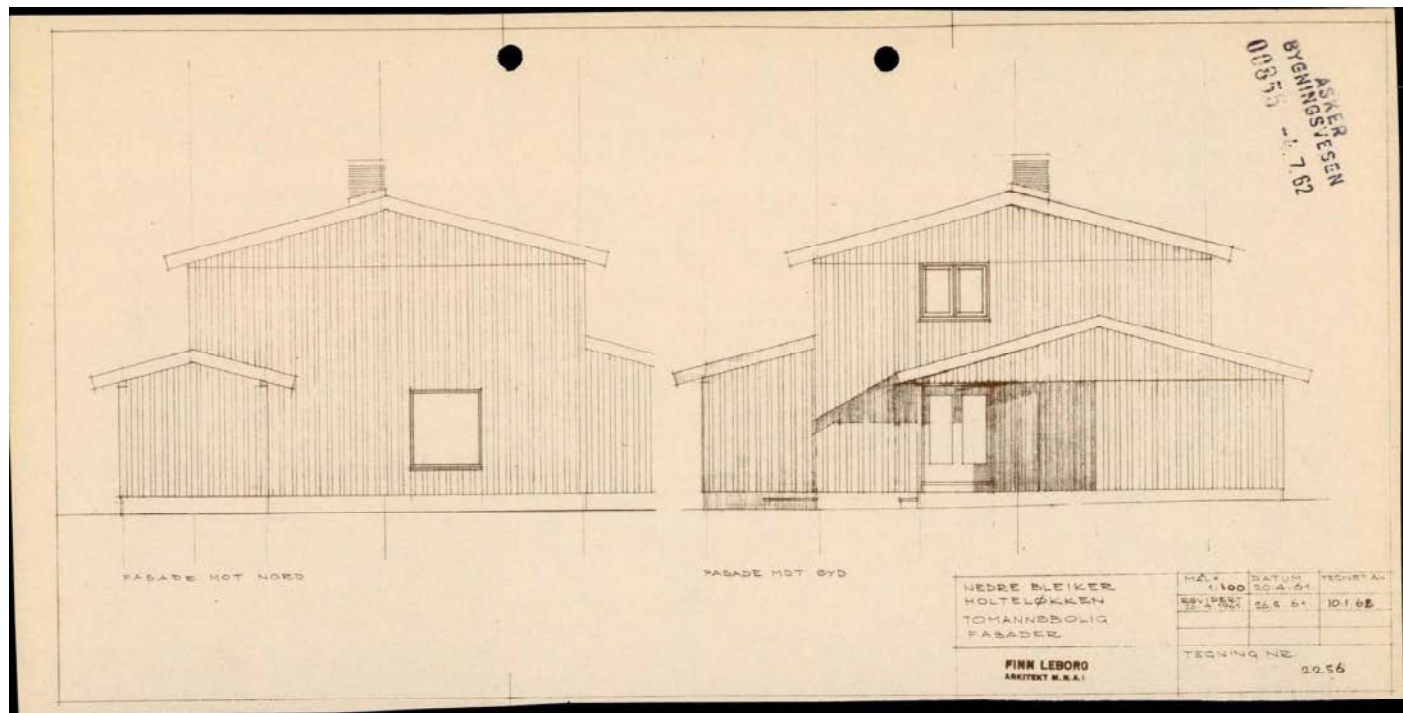
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

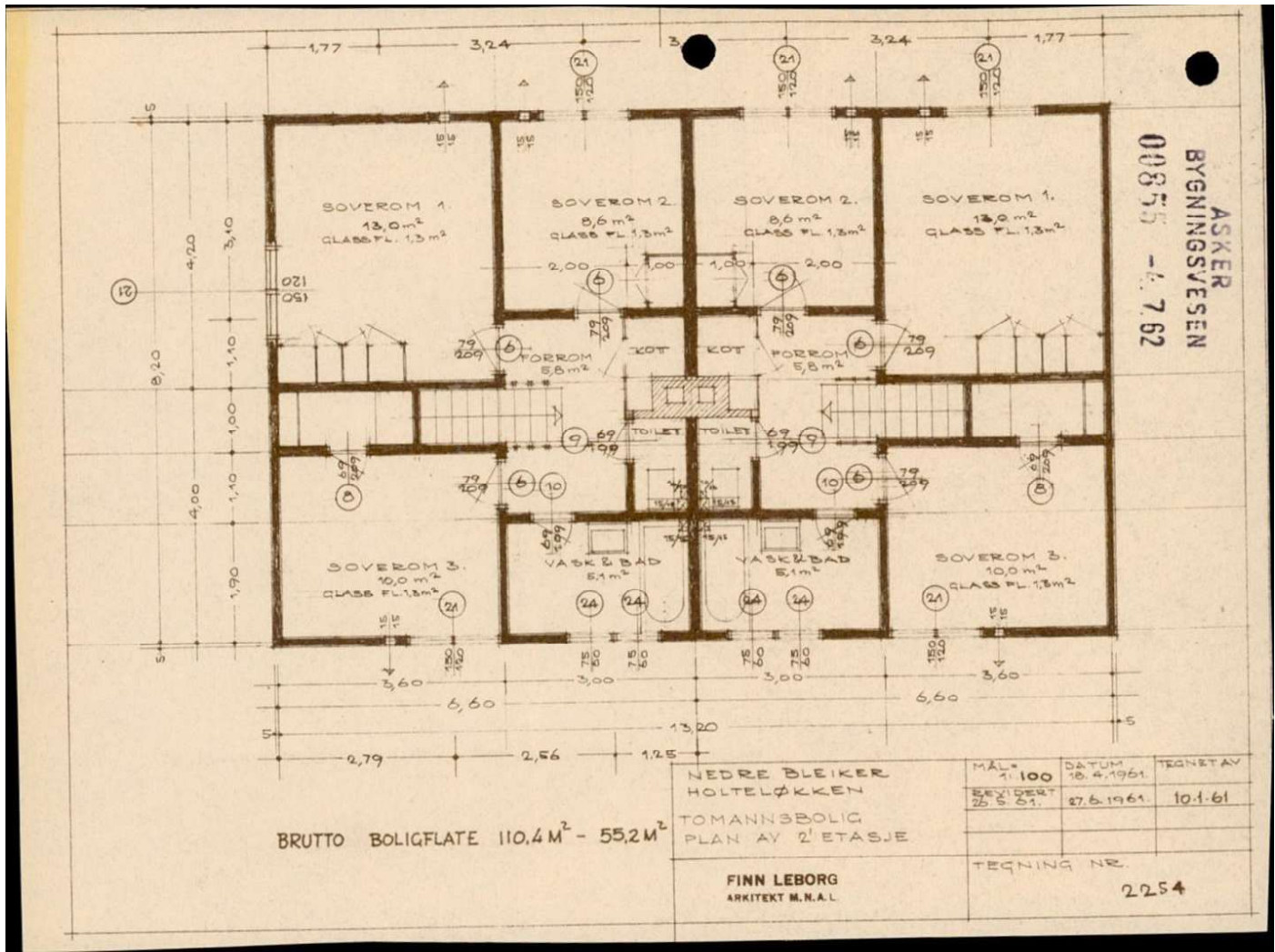
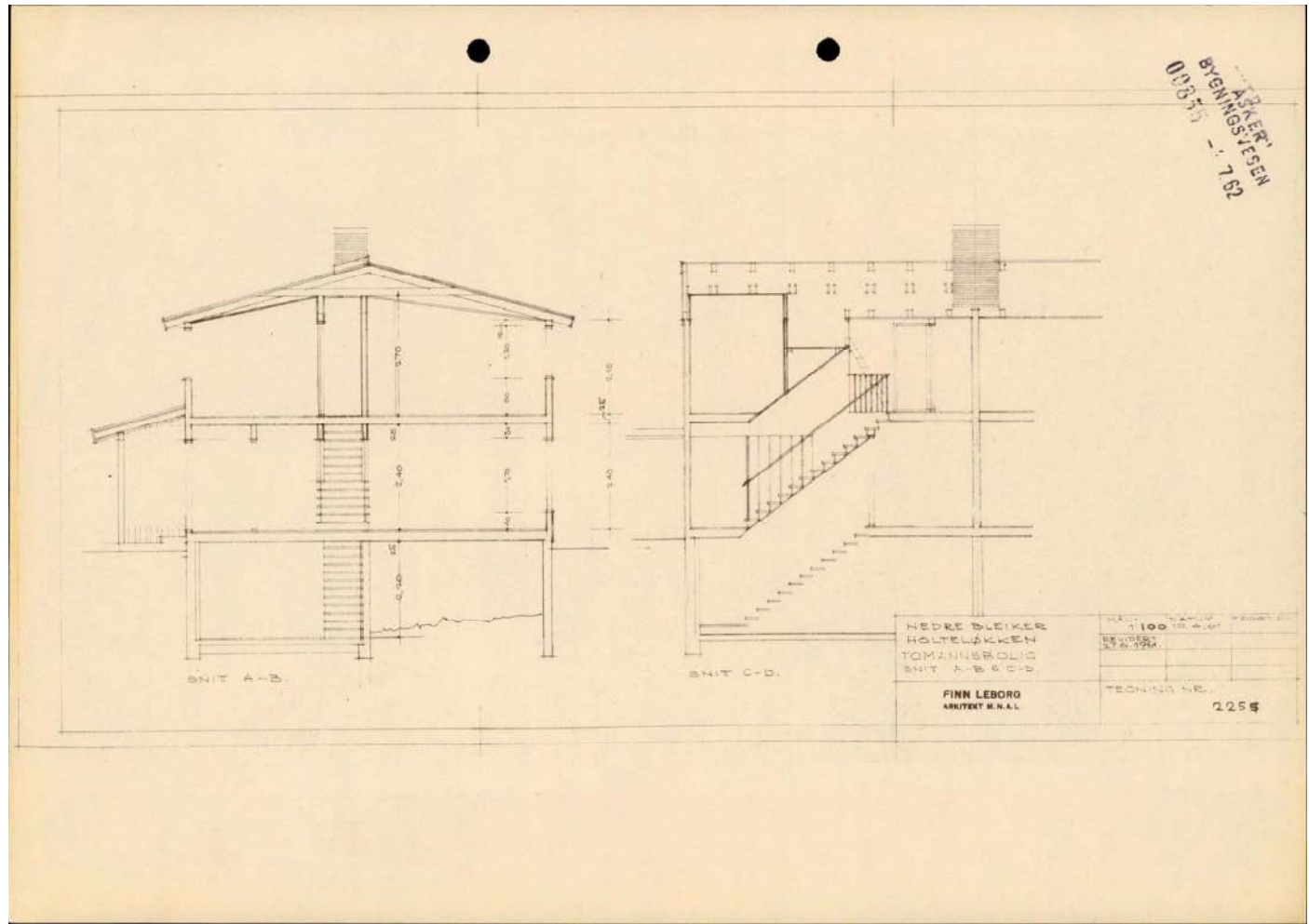
Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

