



Velkommen
til visning!



ASKER Grimsrudveien 98 B



Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig:	Hytte
Eierform:	Fritid - Hytte
Soverom:	2
BRA-i	57,0 m2
Total BRA	61,0 m2
Byggeår	1965
Tomt	545









Frem
overlent
eiendoms
megling



Frem
overlent
eiendoms
megling

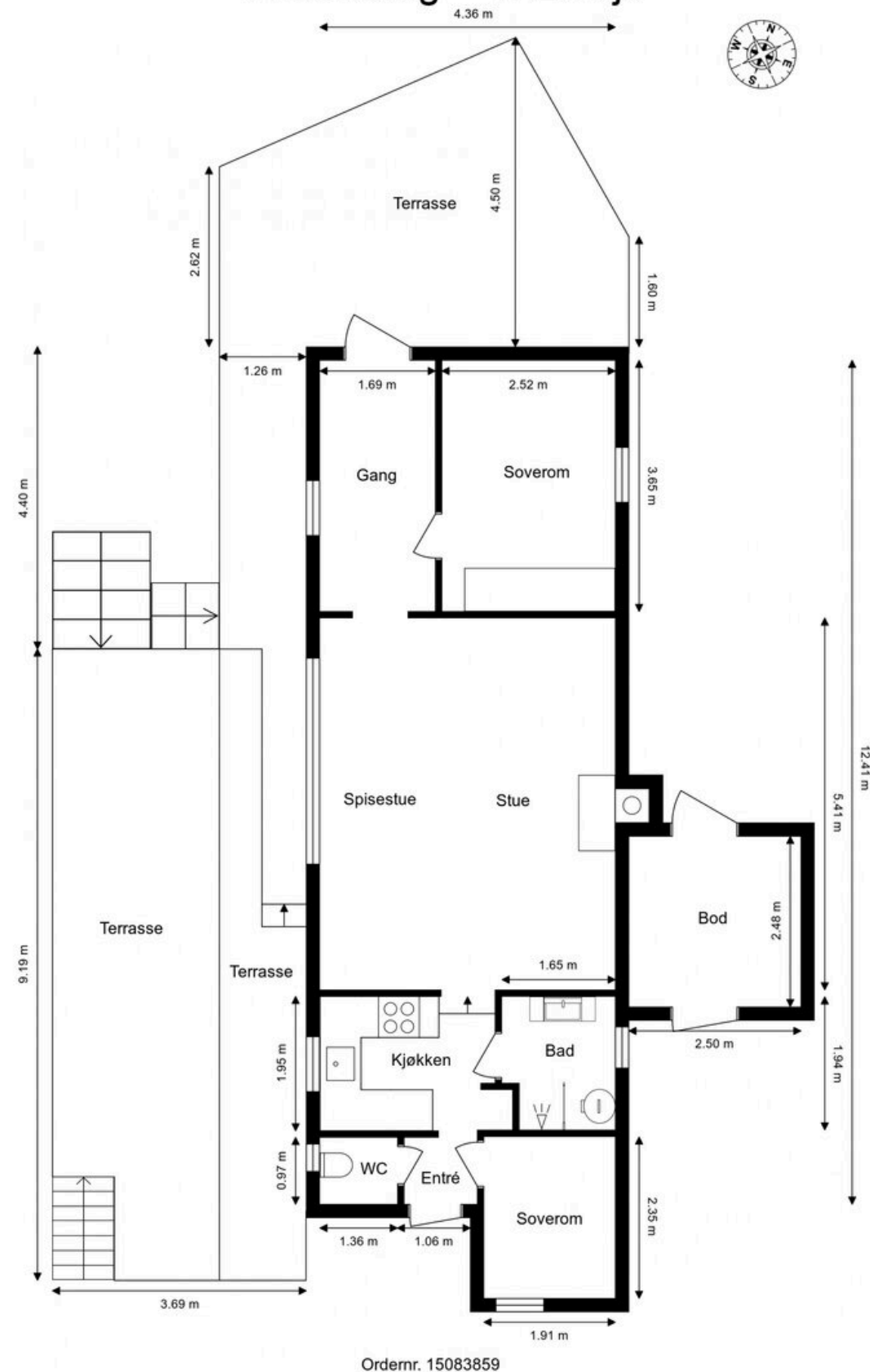






Grimsrudveien 98 B, 3442 HYGGEN

Fritidsbolig - 1. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Katharina Bråten

For meg handler boligsalg om mer enn bare tall og visninger – det handler om mennesker, trygghet og gode opplevelser. Som eiendomsmegler og medlem av Norges Eiendomsmeglerforbund (MNEF) ønsker jeg å være en støttespiller gjennom hele prosessen, fra første samtale til nøkkelen er overlevert.

Jeg er genuint opptatt av nærområdet og alt som gjør det til et godt sted å bo. Kunnskap om lokalmiljøet, kombinert med engasjement og struktur, gjør at jeg kan skape tillit både hos selgere og kjøpere.

Mitt mål er at du skal sitte igjen med følelsen av en trygg, positiv og vellykket bolighandel – en opplevelse du gjerne anbefaler videre.



ASKER - Fritidseiendom med flott og idyllisk beliggenhet, utsikt over Drammensfjorden - Nærhet til strand - Gode solforhold



Adresse: Grimsrudveien 98 B
3442 Asker

Eiendomstype: Hytte (Fritid - Hytte)

Tomt: Eiertomt

Arealer: BRA-i: 57,0 kvm
BRA-e: 4,0 kvm
Total BRA: 61,0 kvm

Prisantydning: 2 650 000,- + omk

Megler: Fred-Ivar Myrseth
+4791785272
Katharina Bråten
+4795180387

Eier/Selger: Atosa Zangene og Tormod
Raen

Matrikkel: GNR 261, BNR 241 i Asker
kommune

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. RØYKEN

STANDARD

Hytta er lys og delikat oppusset med gode fasiliteter. Hytta består av en eldre og en nyere del. Den eldre delen er renovert og fremstår som solid og av god standard. Den nyere delen med kjøkken, bad, wc og soverom er fra 2000 har høyere standard.

Hytta har komplett nytt el-anlegg fra 2020 og godkjent vann og avløpsanlegg

Koselig kjøkken fra år 2000 med slette fronter, laminat benkeplate med nedsenket kum, integrert komfyr og platetopp. Gulvflate belagt med fliser.

Flislagt bad med varmekabler fra år 2000. Vegghengt servant, dusjhjørne med forheng og vegghengt dusjarmatur.

Toalettrom med vakumtoalett, gulvfalte belagt med tre.

Øvrige rom har gulvflate belagt med laminat, flislagt gulv i entré og kjøkken med gulvvarme.

BYGGEMÅTE

Bolig oppført i 1965 med tilbygg i 2000. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong og naturstein. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under deler av boligen. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og murkonstruksjoner.

Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av trekonstruksjoner.

Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med asfaltapp.

Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre. Terrassedør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler. El-billader.

TILSTANDSRAPPORT

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er registrert bom i enkelte gulvfliser.

Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt.

Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuelt kontrolleres.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig

funksjon er usikker.

Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert.

Kjøkken:

- Vannrør: Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

- Synlige konstruksjoner: Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren.

- Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn: Det er ikke registrert fuktsperre mot grunnen alle steder i krypkjelleren.

- Ventilasjon: Det er begrenset ventilasjon i krypkjelleren.

- Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger: Det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilgjengelig treverk. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 20,1 vektprosent. Det ble registrert forhøyet fuktnivå. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Eksakt årsak er ikke kjent, men tilførsel av fuktighet fra utsiden vurderes som en sannsynlig hovedårsak.

- Skadedyr: Spor etter gnagere er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.

- Synlige rør og rørføringer (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Det er registrert pågående lekkasje fra vannrør i krypkjelleren, noe som tyder på feil eller mangler i selve røret eller tilhørende koblinger. Selger opplyser at det vil bli reparert.

Loft - uinnredet / kaldt loft:

- Inspeksjonsmulighet: Deler av kaldtloftet lot seg ikke undersøke grunnet redusert tilkomstmulighet.

Yttervegger inkl. fasader:

- Overflatebehandling: Svertesopp er observert på deler av ytterkledningen. Forholdet kan tyde på forhøyet fuktnivå på kledningsoverflaten siden symptomene i hovedsak observeres på boligens skyggeside.

- Gnagersikring: Det har ikke vært mulig å kontrollere om alle deler av ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet stedvis er skjult av andre bygningsdeler. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og omramming: Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling.

- Ytterdører og omramming: Det registreres følgende avvik på terrassedør: Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Yttertak:

- Tekking (med tilhørende beslag): Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker.

- Skorsteiner (over tak): Fotbeslaget rundt skorsteinen viser tegn til slitasje og elde. Svekkelser i beslag rundt skorsteiner er et kjent risikopunkt.

Grunnmur, fundament:

- Grunnmur og fundament: Det er registrert skjevheter i bjelkelaget som kan tyde på at bygningen har vært utsatt for setninger. Eksakt årsak er ikke kjent.

Drenering:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre.

Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig.

Andre byggverk:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Fasadematerialer har slitt overflatebehandling.

Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Vinduer og ytterdør viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling.

Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der

dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:
- Gnagere: Det observeres spor etter mus på kjøkken under kjøkkenvask og våtrom. Nøyaktig hvor eller hvordan gnagere kommer seg inn i bygningen, har ikke latt seg påvise.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Yttertak:
- Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende: Vindskier viser tydelige tegn til slitasje og elde, med synlige tegn på råteskader. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) - 1. Etasje:
- Skjevhetsmåling: På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 56 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket store og merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent.

AREALER

Totalt bruksareal: 61,0 m²
- BRA-i: 57,0 m²
- BRA-e: 4,0 m²
I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 62,0 m²

INNHOLDSBESKRIVELSE

Eiendommen inneholder gang, bad, wc, kjøkken, stue og 2 soverom.
Det er også et tilhørende anneks på 4 kvm i dag brukes som gjesterom.
Terrasse på 62 kvm
Flott uteområde med fantastisk utsikt, oppgradert uteplass og rekkverk.

OPPVARMING

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring og elektrisitet.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oransje og energikarakter F kan fås ved henvendelse til megler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Hovedstoppekran er plassert på bad. Synlige avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder plassert på bad.

ELEKTRISK ANLEGG

Det ble gjort arbeid på el.anlegget i 2020 hvor det ble gjort følgende arbeid: Nytt sikringsskap med el-sikringer -nye el-ledninger i hele hytta -nye stikkontakter i hele hytta -nye utekontakter -ny jording -ny elbillader installert.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verkt på eiendommen.