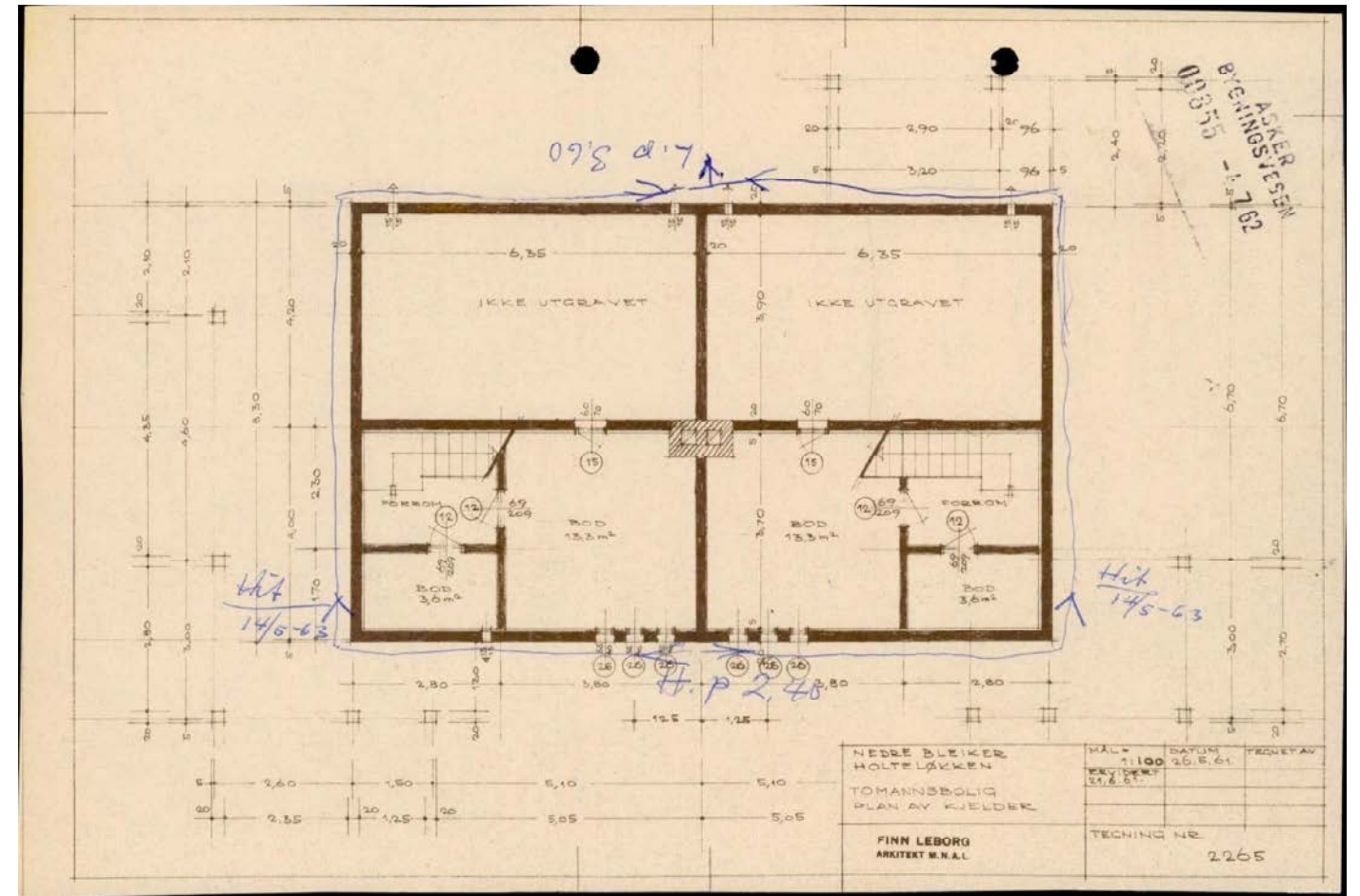
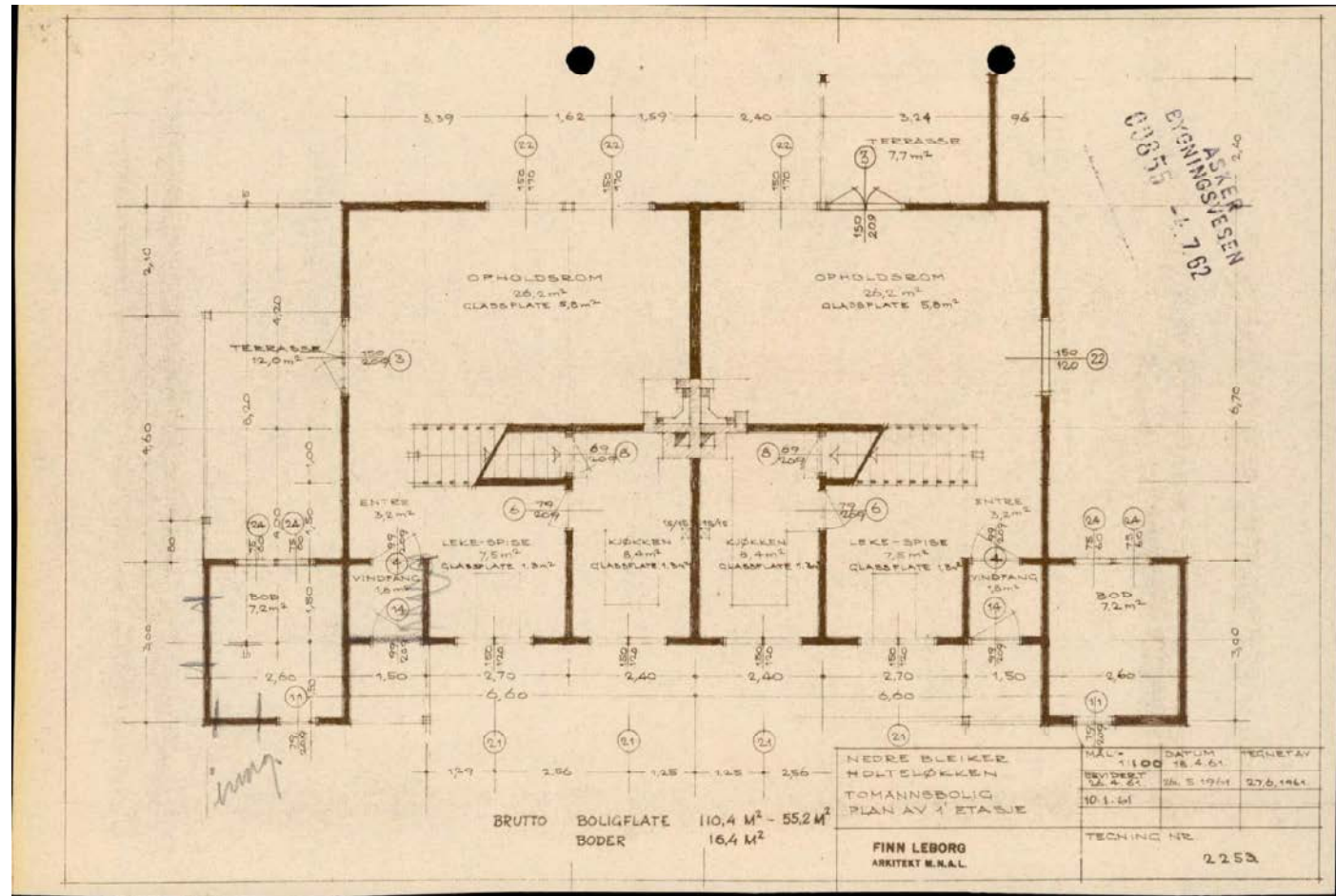
Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

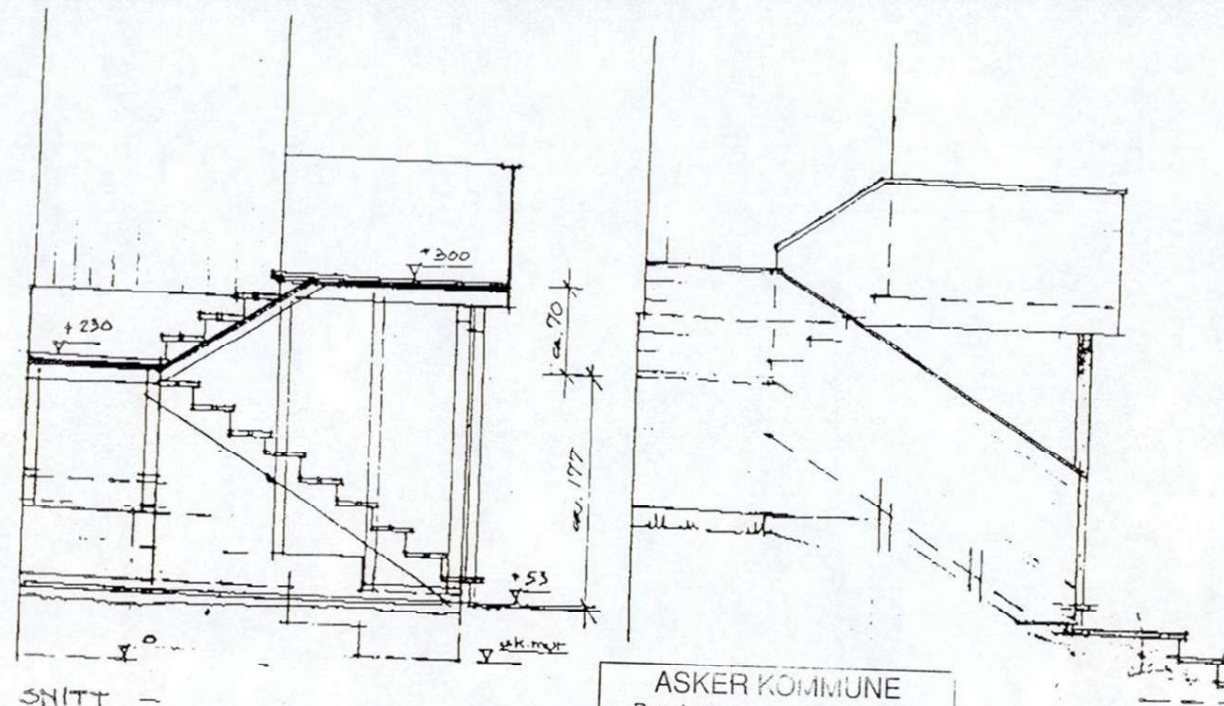




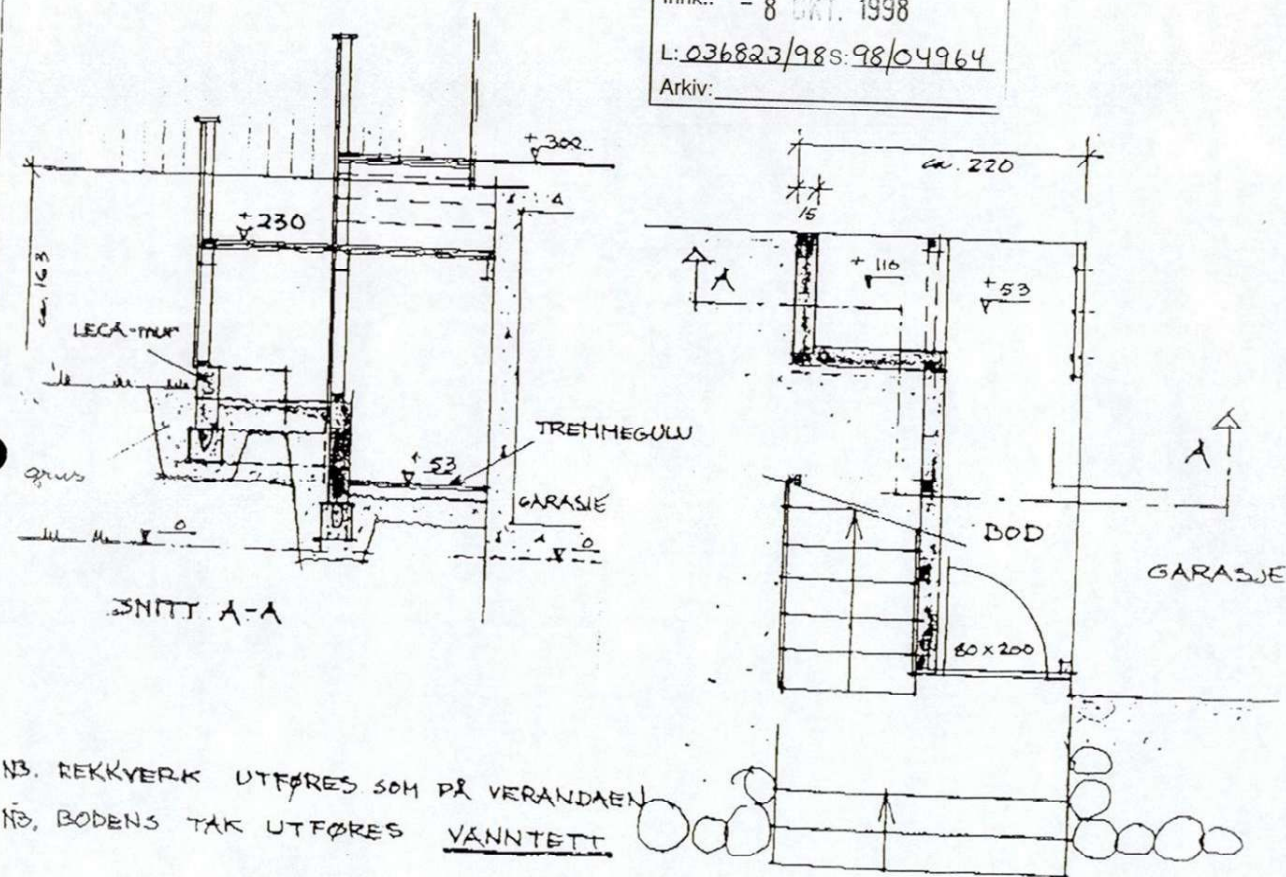




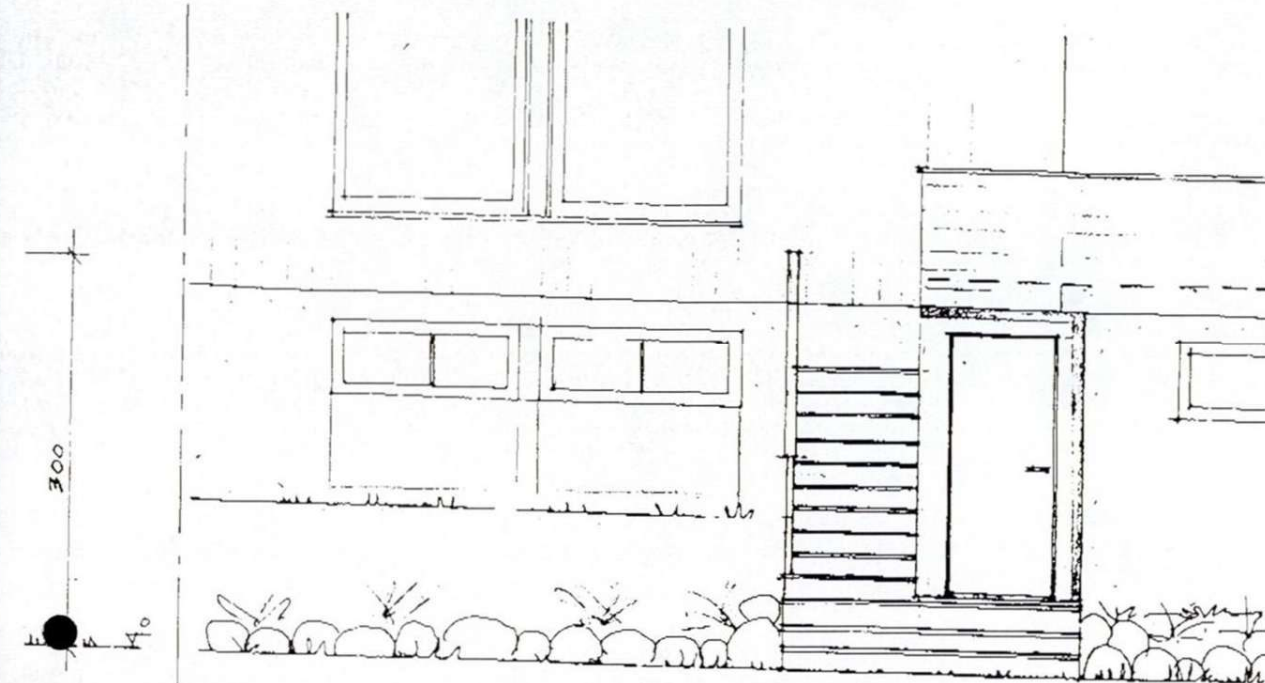