LØSØRE OG TILBEHØR

Alle fastmonterte gjenstander følger med unntatt kamera oppsatt utenfor hytta. Alle løse skap og garderobeskap følger med uten tillegg.

Alle hvitevarer både fast montert og ikke, følger med. Dette innebærer et stort og et lite kjøleskap.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN

545,00 m² eiet tomt
Tomten er opparbeidet med plen, busker, trær og plantekasser. Eiendommen har flere terrasser med gode solforhold og god plass til utemøbler. Frodig vegetasjon bidrar til en skjermet og hyggelig uteplass, samtidig som tomten har utsikt mot fjorden

PARKERING

Parkering på grusvei ved inngangsparti.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Hytte beliggende med flott utsikt over Drammensfjorden. Eiendommen ligger solrikt til med nydelig utsikt utover fjorden og mot Drammen . Beliggende usjenert og fritt med skrånende tomt og sol til langt på kveld. Flotte turområder sommer som vinter.

Hvis man vil bade så kan man gjøre det på strand rett ved hytta.

Ca. 8 minutter med bil til Røyken sentrum med kjøpesenter og togforbindelse til Asker og Oslo. 20 minutter med bil til Drammen sentrum/25 minutter til Asker.

Gjerdal har en flott badestrand med friområde Hernestangen, det er kun få minutter å gå bort til Hernestangen. Servicebygg med toalett og dusj. Hyggen har sandstrand og restaurant begge deler er ca. 20 minutters spasertur unna.

Hyggen/Gjerdal er et lite tettsted langs Drammensfjorden. Bestående av spredt boligbebyggelse med eldre og nye hytter/boliger. Badestrand og egen båtbrygge nede i sentrum. Mange flotte turmuligheter langs fjorden og i skogsområder både vinter og sommerstid. Bussforbindelse til Drammen/Oslo.

SKOLE OG BARNEHAGE

Hyggen barneskole og barnehage.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Området er spedt bebyggelse av eneboliger og hytter.

ADKOMST

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 10 141 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:
Estimert strømforbruk som tilsvarer ca 1 700 kwh. pr. år.
Årlig forsikringspremie kr. 4 776,-
Årlig vei-/brygge-/velavgift/huseierforening utgjør ca. kr. 2500
Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

NORGESPRIS

Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen, og avtalen følger boligens målepunkt. Kjøper vil derfor overta denne avtalen sammen med eiendommen, som løper til og med 31. desember 2026. For innværende periode er strømprisen fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva, og neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Storebrand med polisenummer: 72732

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret kr. 302 408

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon. Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi fra 01.01.2026, og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

VELFORENINGEN

Eiendommen har pliktig medlemskap i velforening / veilag, og den til enhver tids eier av eiendommen vil være ansvarlig for å betale sin andel av utgiftene til drift av foreningen. Foreningens vedtekter kan fås ved henvendelse til megler. For nærmere informasjon om fellesutgiftene, se "Faste løpende kostnader".

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 66 250,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Boligkjøperpakken Gjensidige kr 19 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 2 737 240,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kjøper har anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen.

REGULERING

Delareal 544 kvm:

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 544 kvm:

Bestemmelse Områdenavn#9 Nullvekst sør

KP Bestemmelse Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Delareal 478 kvm:

Bestemmelse Områdenavn#6 100m b. langs sjø

KP Bestemmelse Hjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.

VEI, VANN OG KLOAKK

Adkomst via privat vei, tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning, tilknyttet offentlig avløp med privat renseanlegg

Vanntilkobling til kommunens vannrett, men ikke avløp. Lukket avløpstank på eiendommen.

Både kloak og gråvannet går til 3m3 stor tank som tømmes 1-2 gang i året- litt avhengig av bruk. Løsningen er godkjent av kommunen i påvente av kommunalt avløpsrør som kan komme i fremtiden. Tømmingen skjer i regi av kommunen som kommer fast en gang i året uavhengig av bruk.

RETTIGHETER OG HEFTELSE

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 402391, tgl. 19.07.1962 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om veg

Dnr. 9986, tgl. 08.06.2005 - Erklæring/avtale

Rett til å legge og ha liggende stikkeldninger med nødvendige kummer.
Bestemmelse om vedlikehold og adkomst.
Med flere bestemmelser

Dnr. 402391, tgl. 19.07.1962 - Registrering av grunn

Registrering av grunn
Utskrift av heftelser følger salgsoppgaven

RADON

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har utført radonmåling.

EIENDOMMEN

Grimsrudveien 98 B

261/241/0/0 i Asker

Type bolig: Hytte

SELGER

Tormod Raen og Atosa Zangene

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 8260140

Ansvarlig megler: Fred-Ivar Myrseth

Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken

Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Kommunale avgifter
- Oversiktskart
- Grunnkart
- Reguleringskart
- Informasjon om budgivning

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring eller Boligkjøperpakke, og dette må bestilles senest i forbindelse med signering av kjøpekontrakt. Kostnaden for forsikringen legges til kjøpesummen.

Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside <https://fremeiendomsmegling.no/8260140>.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres avFrem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende

som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 40 000 inkl. mva

Oppstart - og tilrettelegging; som inkluderer; Registrering og innhenting av pålagte opplysninger • Interiørveiledning fra stylist • Utarbeidelse og trykking av salgsoppgaver • Til-salgs plakat på huset og i utstillingsvinduer: 18 500,00

Stor annonsepakke på Finn.no, "Finn Frem/Blink" - digital annonse via Facebook, Instragram, og de største nettavisene, "Ukens bolig" i 7 dager på Finn.no, Eiendommens hjemmeside på fremeiendomsmegling.no, Digital annonsering i lokalavisene Budstikka og Røyken og Hurums avis.: 29 500,00

Oppgjørshonorar : 7 900,00
Visning pr. stk og overtagelse med megler tilstede: 3 500,00
Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00
E-signering og digitale tjenester: 1 860,00
1 visning: 3 500,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig - hytte

Grimsrudveien 98 B
3442 HYGGEN
Gnr./Bnr.: 261/241
Asker kommune

Rapportdato: 31.07.2026
Befaringsdato: 03.07.2026
Referansenummer: 15083859

Areal

Fritidsbolig
Bruksareal: 61 m² (BRA-i: 57 m²)

Totalt bruksareal: 61 m² (BRA-i: 57 m²)

Levert av Anticimex AS

 Tlf: 41414128
 www.anticimex.no
 E-post: boliginnspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

 Amund Kjeldsaas
 99617222

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	03.07.2026
Referansenummer	15083859
Meglerforetakets oppdragsnummer	8-26-0140
Hjemmelshaver/selger	Tormod Raen og Atosa Zangene
Bygningssakkyndig inspektør	Amund Kjeldsaas
Tilstede på befaringen	Tormod Raen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	31.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig - hytte
Gate/vei adresse	Grimsrudveien 98 B
Postnummer/sted	3442 HYGGEN
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	261/241
Tomt	Eiet tomt: 545 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	1961	2000	

Tomtebeskrivelse

Fritidsbolig beliggende i Hyggen, Asker kommune. Tomt er opparbeidet som naturtomt med delvis gruslagt adkomstvei.

Byggemåte

Bolig oppført i 1965 med tilbygg i 2000.Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong og naturstein. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under deler av boligen. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og murkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med asfaltapp. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Terrassedør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler. El-billader.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring og elektrisitet.

Boligen inneholder

1. etasje: entré, toalettrom, bad, kjøkken, to soverom og stue

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken		Vannrør	9	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Inspeksjonsmulighet	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		1. Etasje	11	Kr 0 - 10 000
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Synlige konstruksjoner	12	
		Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn	12	
		Ventilasjon	12	
		Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger	12	
		Skadedyr	12	
		Synlige rør og rørføringer (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	13	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	13	
		Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	13	
		Gnagersikring	13	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	13	
		Ytterdører og omramming	13	
Yttertak		Tekking (med tilhørende beslag)	14	
		Skorsteiner (over tak)	14	
		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	14	Kr 10 000 - 50 000
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	15	
Drenering		Helhetsvurdering	15	
Andre byggverk		Helhetsvurdering	16	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Fritidsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	57	4		61	62
	Entré, toalettrom, kjøkken, bad, to soverom og stue	Anneks			Terrasse
SUM	57	4		61	62
	Total bruksareal: 61 m²				

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 02.07.2026
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plantegning.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke relevant
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende diverse el-arbeider, datert 06.08.2020
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 31.07.2020

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra 2000(I følge selgers opplysninger). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Panelbord i himling. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Dusjhjørne med forheng. Vegghengt dusjarmatur. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg. Varmtvannsbereder plassert i hjørne.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er registrert bom i enkelte gulvfliser. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt. Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig. Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuellt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at er ikke krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Oppsummert Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes videre overvåking slik at tiltak eller fornyelse kan iverksettes når dette blir nødvendig. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering. Erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det må tas høyde for.
--	------------------	--

Kjøkken

Kjøkken fra 2000(I følge selgers opplysninger). Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Benkeplate av tre Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrrert stekeovn og platetopp. Frittstående kjøleskap. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med fliser. Veggflater med malt trepanel og malte flater. Malt trepanel i himling.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
 TG 2	Vannrør
	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Toalettrom

Gulvflate belagt med tregulv. Malt panel på vegger. Panelbord i himling. Vakuumtoalett.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Hovedstoppekran er plassert på bad. Synlige avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder plassert på bad.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Flislagt gulv i entré og kjøkken med gulvvarme. Himlingsflater med takplater og malt trepanel. Veggflater med malt trepanel og malte flater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft. Adkomst via utvendig luke. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med panelbord. Synlige taksperrer.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk
 TG 2	Inspeksjonsmulighet
	Deler av kaldtloftet lot seg ikke undersøke grunnet redusert tilkomstmulighet. Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand hvis tilkomstmuligheten forbedres.
 TGIU	Kontroll av diffusjonssperre
	Dampspærren mot underliggende etasje er ikke kontrollert, grunnet begrenset tilkomst. Tilstand og utførelse er derfor ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at ytterligere undersøkelser kan gjennomføres ved mistanke om fuktproblemer eller lignende.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Åpen peis i stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

 TG 3	1. Etasje	På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 56 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket store og merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens er vurdert å være at utbedring av underliggende strukturelle feil eller skader (som erfaringsmessig krever omfattende tiltak) vurderes som nødvendig. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge omfang, eksakt årsak og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndige personer for å kartlegge eksakt tilstand. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
--	-----------	--

Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Krypkjeller under deler av boligen. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. Inngang til krypkjeller via luke i grunnmur. Steinmasser i grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner. Panel i himling. Synlige vann og avløpsrør. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Inspeksjonsmulighet	
 TG 2	Synlige konstruksjoner	Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn	Det er ikke registrert fuktsperre mot grunnen alle steder i krypkjelleren. Konsekvens er at manglende fuktsperre kan føre til økt fukttilførsel, noe som over tid øker risikoen for fuktrelaterte skader. Foreslått tiltak er å etablere tilfredsstillende fuktbeskyttelse.
	Ventilasjon	Det er begrenset ventilasjon i krypkjelleren. Konsekvens er at begrenset luftutskifting kan føre til økt fuktbelastning og risiko for utvikling av skader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om utbedring av ventilasjon og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger	Det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilgjengelig treverk. Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 20,1 vektprosent. Det ble registrert forhøyet fuktnivå. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Eksakt årsak er ikke kjent, men tilførsel av fuktighet fra utsiden vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep. Konsekvens/foreslått tiltak basert på alle ovennevnte opplysninger er at bygningsdelen bør holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Skadedyr	Spor etter gnagere er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.
	Synlige rør og rørføringer (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Det er registrert pågående lekkasje fra vannrør i krypkjelleren, noe som tyder på feil eller mangler i selve røret eller tilhørende koblinger. Konsekvens er at lekkasjen også medfører økt fukttilførsel i rommet, noe som over tid kan øke risikoen for andre fuktrelaterte skader. Strakstiltak må iverksettes for å stanse lekkasjen og forhindre videre skadeutvikling. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndige personer for å kartlegge eksakt tilstand av vannrør. Selger opplyser at det vil bli reparert.



Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger - Fuktmåling

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert:

	TG 2	Gnagere	Det observeres spor etter mus på kjøkken under kjøkkenvask og våtrom. Nøyaktig hvor eller hvordan gnagere kommer seg inn i bygningen, har ikke latt seg påvise. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntreksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
---	------	---------	--

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner og lettklinkerblokker. Ytterkledning av stående og liggende trekledning. Utvendige fasader av murpuss.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner	
	TG 1	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Det ble ikke registrert symptomer på råteskader i de undersøkte områdene. Stikkprøveprinsippet er benyttet.
	TG 2	Overflatebehandling	Svertesopp er observert på deler av ytterkledningen. Forholdet kan tyde på forhøyet fuktnivå på kledningsoverflaten siden symptomene i hovedsak observeres på boligens skyggeside. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling og potensiell nedbrytning av materialet. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
		Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	Sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten. Eksakt årsak er ukjent, men kan tyde på setninger eller bevegelser i grunnen. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er at en fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere forholdet, slik at årsak, omfang og eventuelle nødvendige tiltak blir avklart.
		Gnagersikring	Det har ikke vært mulig å kontrollere om alle deler av ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet stedvis er skjult av andre bygningsdeler. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.
	TGIU	Lufting av ytterkledning	Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig luften- og drensspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med karmen av tre fra ukjent årstall. Balkong/terrasedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karmen/ramme av tre fra ukjent årstall.

	TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
		Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på terrassedør: Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takpapp. Pusset pipe med pipetopp i skifer. Renner og nedløp i metall.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon - Takrenner og utvendige nedløp - Takgjennomføringer (takhatter o.l.)	
	TG 2	Tekking (med tilhørende beslag)	Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Det er registrert mye mose på taket. Konsekvens er at mose holder på fuktighet, noe som blant annet øker risikoen for frostsprengning i takstein og andre forhold som kan påvirke levetiden. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
		Skorsteiner (over tak)	Fotbeslaget rundt skorsteinen viser tegn til slitasje og elde. Svekkelser i beslag rundt skorsteiner er et kjent risikopunkt. Konsekvens er at forholdet kan øke faren for lekkasjer. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Skorsteinens overflater har synlige symptomer på slitasje og elde. Konsekvens er at dette kan medføre redusert tetthet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.
	TG 3	Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	Vindskier viser tydelige tegn til slitasje og elde, med synlige tegn på råteskader. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget og hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for montering av nye vindskier og isbord. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Terrasse / platting

Utgang fra stue til terrasse på ca 62 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,0 meter og 0,90 meter. Terrasse i trekonstruksjoner. Rekkverk av tre. Rekkverk av metall og glass. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
	HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket er ikke tilstrekkelig festet, noe som kan medfører fare for liv og helse. Terrassen mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Utvendig trapp

Utvendig trapp i tre ved terrasse.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Utvendig trapp	
	HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong/murkonstruksjoner.

 TG 2	Grunnmur og fundament	Det er registrert skjevheter i bjelkelaget som kan tyde på at bygningen har vært utsatt for setninger. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens er at forholdet kan henge sammen med endringer i grunnforhold eller problemer med fundamenteringen av bygningen. For å kartlegge årsak og omfang, samt bekrefte eller avkrefte om forholdet fortsatt er under utvikling, bør ytterligere undersøkelser gjennomføres av en person med spesialkompetanse. Forholdet bør ses i sammenheng med andre opplysninger som gis om etasjekillere og skjevheter i boligen. Selger opplyser at det er av tidligere eier montert vaier/sikring av grunnmur som er festet til fjell i krypkjeller. (dette er ikke videre undersøkt av bygningssakkyndig på befaringsdagen).
--	-----------------------	--

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Skrånende tomt.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
		Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreningen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
		Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Oppsummert	Drenerings funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann. Utvendige vannledninger er fra ukjent årstall. Boligen er tilkoblet en privat septiktank.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Andre byggverk

Frittstående anneks. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Ifølge huseier har konstruksjonen isolerte vegger og tak.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
		Fasadematerialer har slitt overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Stikktaking (stikkprøver) er utført på enkelte typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige, uten at tegn til råteskader er avdekket. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
		Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
		Vinduer og ytterdør viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Oppsummert	Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert , og har referansenummer __. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelser som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Byggeår med oppgraderinger i 2000 og 2020

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget:

Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

I gang ved soverom

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligen elektriske anlegg:

Nei

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helse­risiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Nei

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkel­sene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Snaskred

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Overvann

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Nei

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkel­sene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tillegg­sbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tillegg­sbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tillegg­sbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tillegg­sundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkels­snivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tillegg­sbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkels­snivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tillegg­sundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tillegg­sundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tillegg­sundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tillegg­sundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tillegg­sundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tillegg­sundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tillegg­sundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tillegg­sundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tillegg­sundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tillegg­sundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tillegg­sundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tillegg­sundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tillegg­sundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tillegg­sundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tillegg­sundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tillegg­sundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tillegg­sundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tillegg­sundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tillegg­sundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tillegg­sundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaring­sdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.


.....
Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 99617222



Egenerklæring

Grimsrudveien 98 B, 3442 HYGGEN

02 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Grimsrudveien 98 B	Grimsrudveien 98 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Sommerhytte som er brukt hver sommer siden vi kjøpte den.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Raen, Tormod

Selger

Zangene, Atosa

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vannmåler odelagt. Byttet til ny av kommunens rørlegger.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Dusjbatteri byttet

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Dusjbatteri byttet til nytt og bedre etthåndsgrep. Eier utførte arbeidet.

2.2.1 Navn på arbeid

Kjøkken vanntilkobling

2.2.2 Årstall

2024

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lekkasje på vanntilkobling til kjøkken. Utført av rørlegger via forsikringen.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Storebrand / VB Oslo

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det ble avdekket mangler ved rutinekontroll av det elektriske anlegget.

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2020

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utfbedring av mangler ved rutinekontroll for elektrisk anlegg -nytt sikringsskap med el-sikringer -nye el-ledninger i hele hytta -nye stikkontakter i hele hytta -nye utekontakter -ny jording -ny elbillader installert

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Lysaker Prosjekt AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Vanntilkobling til kommunens vannrett, men ikke avløp. Lukket avløpstank på eiendommen.

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekkasje på kjøkken. Beskrevet under Våtrom.

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2024

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vannlekkasje kjøkken. Se post under Våtrom

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Storebrand / VB Oslo

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Side 3

Side 4



Gammel hytte fra 60-tallet. Sprekk kan ses i yttervegg på baksiden.
Grunnmur er forsterket for vi kjøpte hytta. Sprekk har ikke etter hva vi kan se endret seg etter dette.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus. Forsikringsselskapet har utbedret en del på fasade for å redusere muligheter for mus å trenge inn.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

2023

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Terrasse mot vest bygget av eier.

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei



27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Innvendig himling i stue løsnet.
Forikringssellkap ble kontaktet for vurdering. Det ble på befaring ikke avdekket noe feil vedrørende bærekonstruksjon, kun at spikre på panel trolig har sluppet. Utbedret av eier.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 44187375

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Tormod Raen	2026-07-02	Atosa Zangene	2026-07-02
Identification		Identification	
 Tormod Raen		 Atosa Zangene	



Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.:	261	Bnr.:	241	Fnr.:		Snr.:	
-------	-----	-------	-----	-------	--	-------	--

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Cibele Bang 29.06.2026

Ferdigattest

Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

Midlertidig brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest

Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker

Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998. Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for



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

ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.



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

Utskriftsdato: 24.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	261	Bruksnr.	241	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grimsrudveien 98B, 3442 HYGGEN								

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

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

Plantyper med treff	
✔ Kommuneplaner	✔ Kommuneplaner under arbeid
Plantyper uten treff	
❗ Kommunedelplaner	❗ Kommunedelplaner under arbeid
❗ Reguleringsplaner	❗ Reguleringsplaner under bakken
❗ Reguleringsplaner over bakken	❗ Reguleringsplaner under arbeid
❗ Reguleringsplaner bunn	❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
❗ Bebyggelsesplaner	❗ Bebyggelsesplaner over bakken
❗ Bebyggelsesplaner under bakken	❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdater1_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 544 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 544 m² BestemmelseOmrådenavn #9 Nullvekst sør KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delarealer	Delareal 478 m² BestemmelseOmrådenavn #6 100m b. langs sjø KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnsstruktur

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 261, Bruksnr 241	Kommune:	3203	Asker	
Adresse:		Grunnkrets:	1903	Gjerdal	
Veiadresse:	Grimsrudveien 98 B, gatenr 21004	Valgkrets:	9	Spikkestad	
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	1070501	Røyken	