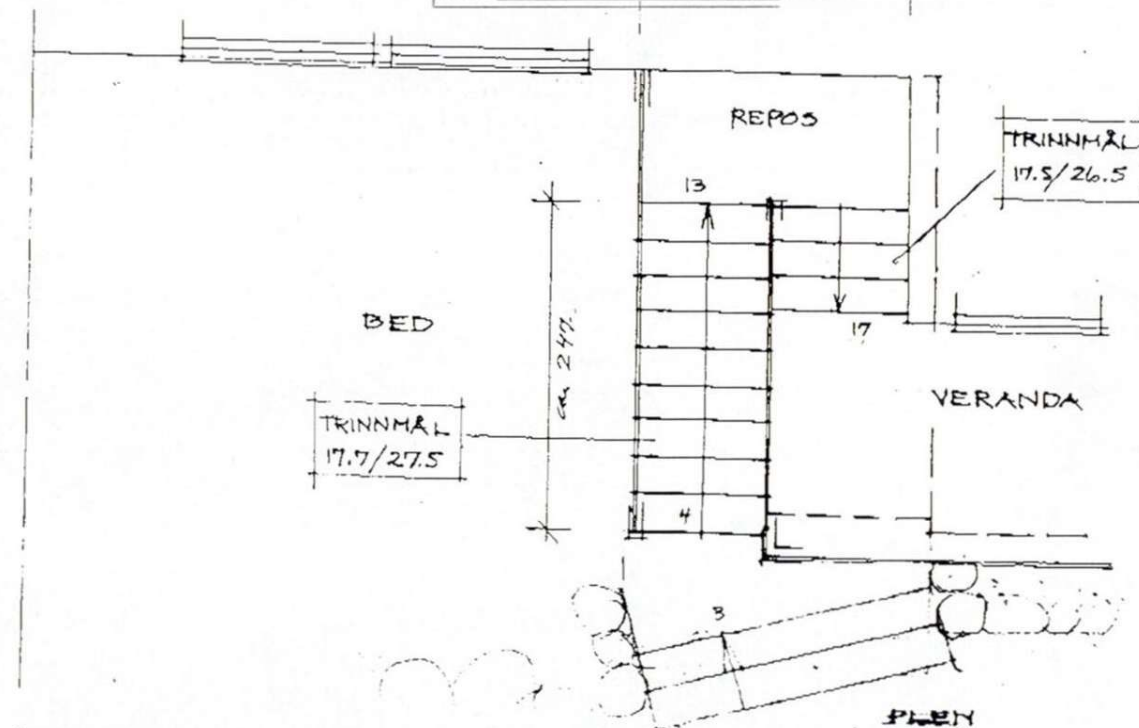
ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsjefen
Innk.: - 8 OKT. 1998
L: 036823/98 S: 98/04964
Arkiv:



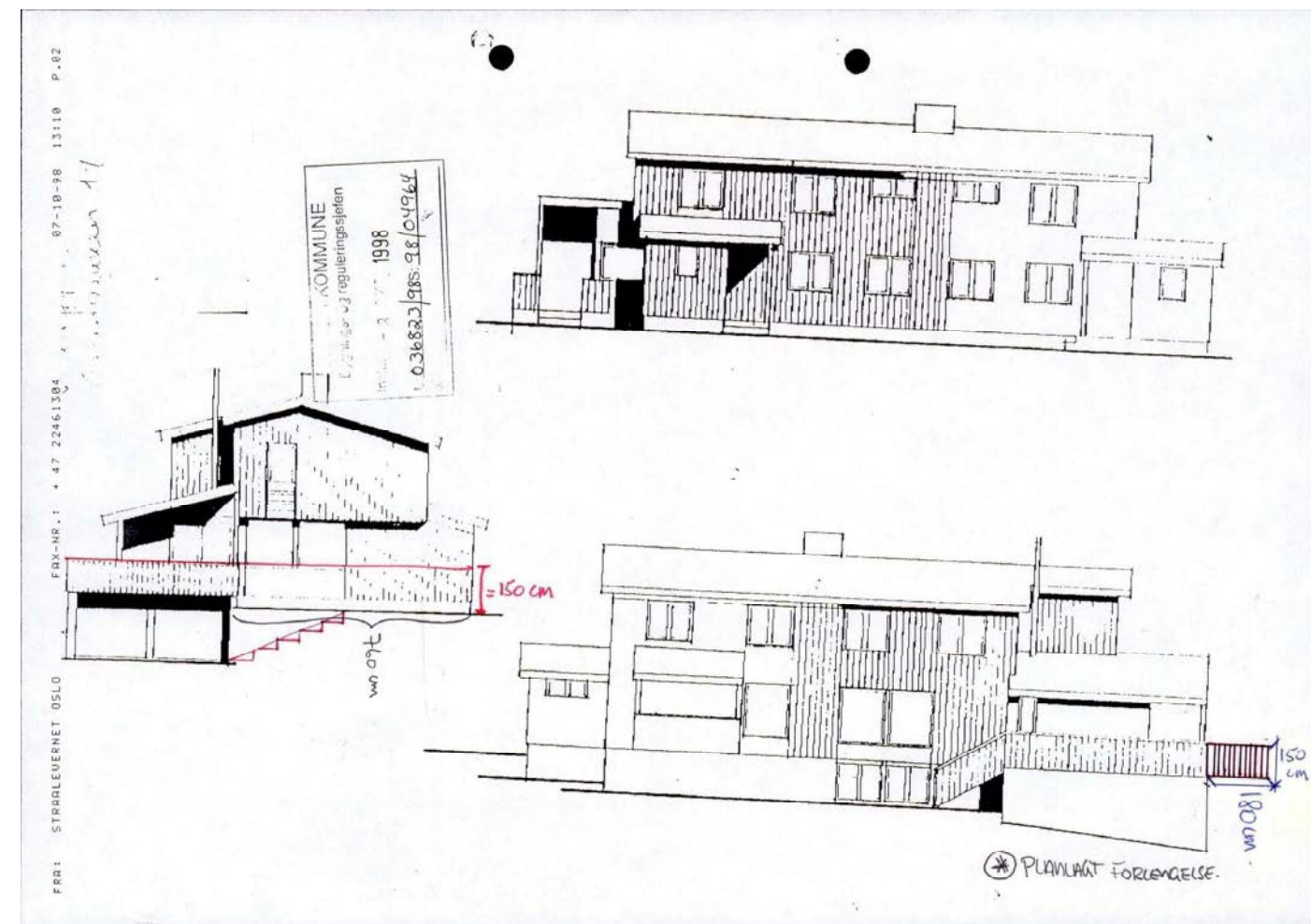
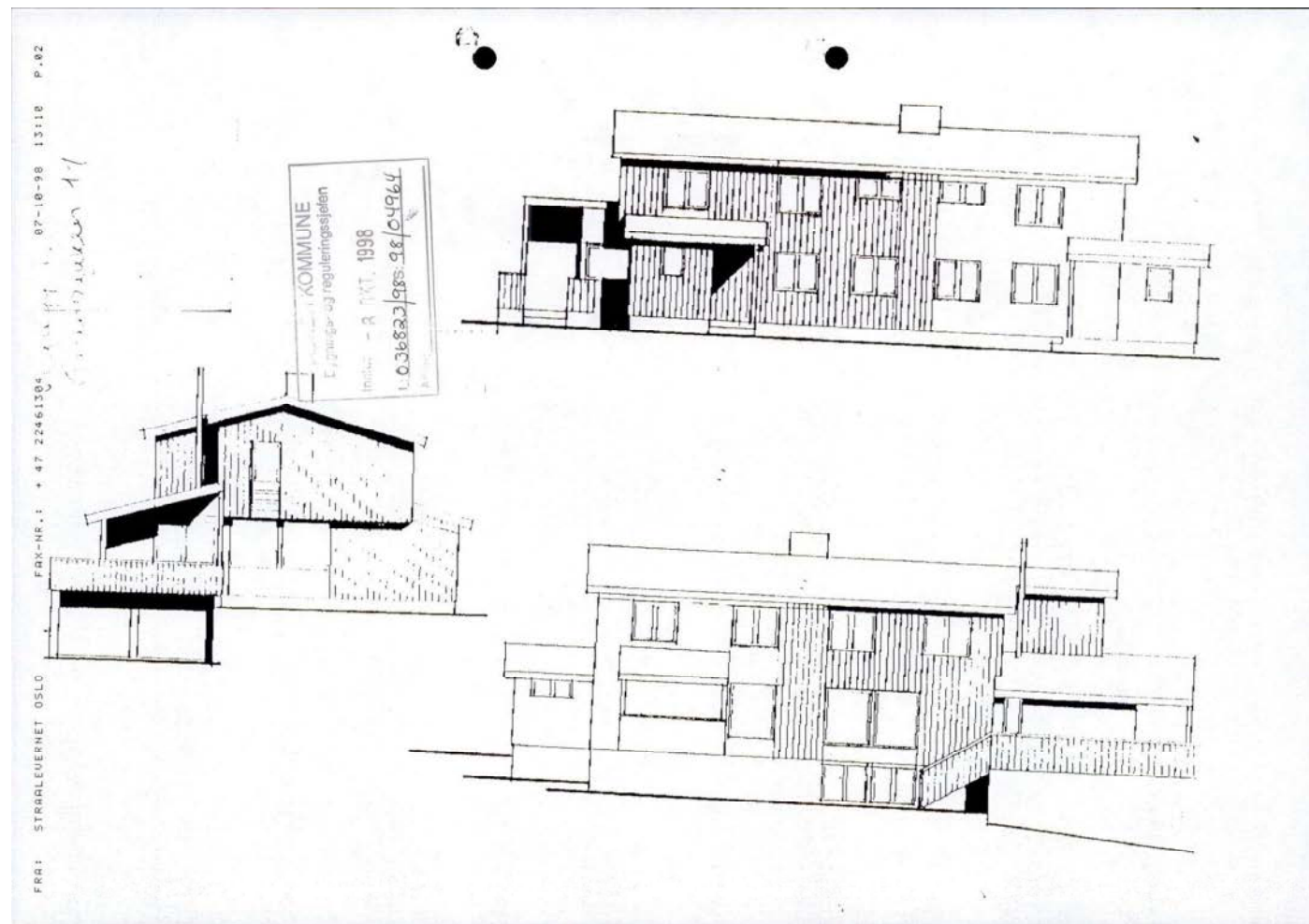
NB. REKKVERK UTFØRES SOM PÅ VERANDAEN
NB. BODENS TAK UTFØRES VANNTEFT