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Bjerkhøy	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	19.07.1962	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	544,5 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Tilkobling jordskiftesak	Forretning:	21.05.2024	Berørt	3203/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	18.10.2024	Berørt	3203/259/1	0,0
			Berørt	3203/259/2	0,0
			Berørt	3203/261/1	0,0
			Berørt	3203/261/2	0,0
			Berørt	3203/261/4	0,0
			Berørt	3203/261/5	0,0
			Berørt	3203/261/6	0,0
			Berørt	3203/261/7	0,0
			Berørt	3203/261/8	0,0
			Berørt	3203/261/9	0,0
			Berørt	3203/261/10	0,0
			Berørt	3203/261/11	0,0
			Berørt	3203/261/13	0,0
			Berørt	3203/261/17	0,0
			Berørt	3203/261/19	0,0
			Berørt	3203/261/37	0,0
			Berørt	3203/261/40	0,0
			Berørt	3203/261/43	0,0
			Berørt	3203/261/46	0,0
			Berørt	3203/261/47	0,0
			Berørt	3203/261/48	0,0
			Berørt	3203/261/52	0,0
			Berørt	3203/261/54	0,0
			Berørt	3203/261/55	0,0
			Berørt	3203/261/56	0,0
			Berørt	3203/261/58	0,0
			Berørt	3203/261/59	0,0
			Berørt	3203/261/61	0,0
			Berørt	3203/261/70	0,0
			Berørt	3203/261/78	0,0
			Berørt	3203/261/90	0,0
			Berørt	3203/261/94	0,0
			Berørt	3203/261/101	0,0
			Berørt	3203/261/102	0,0
			Berørt	3203/261/103	0,0
			Berørt	3203/261/107	0,0
			Berørt	3203/261/108	0,0
			Berørt	3203/261/109	0,0
			Berørt	3203/261/110	0,0
			Berørt	3203/261/119	0,0
			Berørt	3203/261/120	0,0
			Berørt	3203/261/121	0,0
			Berørt	3203/261/123	0,0
			Berørt	3203/261/142	0,0
			Berørt	3203/261/143	0,0
			Berørt	3203/261/153	0,0
			Berørt	3203/261/154	0,0
			Berørt	3203/261/180	0,0
			Berørt	3203/261/181	0,0
			Berørt	3203/261/182	0,0
			Berørt	3203/261/191	0,0
			Berørt	3203/261/196	0,0
			Berørt	3203/261/198	0,0
			Berørt	3203/261/202	0,0
			Berørt	3203/261/203	0,0
			Berørt	3203/261/204	0,0
			Berørt	3203/261/207	0,0
			Berørt	3203/261/208	0,0
			Berørt	3203/261/212	0,0
			Berørt	3203/261/213	0,0
			Berørt	3203/261/214	0,0
			Berørt	3203/261/215	0,0
			Berørt	3203/261/217	0,0
			Berørt	3203/261/228	0,0

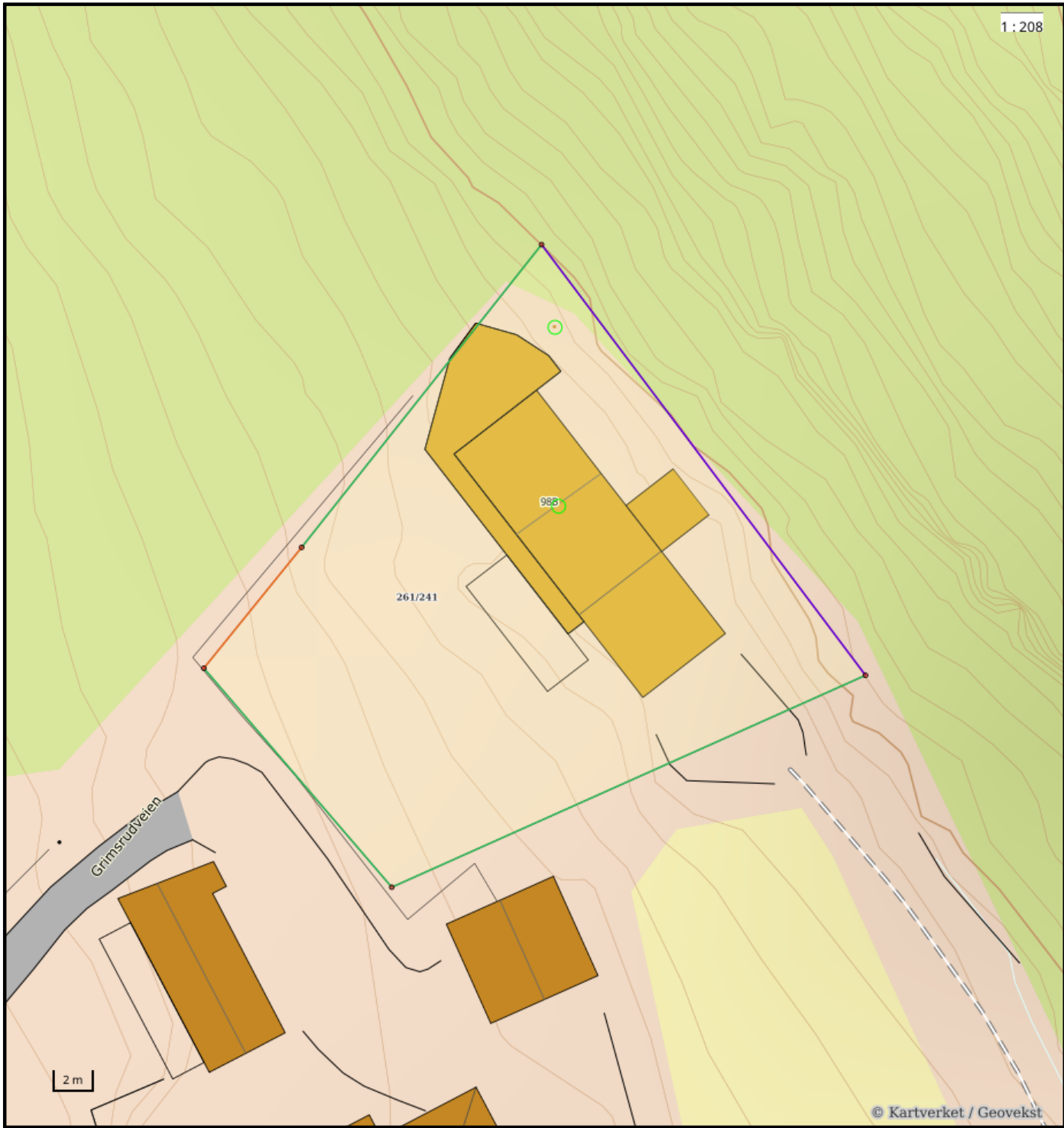
			Berørt	3203/261/229	0,0
			Berørt	3203/261/230	0,0
			Berørt	3203/261/231	0,0
			Berørt	3203/261/238	0,0
			Berørt	3203/261/241	0,0
			Berørt	3203/261/252	0,0
			Berørt	3203/261/264	0,0
			Berørt	3203/261/271	0,0
			Berørt	3203/261/274	0,0
			Berørt	3203/261/276	0,0
			Berørt	3203/261/281	0,0
			Berørt	3203/261/282	0,0
			Berørt	3203/261/284	0,0
			Berørt	3203/261/295	0,0
			Berørt	3203/261/300	0,0
			Berørt	3203/261/311	0,0
			Berørt	3203/261/312	0,0
			Berørt	3203/261/313	0,0
			Berørt	3203/261/318	0,0
			Berørt	3203/261/327	0,0
			Berørt	3203/262/1	0,0
			Berørt	3203/276/1	0,0
			Berørt	3203/276/5	0,0
			Berørt	3203/276/18	0,0
			Berørt	3203/276/32	0,0
			Berørt	3203/276/34	0,0
			Berørt	3203/277/2	0,0
			Berørt	3203/291/1	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/261/241	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Jordskifte	Forretning:	03.02.2022	Berørt	3203/261/7	0,0
	Matrikkelført:	16.05.2022	Berørt	3203/261/241	0,0
			Berørt	3203/276/18	0,0
			Berørt	3203/276/32	0,0
			Berørt	3203/276/34	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/261/241	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	19.07.1962	Avgiver	3203/261/19	-543,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/261/241	543,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Grimsrudveien 98 B		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:			Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:			Igangset.till.:				
Energikilde:		BRA annet:			Ferdigattest:				
Oppvarming:		BRA totalt:			Midl. brukstil.:				
Avløp:		Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:					Antall boliger:				
Bygningsnr:	160992778				Antall etasjer:				
Etasjeopplysninger:									
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.									
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygningsendring: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol – Tilbygg									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Ingen registrert adresse		Fritidsbolig							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	21,0		Rammetillatelse:	26.09.2000			
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:			Igangset.till.:	26.09.2000			
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	21,0		Ferdigattest:				
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	21,0		Midl. brukstil.:				
Avløp:		Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:	Privat innlagt				Antall boliger:		1		
Bygningsnr / løpenr:	160992778 / 1				Antall etasjer:		1		
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				21,0	21,0				
Kontaktpersoner:									
Rolle		Navn							
Tiltakshaver		Opsahl, Eva							
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:			Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:			Igangset.till.:				
Energikilde:		BRA annet:			Ferdigattest:				
Oppvarming:		BRA totalt:			Midl. brukstil.:				
Avløp:		Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:					Antall boliger:				
Bygningsnr:	160992786				Antall etasjer:				
Etasjeopplysninger:									

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

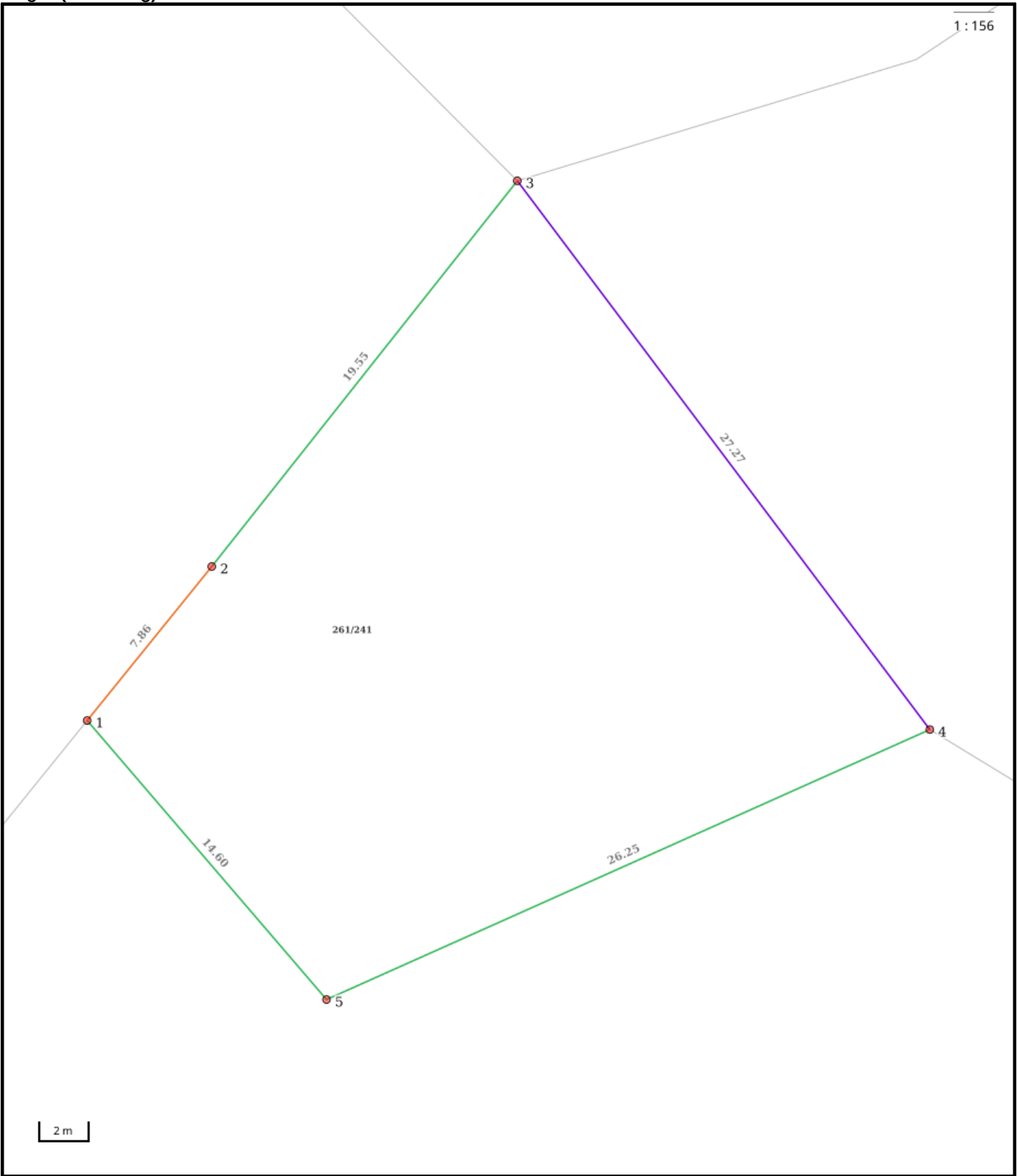
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

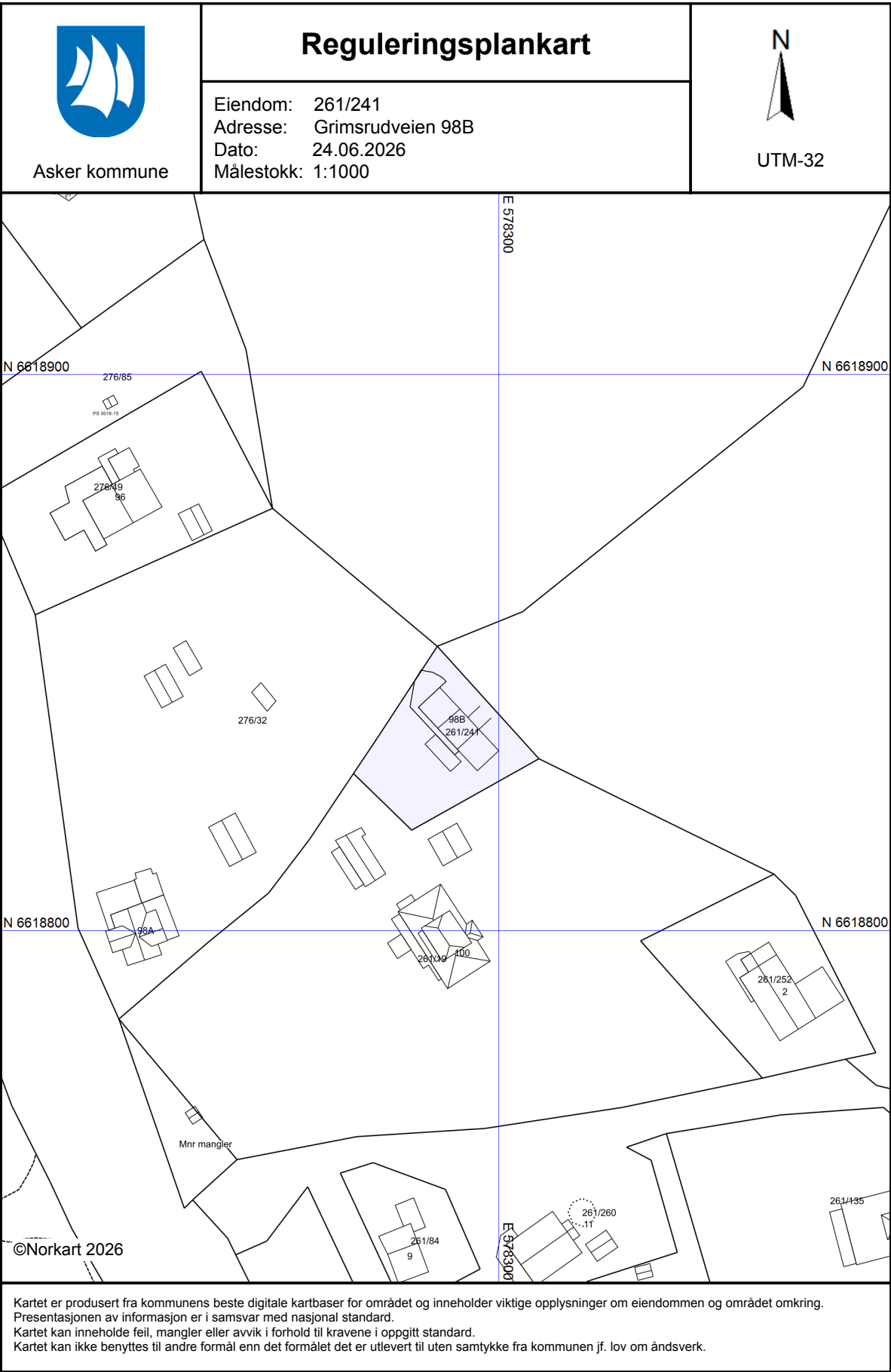
Areal: 544,50m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 618 828,22	578 273,88	7,86m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 618 834,75	578 278,25	19,55m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 618 851,11	578 288,95	27,27m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 618 830,88	578 307,23	26,25m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 618 818,04	578 284,34	14,60m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.





Vegstatuskart for eiendom 3203 - 261/241//

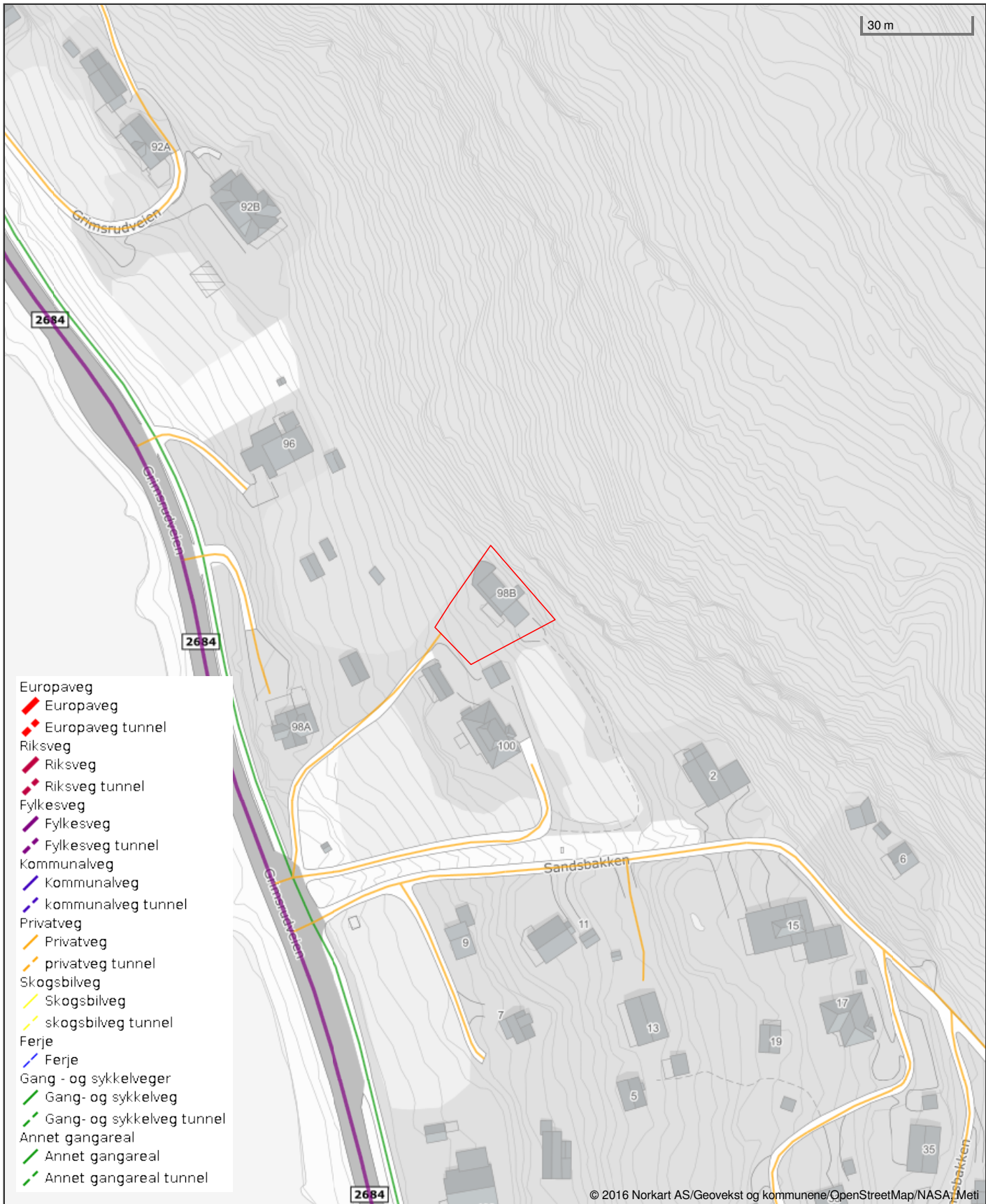
Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

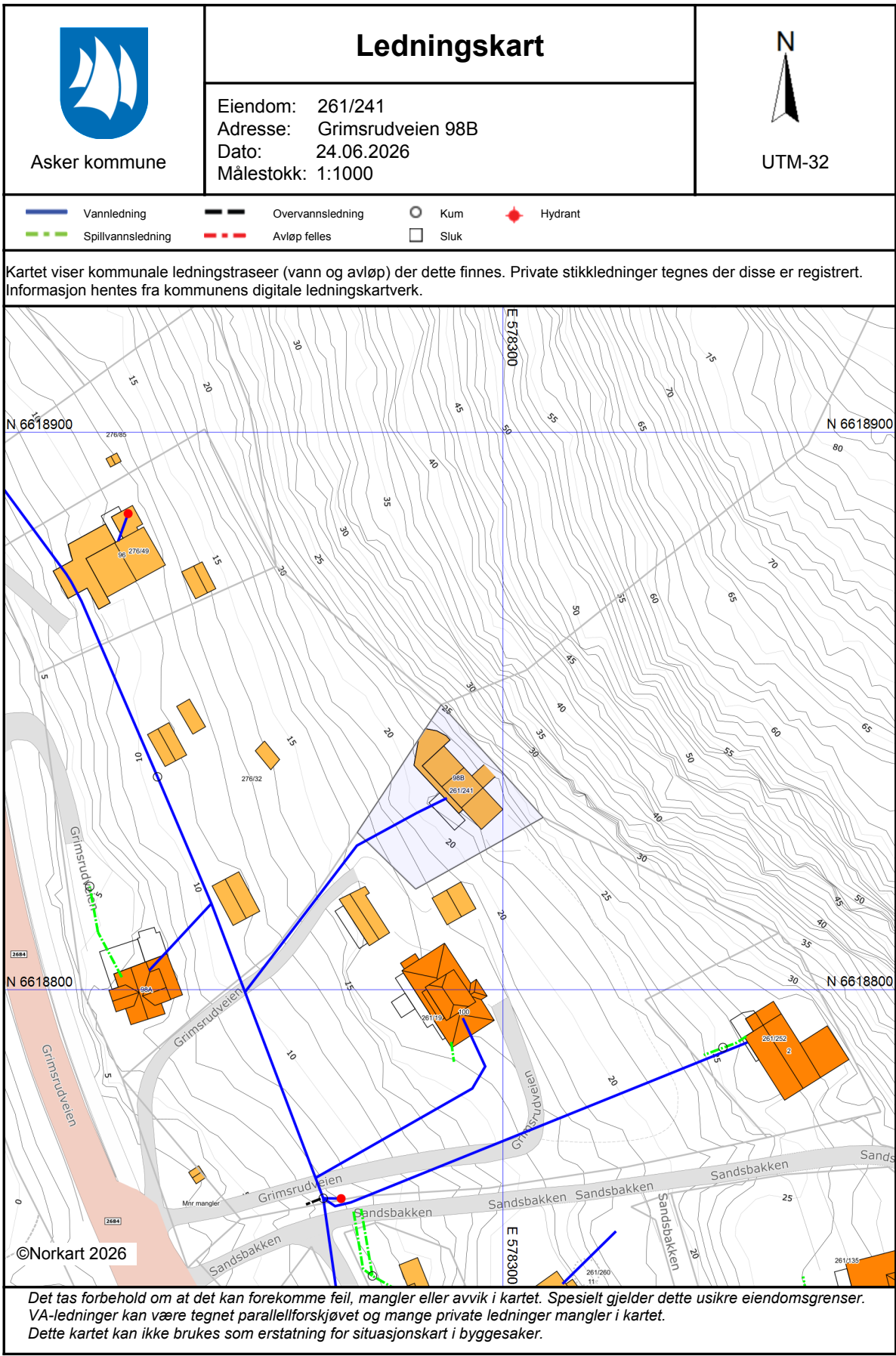
Planens begrensning

Abc

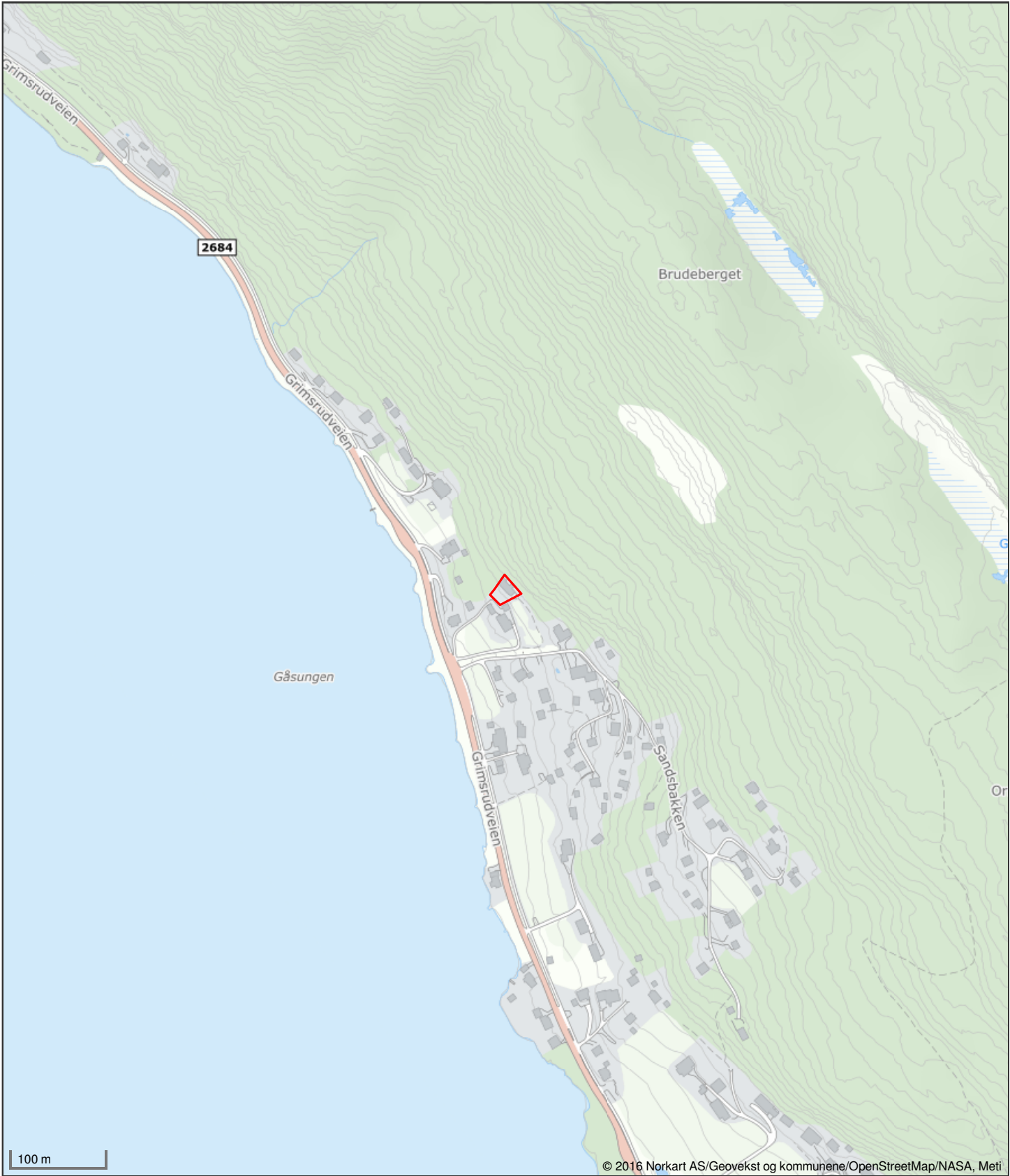
Påskrift plantilbehør



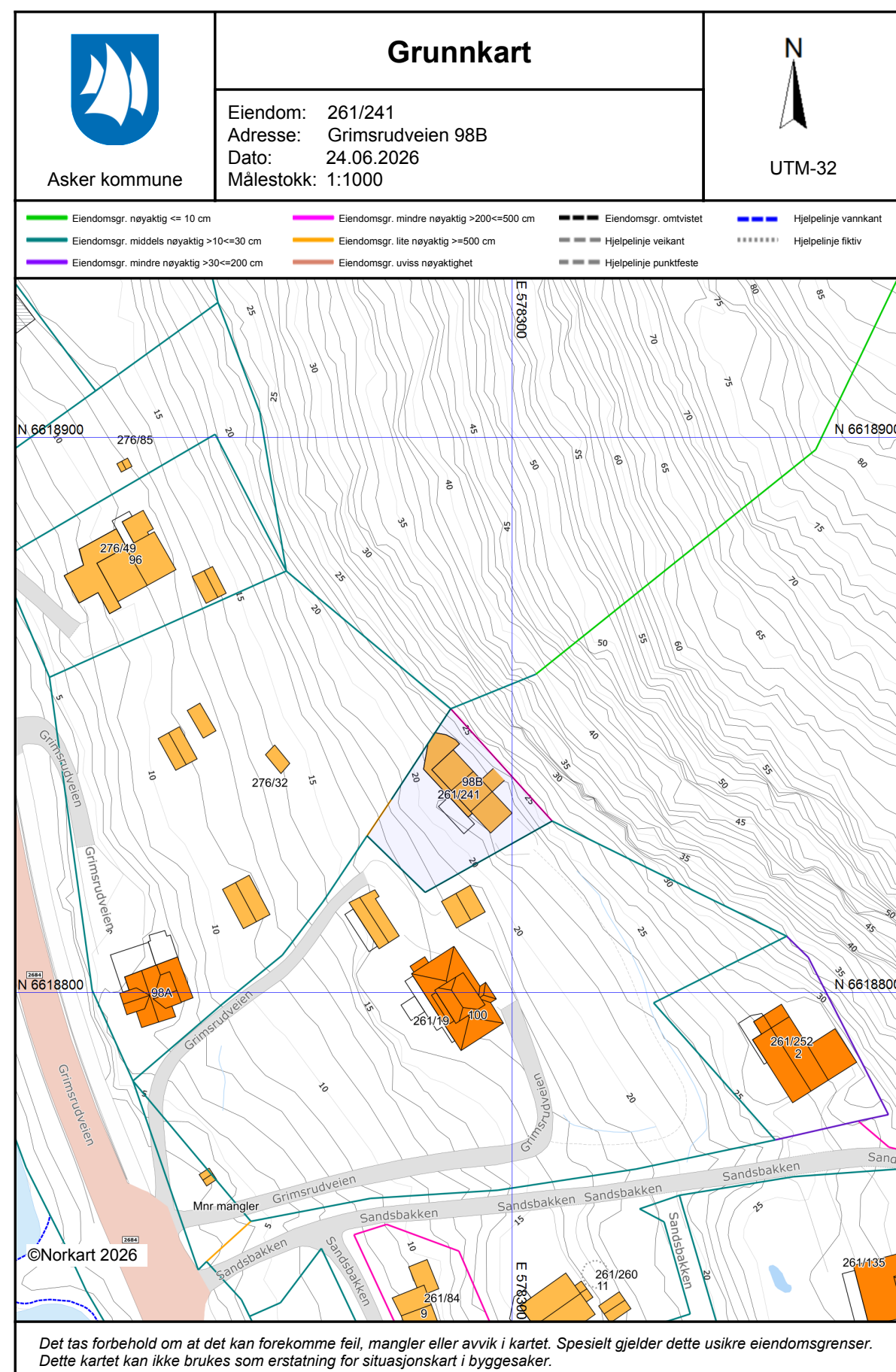
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Oversiktskart for eiendom 3203 - 261/241//



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.



AVTALE OM STIKKLEDNINGER GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN

Eier av Gnr: 61 Bnr: 241 Adresse Hytte på oppsiden av Grimsrudveien 100, 3442 Hyggen.

Og eier av Gnr: 61 Bnr: 19 adresse Grimsrudveien

TINGLYST
- 8 JUNI 2005

DRAMMEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 9986

Har inngått slik avtale :

Eier av Gnr: 61 Bnr: 241 Gis rett til å legge og ha liggende stikkledninger med nødvendige kummer gjennom eiendommen Gnr: 61 Bnr: 19

Stikkledningene legges etter følgende trasé
Fram til hovedvannledning som passerer på Gnr: 61 Bnr: 19
Ledningskart følger vedlagt.

Grunneier gir ledningseier fri adgang til eiendommen for nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningen utilgjengelig.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygning, støttemur, flytting, graving osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningen, plikter grunneier i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledninger. Løsningen skal godkjennes av Røyken Kommune som myndighet etter Plan- og bygningslovgivningen og som eier av hovedledninger. Kostnadene ved eventuell flytting og eller beskyttelse (for eksempel kanal og varerør) av ledningen er et forhold mellom grunneier og ledningseier som avgjøres når slike tiltak måtte bli aktuelle.

Ledningseier forplikter seg til å sette terreng i ledningstraséen i den stand den var før arbeidet ble satt i gang så langt dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseier forplikter seg til å erstatte mulige skader som driften eller driften av anlegget måtte påføre eiendommen.

Avtalen tinglyses ihht til krav fra Røyken Kommune.



Hyggen den

2/6-05

Grunneier

61/241 Eier Opsahl
220754

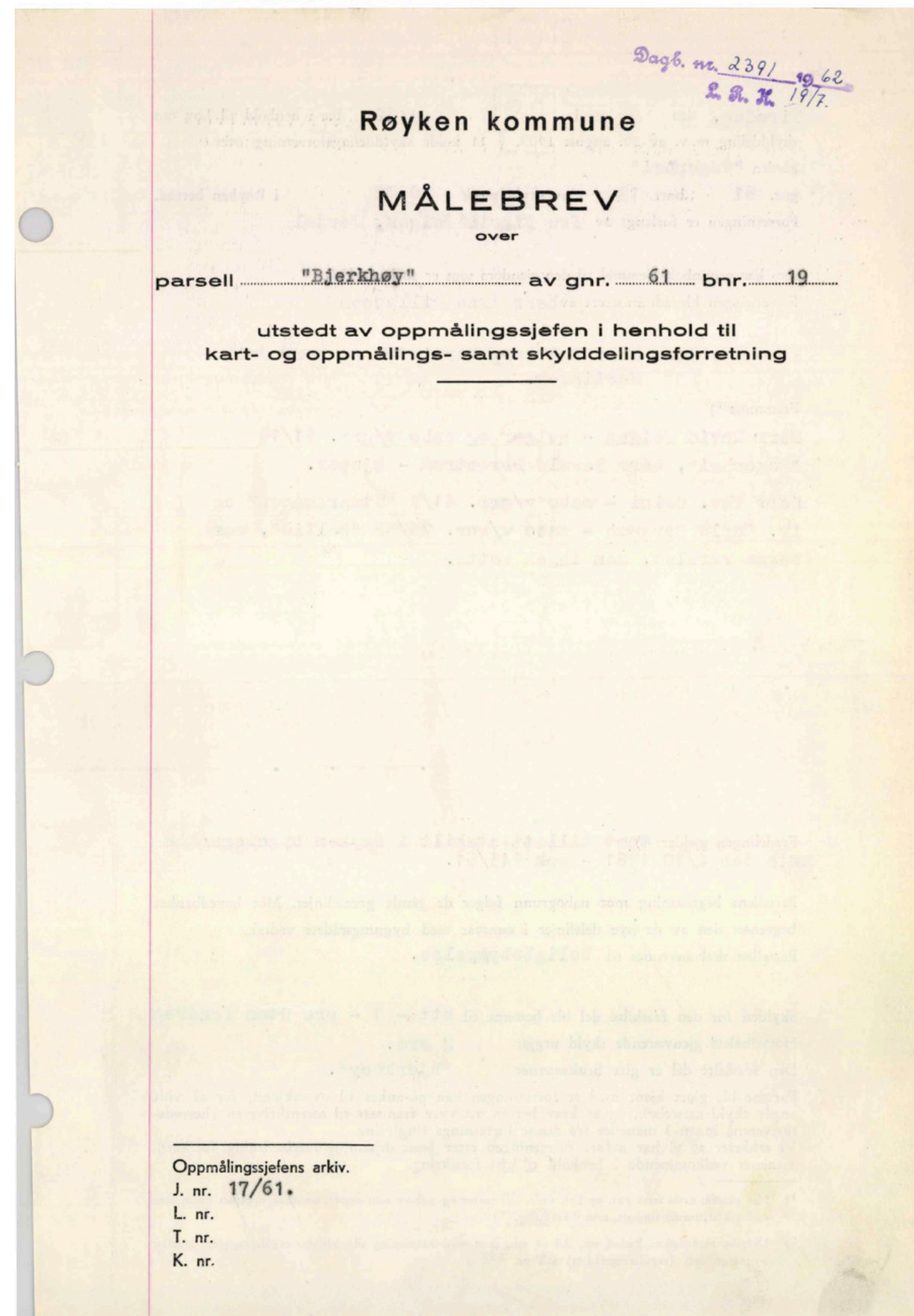
Grunneier

David Tengen
61/19 180922

BEVITNES:

Anne Opsahl
150964 (FØDT)

Bevitnes
JAN ATLE JAKOBSEN
160768



Tirsdag, den 8. mai 1962 ble i henhold til Lov om skylddeling m.v. av 20. august 1909, § 11 holdt skylddelingsforretning over gården "Fagerhøy" gnr. 61 bnr. 19 av skyld mark 0,02 i Røyken herred. Forretningen er forlangt av fru Sigrid Teigen, Jerdal

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.
Forretningen ble administrert av herr Arne Willassen

i nærvær av vitnene herr Kolbjørn Martinsen og herr Emil Martinsen.

Fremmøte ¹⁾

Herr David Teigen - selger og nabo v/gnr. 61/19 "Fagerhøy", herr Harald Bergstrøm - kjøper.

Herr Thv. Grini - nabo v/gnr. 61/7 "Utmarkhagen" og fr. Carla Bergman - nabo v/gnr. 76/32 "Dellid", var begge varslet, men ingen møtte.

Fradelingen gjelder: ~~kom~~ tillatt utskilt i Røyken bygningsråds møte den 4/10 1961 - sak 245/61.

Parsellens begrensnings mot nabogrunn følger de gamle grenselinjer. Mot hovedbruket begrenses den av de nye delelinjer i samsvar med bygningsrådets vedtak.
Parsellen skal anvendes til boligbebyggelse.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ett - 1 - øre uten fradrag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2 øre.

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet "Bjerkhøy".

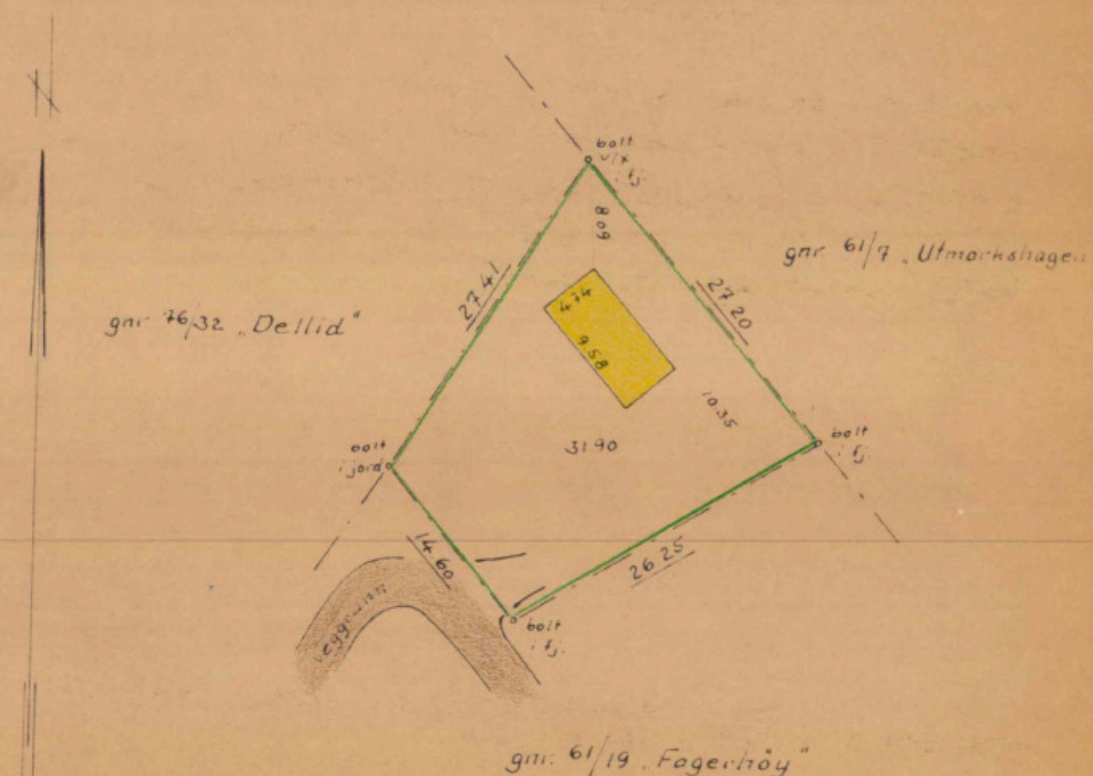
Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredsskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysning.
Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

¹⁾ Her påføres navn samt gnr. og bnr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.

²⁾ Utfylles med f.eks.: Parsell nr., del av e.l., samt med henvisning til godkjent reguleringsplan og/eller bygningsrådets (reguleringsrådets) sak nr.

Jnr. 17/61.

Målebrevskart over "Bjerkhøy"
av gnr. 61 bnr. 19 - gitt gnr. 61 bnr.
M=1:500 Areal = 543 m²



Røyken oppmålingsvesen, den 23/5 1962.

John Eide

AW

Det ble samtidig holdt kart- og oppmålingsforretning over den fraskilte del i henhold til Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 § 57 og Lov av 28. februar 1947 om endring i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 § 57, 57 a og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger.¹⁾

Grensebeskrivelse.

Tomtens grenser ble påvist av de fremmøtte parter og varig merket.

Grensen målt i meter går - som katet viser - ut fra bolt i tomtens nordre hjørne og går mot gnr. 61/7 i sydøstlig retning og rett linje i 27,20 til bolt, går mot hovedbølet - først i sydvestlig litt vestlig retning og rett linje i 26,25 til bolt, og så i nordvestlig retning og rett linje i 14,60 til bolt, går mot gnr. 76/32 i nordøstlig litt nordlig retning og rett linje i 27,41 til bolt i utgangspunktet.

Arealet er: 543 m².

Forretningen sluttet.

Johs. Østlie(sign)
oppm.sjef

Kolbjørn Martinsen(sign)
vitne

Emil Martinsen(sign)
vitne

Arne Willassen(sign)

Foranstående er i samsvar med oppmålingsprotokollen.

¹⁾ Teksten videre redigeres av oppmålingsjefen (jfr. forskriftenes § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer grensebeskrivelse med arealoppgave og tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

Påtegning: 1)

Den utskilte tomt har rett til veg (dvs. rett til veggrunn i en bredde av min. 5 m) over hovedbølet og frem til bygdevegen Hyggen - Jerdal.

Denne bestemmelse som er uten betydning for eiendommens skyldforhold, vedtas som servitut på eiendommen.

Røyken, den 20 / 6 1962.

David Teigen (sign)
hjemmelshaver.

Foranstående er i samsvar med oppmålingsprotokollen.

RØYKEN OPPMÅLINGSVESEN, 22/6 1962.

Arne Willassen.

Antatt til finglysing 19. juli 1962

Antatt til finglysing den 19. juli 1962

Arne Willassen
kst.

Den fraskilte parsell har fått gnr. 61 bnr. 241.

Rett gjenpart
99 92

¹⁾ F.eks. tinglysing, eventuelle rettelser, ajourføring o.s.v.

AVTALE OM VEIRETT

Mellom

Kari Langrand 25025637626, hjemmelsinnehaver til Gnr 61 bnr 19 i Røyken kommune, heretter benevnt den tjenende eiendommen

og

Liv Inger Nordsteien 12056334465, hjemmelsinnehaver til Gnr 61 bnr 241 i Røyken kommune, heretter benevnt den herskende eiendommen,

har i dag kommet til enighet om denne avtale, som er en spesifisering av veirett tinglyst på gnr 61 bnr 19 datert 19.07.1962:

- Veiretten ligger til ny vei nærmest og parallelt med «Sandsbakken».
- Alt vedlikehold fra veiskillet og opp bæres av den herskende eiendommen. Ikke noe ansvar for den tjenende eiendommen på denne veistrekningen.
- Vedlikeholdsutgiftene på veien fra veiskillet og ned til hovedveien dekkes ved at den herskende Eiendommen dekker 25% av dokumenterte utgifter eksklusive snåmåking. Maksimalt dekkes 6.000,- pr år. Beløpet indeksreguleres hvert 5 år og med utgangspunktet i konsumprisindeksen Pr.1.1.2015
- Den herskende eiendommen kan ikke asfaltere veien fra veiskillet og opp
- Den herskende eiendommen skal holde grøftekanter fra krysset og opp fri for avfall, busker og grener. Der skal det være fritt leide for vann som kommer fra fjellet.
- Hver av partene bærer egne saksomkostninger for Drammen tingrett i sak nr 14-060423TVI Og saken begjæres i fellesskap hevet.
- Avtalen kan tinglyses av den herskende eiendommen som heftelse på den tjenende Eiendommen.

Røyken den 2.9.2014

Kari Langrand

Asker den 2.9.2014

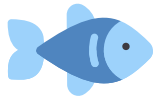
Liv Inger Nordsteien

Nabolagsprofil

Grimsrudveien 98B

Avstand til sjø

94 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 17 min 🚗
🚆 Røyken stasjon Linje L1	9 min 🚗 7.4 km
🚆 Spikkestad stasjon Linje L1	12 min 🚗 8.7 km
🚏 Røyken stasjon Buss, tog	9 min 🚗 7.4 km
🚗 Sand Linje 251, 260	3 min 🚶 0.2 km

Avstand til byer

Drammen	24 min 🚗
Oslo	46 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Røykenbadet	9 min 🚗
🚗 Spikkestadveien	10 min 🚗

Havner i området

- Jerdal småbåthavn
- Jordfallbukta Småbåthavn



Aktiviteter

Hernestangen badeplass	14 min 🚶
Hyggen badeplass	3 min 🚗
Fagervik badeplass	5 min 🚗
Lahellholmen badeplass	7 min 🚗
Kjektstad Golfklubb	10 min 🚗

Sport

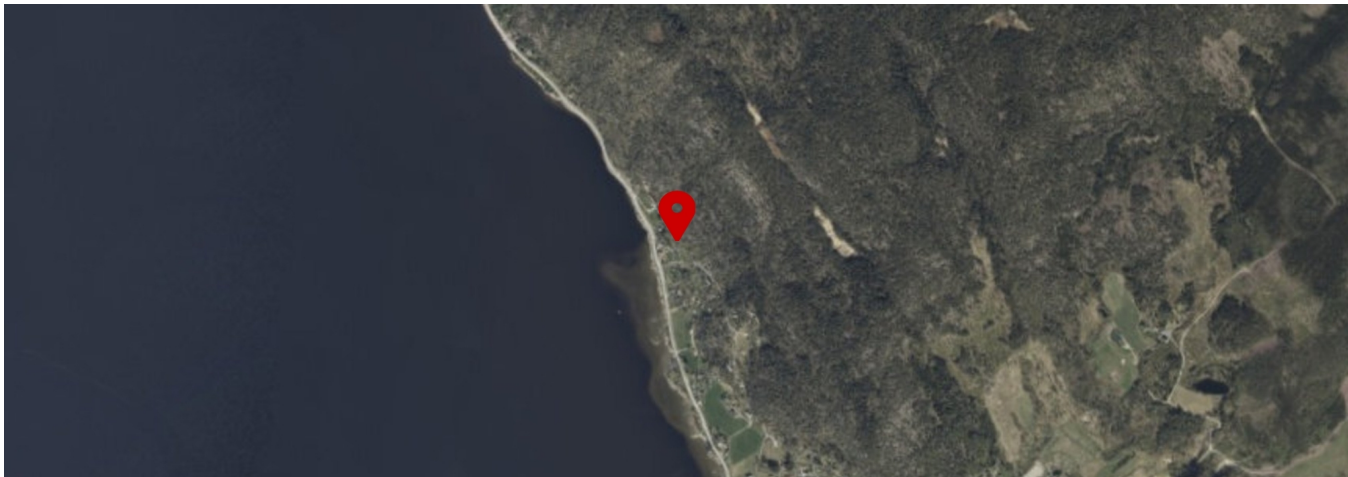
🏊 Hyggen skole gymnastikksal Aktivitetshall	3 min 🚗 2.8 km
🏊 Hyggen idrettsplass gressbane Fotball	3 min 🚗 3.1 km
🏊 Røykenbadet (treningssenter)	9 min 🚗
🏊 Yogahuset	10 min 🚗

Dagligvare

Spar Røyken Post i butikk, PostNord	9 min 🚗 7.6 km
Kiwi Røykентorget PostNord	10 min 🚗 7.8 km

Varer/Tjenester

🍷 Røyken Sentrum	9 min 🚗
🍷 Vitusapotek Røyken	9 min 🚗
🍷 Slemmestad Vinmonopol	17 min 🚗





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

På vei mot drømmeboligen? Vi finansierer veien dit!

Få hjelp til å realisere drømmen med skreddersydde låneløsninger, konkurransedyktige betingelser og personlig rådgivning. Du finner oss blant annet i Røyken, Sætre, Slemmestad og Tofte. Ta kontakt for en uforpliktende prat – vi hjelper deg hele veien hjem!



Geir Arne Thrana
Kunderådgiver

✉ geir.arne@oest.no
☎ 99 29 70 30



Ann Lisbeth D. Fludal
Kunderådgiver

✉ annlisbeth@oest.no
☎ 45 87 70 26



Sigurd Liltvedt
Kunderådgiver

✉ sigurd@oest.no
☎ 48 09 83 38



Knut-Sondre Blikra
Kunderådgiver

✉ ksb@oest.no
☎ 93 27 78 77



Senka Bratic-Botonjic
Kunderådgiver

✉ senka@oest.no
☎ 40 48 73 03



Terje Torp
Avd. banksjef

✉ terje@oest.no
☎ 90 94 45 85

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

Budets størrelse: Kr.

+ omkostninger (tinglysningsgebyrer, dokumentavgift m.v. beskrevet i salgsoppgaven)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr: _____ kr

Egenkapital: Kontaktperson og tlf.nr: kr

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Eventuelle forbehold (f.eks. finansiering, salg av egen bolig, etc.):

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med: _____ dato: _____ kl: _____
(Budet er bindende til kl 16.00 ovennevnte dato dersom ikke annet klokkeslett er angitt).

Undertegnede er kjent med følgende:

- budgiver er selv ansvarlig for, og må forsikre seg om, at budet er kommet frem til megler og til hans kunnskap innen gjeldende tidsfrister
- inngitt kjøpetilbud kan ikke trekkes tilbake og hvis budet aksepteres, er det inngått en bindende avtale
- selger kan når som helst avslå eller akseptere et hvilket som helst bud, uten nærmere begrunnelse
- selger og megler forutsetter at budgiver har gjort seg kjent med eiendommen gjennom mottatt salgssoppgave med vedlegg og besiktigelse
- budjournal med alle bud fremlegges kjøper etter budaksept, jfr. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-4

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr: Fødselsnr

Adr: _____

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

Mobil: Tlf: Mobil: Tlf:

E-post: _____ E-post: _____

Dato: _____ Dato: _____

Sign: _____ Sign: _____

Egne notater:

[illegible]

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. RØYKEN

ASKER - Fritidseiendom med flott og idyllisk beliggenhet, utsikt over Drammensfjorden - Nærhet til strand - Gode solforhold



Katharina Bråten

Eiendomsmegler

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken

95 18 03 87

katharina@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 31 29 74 00

www.fremeiendomsmegling.no