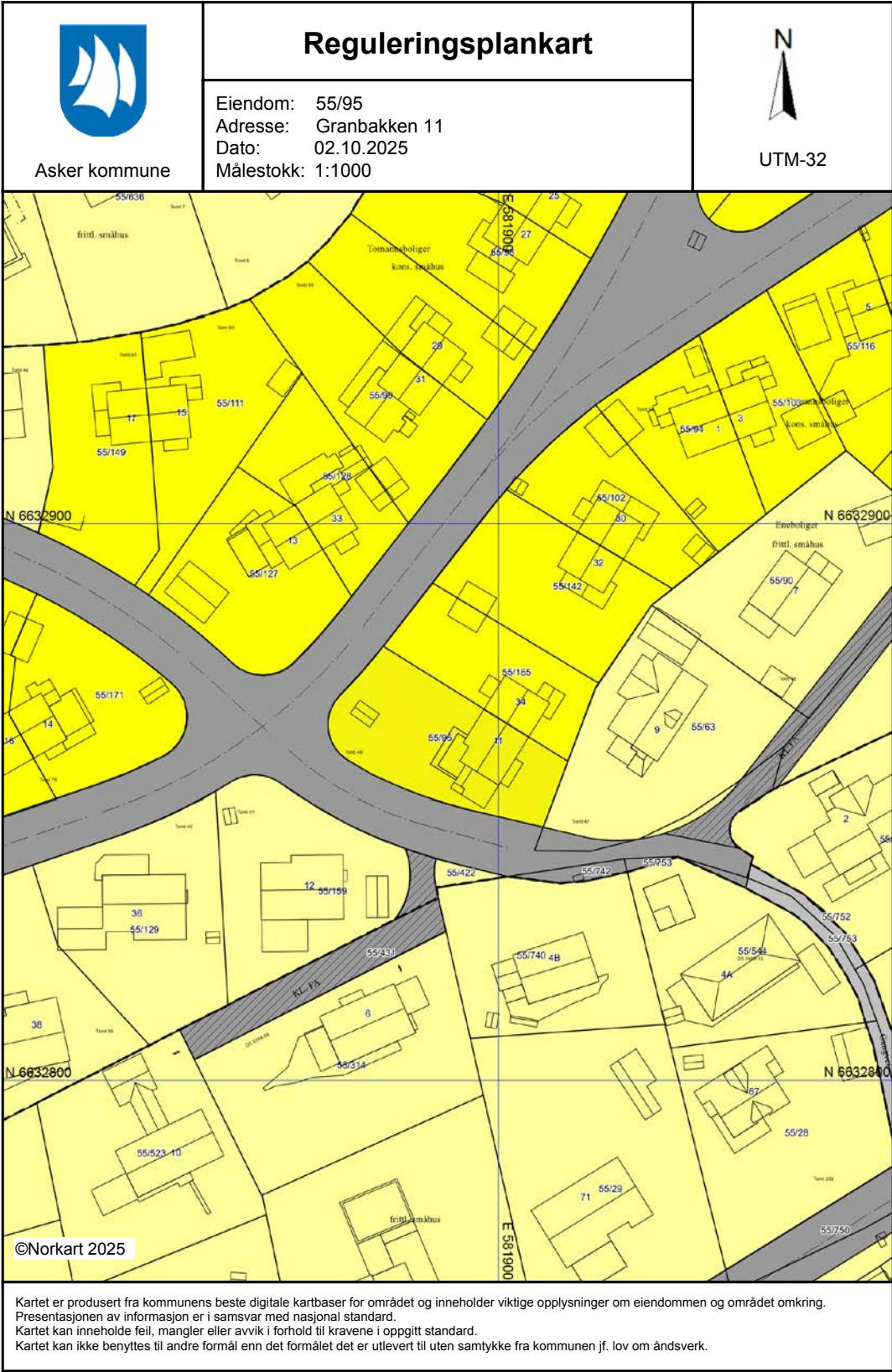
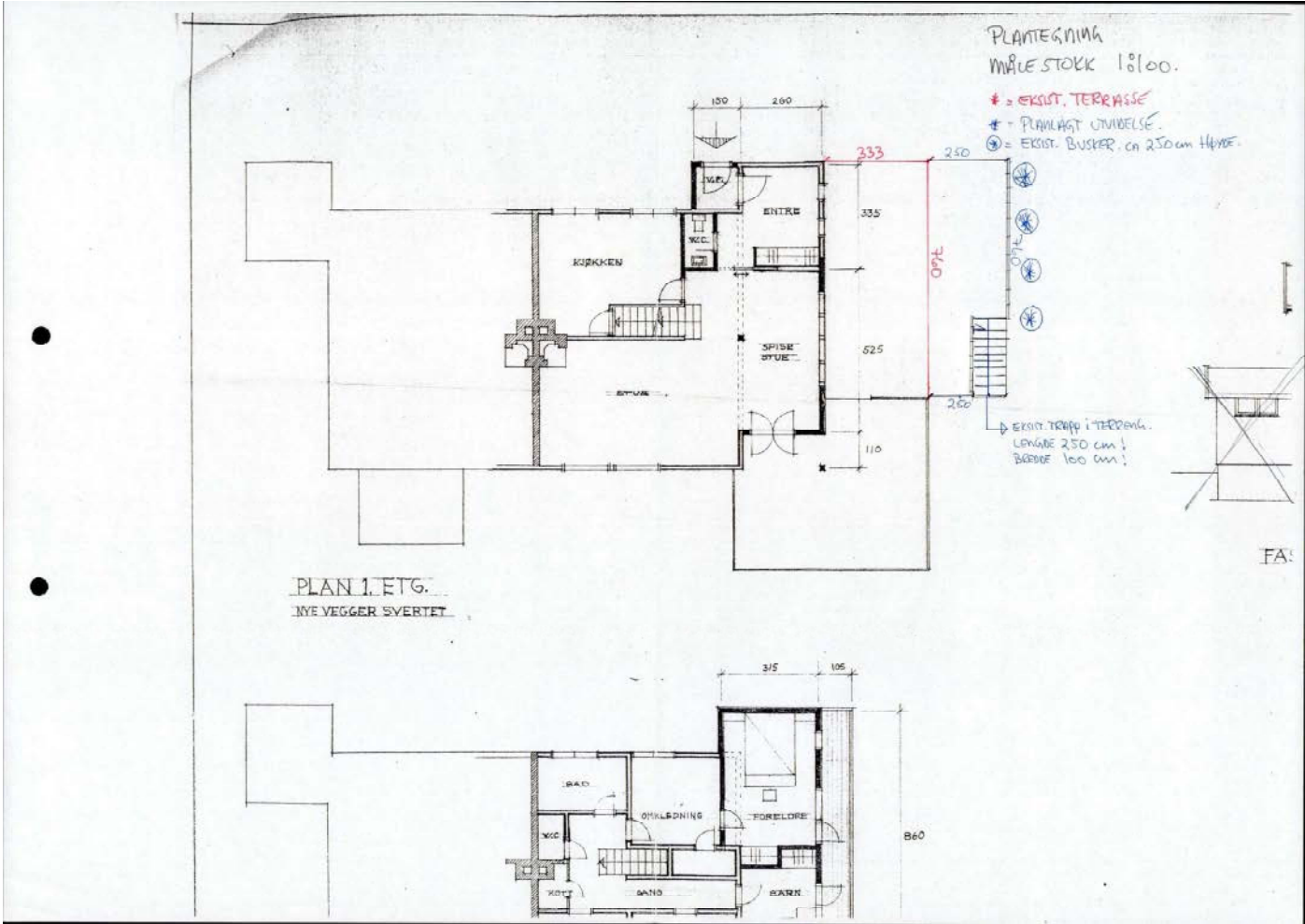


ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsjefen
Innk.: - 8 OKT. 1998
L: 036823/98 S: 98/04964
Arkiv:



for T. Lien og M. Hammerik, Granbakken 11, Asker:
FORSLAG TIL UTVENDIG TRAPP M/BOD, målestokk 1:50
niv. ark. Helle Paulsen Lien, Boranbråten 29, Asker, 0410





Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Gangveg
	Felles avkjørsel
	Felles grøntanlegg
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane
	Avkjørsel
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift plantilbør



Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 55/95
Adresse: Granbakken 11
Dato: 02.10.2025
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.



©Norkart 2025

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.

Nabolagsprofil

Granbakken 11 - Nabolaget Krillås/Vettrekollen - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vettekollen Linje 292	3 min 0.2 km
Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer	5 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 24.9 km
Oslo Gardermoen	56 min

Skoler

Vette skole (1-7 kl.) 313 elever, 18 klasser	11 min 0.8 km
Bondi skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 189 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	14 min 1.2 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	14 min 1.2 km
Asker videregående skole 486 elever	22 min 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Thon Hotel Vette	12 min
Bleiker VGS - Akershus fylkeskommu...	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

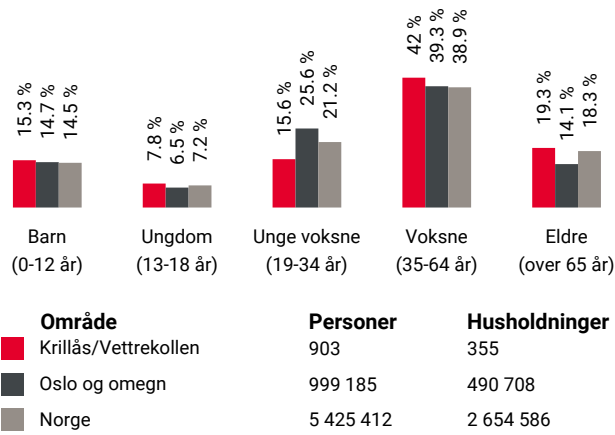
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Velodromen idrettsbarnehage (0-5 år) 105 barn	10 min 0.8 km
Åby barnehage (1-5 år) 72 barn	11 min 0.9 km
Nedre Bleiker Barnehus (1-5 år) 72 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Vette	11 min
PostNord	1 km
Rema 1000 Risenga	14 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



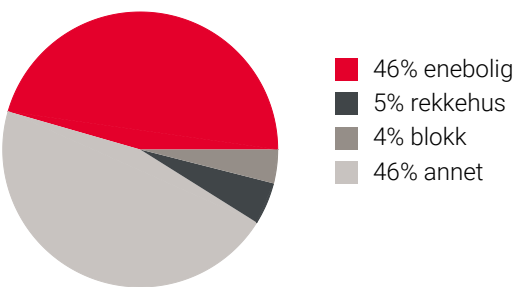
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

Vette skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 0.8 km
Nedre Bleiker Friluftsområde Sandvolleyball	2 min 0.9 km
Feel24 Asker Langenga	10 min
Actic Asker	24 min

Boligmasse



«Nærheten til sjøen kombinert med kort vei til alle urbane fasiliteter»

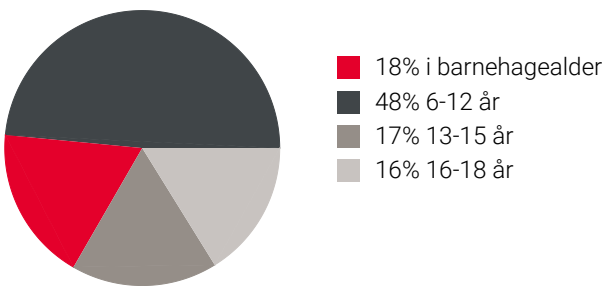
Sitat fra en lokalkjent

“

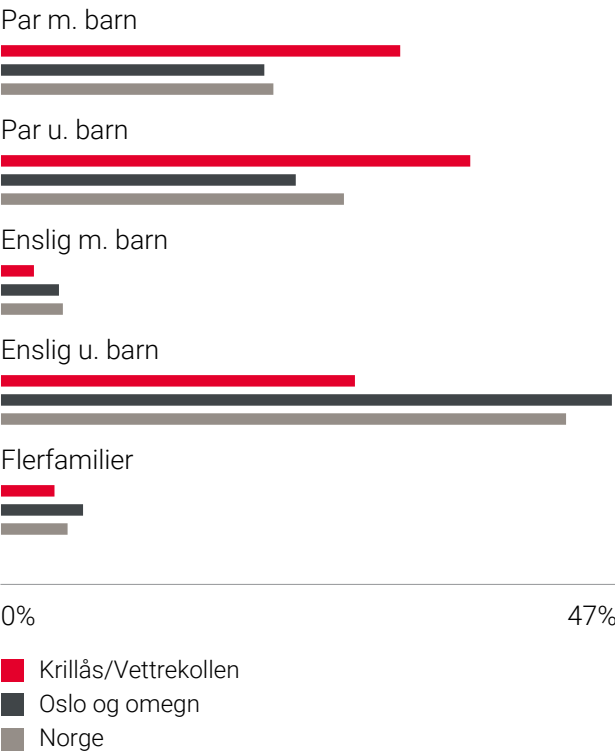
Varer/Tjenester

Trekanten Asker	7 min
Vette apotek	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

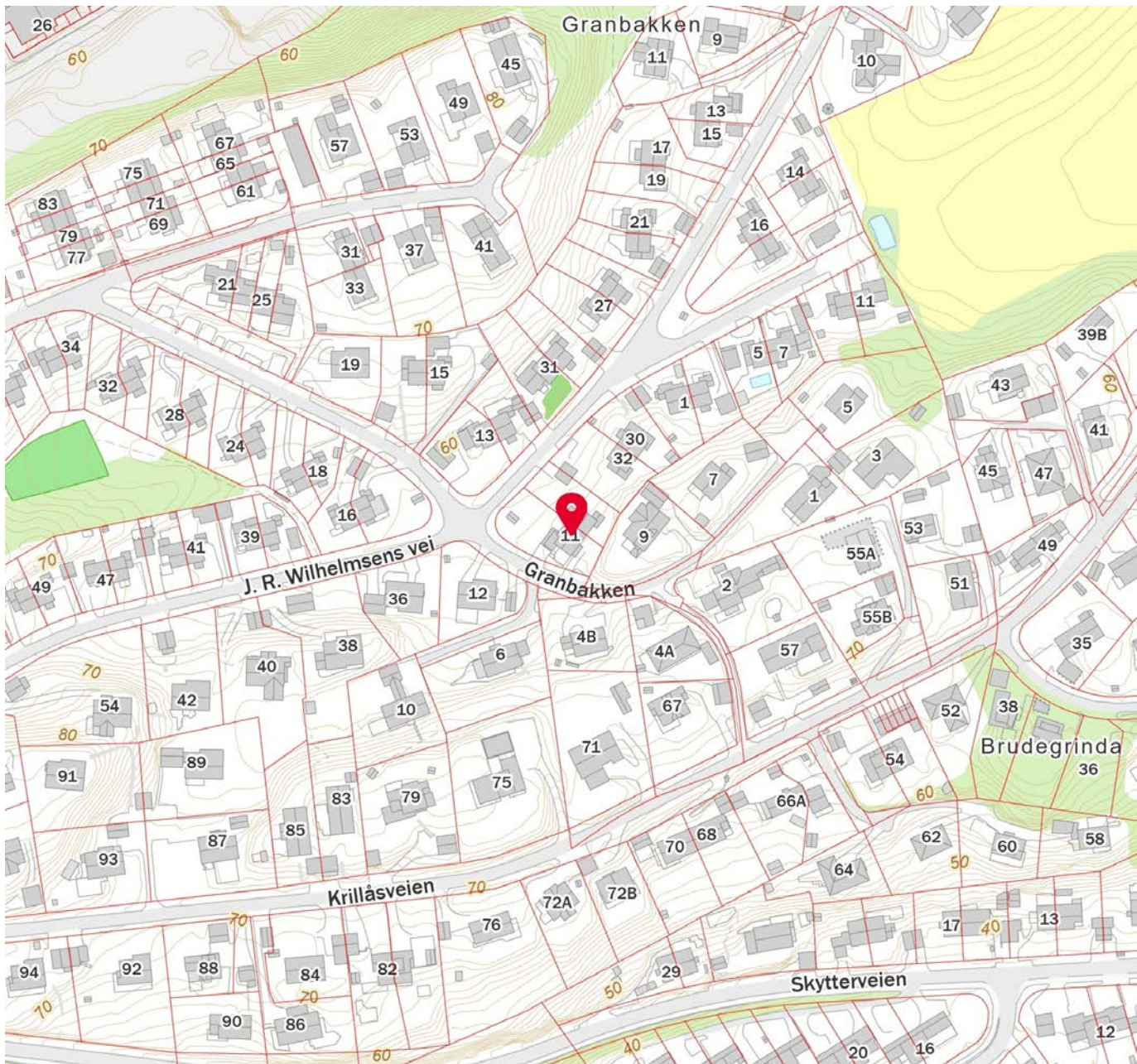
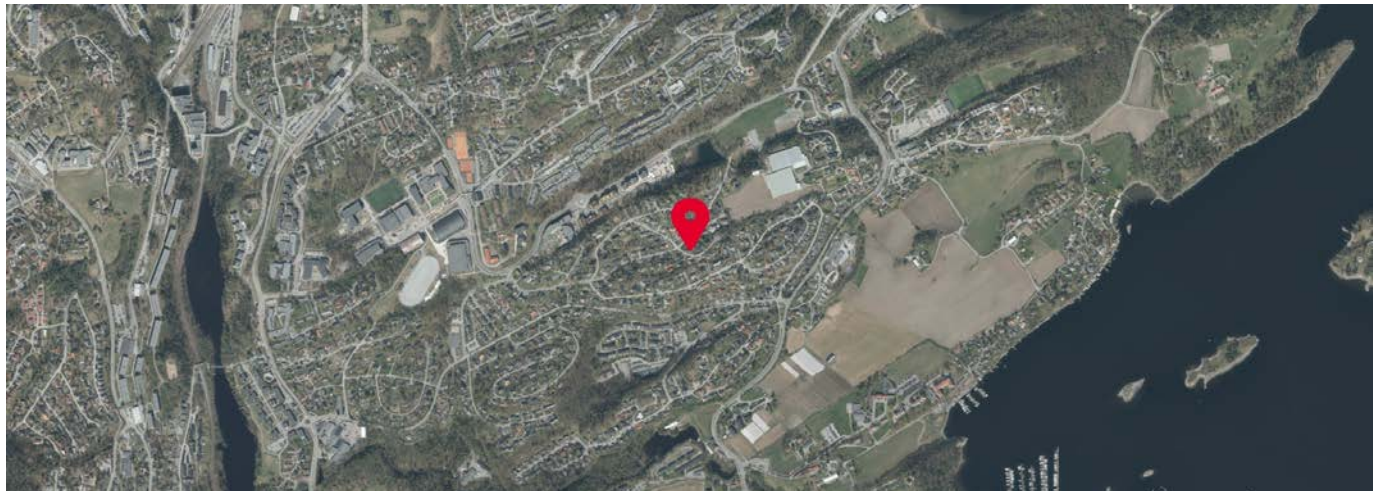


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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

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.

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.

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

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Granbakken 11
1386 ASKER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Saksbehandler: Nina Friis Stensland

Telefon: 980 84 142
E-post: nina.friis.stensland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre