NORDVIK

Grevlingåsen 4

2 soverom | 160 kvm | Enebolig



Velkommen til

Grevlingåsen 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
72	Andre vedlegg
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.08.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik enebolig på stor tomt - Garasje og carport - Gode uteplasser - Moderniseringsbehov - Barnevennlig område

Prisantydning	**8 990 000,-**
Omkostninger	**225 840,-**
Totalpris	**9 215 840,-**
BRA-i	**160 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1965**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Grevlingåsen 4, presentert av Nordvik Asker.

Her får du en en innholdsrik enebolig fra 1967 med attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde på Gullhella. Her bor du med nærhet til skoler, barnehager, tog, marka og Asker sentrum.

Boligen er på to plan og har i hovedsak en eldre standard, med gode muligheter for å modernisere og sette sitt eget preg. Hovedetasjen byr på stue med peis og utgang til takoverbygget terrasse, kjøkken, bad og to soverom (opprinnelig tre soverom). Store deler av kjelleretasjen er innredet for bruk til varig opphold. Dette er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen.

Eiendommen har en pent opparbeidet hage med plen, beplantning og gode arealer for lek og aktivitet.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 85 kvm





1. Etasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 85 kvm

















































Planløsning

Kjeller
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 75 kvm














AEG
Miele















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0152/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Grevlingåsen 4, 1386 ASKER
Gnr 61, bnr 121 i Asker kommune

Selgere
Petter Dehlie Frydenlynd
Hege Dehlie Thorsen

Kjøpesum og omkostninger
8 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
224 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
225 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
245 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 215 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 235 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1965

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 160 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 188 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 75 kvm. Gang, toalettrom, 2 boder, vaskerom, peisestue og soverom.
Total BRA: 75 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Vindfang, gang, kott, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 85 kvm.

Garasje
Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Bod.
Total BRA: 9 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 19 kvm. Garasje.
Total BRA: 19 kvm.
TBA: 18 kvm. Takoverbygger, sydøst-vendt terrasse med tilkomst fra stue.
TBA: 8 kvm. Nordøst-vendt balkong fra hovedsoverom.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport fra Sebastian Sørlle / Fidens, datert 25.06.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for

arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Ikke målbare arealer:

Gulvareal på kjeller under garasje var fylt opp med ved på store deler, og romhøyde kan ikke verifiseres. Tilgjengelige målinger viste minst 1,9m, og målbart areal og dette er lagt til grunn. Ved fjerning av ved anbefales ny oppmåling. Merk at det kan være en differanse, da takhøyde i store deler av kjeller ikke var mulig å kontrollere.

Standard
Boligen er fra 1967 og har i hovedsak en eldre standard, med behov for oppgraderinger og modernisering. Boligen går over to plan og har en tradisjonell planløsning med gode oppholdsarealer og flere disponible rom. I 1. etasje finner du vindfang, gang, kott, bad, to soverom, kjøkken og stue. Etasjen hadde opprinnelig tre soverom.

Stuen har god plass til både sofagruppe og spiseplass, og herfra er det utgang til en takoverbygget, syd-østvendt terrasse på ca. 18 kvm. Boligen har peis som bidrar med både varme og hygge. Fra hovedsoverommet er det utgang til en nord-østvendt balkong på ca. 8 kvm.

Kjøkkenet har en eldre innredning fra 1980-tallet med hvite, profilerte fronter og hvit laminatbenkeplate. Innredningen har nedfelt oppvaskkum i stål, mekanisk avtrekk over kokesonen, integrert stekeovn og platetopp, samt opplegg for oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Flislagt bad innredet med toalett, dusjhjørne med dusjforheng og en ca. 160 cm bred baderomsinnredning med servantskap, overskap og høyskap.

I kjelleretasjen er opprinnelig hobbyrom og deler av kjellerrom i dag innredet som peisestue, mens resterende del av kjellerrommet er innredet som gang. Deler av opprinnelig brenselrom er innredet som soverom. Disse rommene er ikke godkjent for varig opphold. Se pkt. om ferdigattest for mer informasjon.

Parkering
Parkering i garasje med plass til én bil. I tillegg er det etablert en overbygget carport mellom garasjen og boligen, samt gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass.

Det er opplyst at garasjen ble flyttet fra opprinnelig plassering på godkjente byggetegninger som følge av kommunale rør i grunnen. Det foreligger tegning fra Asker forsyningsnemnd datert 1967 som viser denne endringen.

Modernisering og påkostninger
Det fremgår av eiers notater fra de siste 20 årene at boligen er jevnlig vedlikeholdt, blant annet med beising og maling, samt utskifting av taktekking og vindusglass m.m.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
Eventuell kommentar: Jeg vet at badet ble pusset opp på 80-tallet, men har ingen dokumenter som viser hva som ble gjort.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Iht faktura fra HW byggtjenester AS, ble det lagt nytt tak på huset i august 2016. Det ble samtidig lagt nye dekkbord på balkongen. Jeg ser av notater at huset ble vasket og beiset siste gang i 2021 av Tom Martin's Service AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
Eventuell kommentar: I dokumenter fra våren 2022 ser jeg at Vethe Maskin AS og Rørleggermester Njål Johnsen utførte reparasjon av brudd på en felles vannledning med naboer (kommunalt pålegg).

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Bygningssakkyndig
Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte
Plate på mark er av betong. Grunnmur er oppført i betong og siporex. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med liggende panel og stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, koblet glass og enkelt glass.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse

indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 0
TG-1: 4
TG-2: 14
TG-3: 6
TG-IU: 0

Følgende er kommentert med TG3:
- Forstøtningsmur i betong: Det er synlige sprekker, skader eller skjevheter.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-

- Fuktsikring og drenering: Det er registrert symptom på nedsatt funksjon og funksjonssvikt: fuktinntrenging og fuktskade i konstruksjonen.
Kostnadsestimat: Over 500 000,-

- Terrengforhold: Bygningen er utsatt for tilsig av overflatevann: Det er fall på terreng inn mot boligen.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-

- Rom under terreng: Det er registrert fukt og fukt-råteskader i konstruksjonen: fuktskade/sopp/råte, salt/kalkutsalg på murflater. Det er tegn på riss/sprekker/setningsskader: riss og sprekker.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-

- Bad: Badet har høy alder, etablert på 80-tallet før tek97 og det er ingen dokumentasjon på membran. Badet har høy slitasje, rustene sluk, ingen synlig membran, utettheter i våtsone, løse fliser og flisfuger, misfarging og malingsavskalling i tak.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-

- Vaskerom: Det er ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet: forhøyede fuktverdier. - Vaskerommet har høy alder og ingen membran. Det er rustent sluk. Det registreres rustent sluk, kalkutslag, muggvekst, riss og sprekker, naturlig ventilasjon og manglende tilluft.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-

Følgende er kommentert med TG2:
- Grunnmur og fundament: Det er påvist riss, sprekker og malingsavskallinger i grunnmur.
- Nordøst-vendt balkong: Pga. «tørst» treverk og malingsaavskalling.
- Vinduer og dører: Det er påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader: uttørkede kittfalser og malingsavskalling, værslitte karmer med behov for vedlikehold. Det er påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming: manglende beslag/vannbord. Isolerglassruter er eldre enn 35 år: eldre enn 35 år med usikker levetid. Dører og vinduer subber/går på i karm/terskel.
- Yttervegg og fasade: Det er observert slitasje/spekker og malingsavskalling i kledningen. Det er liten eller ingen lufting av kledningen. Det er manglende musetetting i nedkant av kledningen på hjørnekasser.
- Renner og nedløp: Det er synlige avvik på takrenner og nedløp: rust og malingsavskalling.
- Skorstein over tak: Det registreres malingsavskalling og rust på blekk.
- Takkonstruksjon og loft: Ventilering/lufting av konstruksjonen er utilstrekkelig eller usikker: Isolasjon skaper sperre for lufting På deler av loft. Det er tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens: tegn til kondens på overflater, fuktskjolder på innvendig himling. Det er utilstrekkelig lufttetting eller isolering rundt gjennomføringer i konstruksjonen: utettheter rundt rør eller elektriske gjennomføringer, manglende eller utett dampsperre rundt gjennomføringer. Det er registrert fuktmerker og fuktskadet materialer på innvendig tak ved pipe.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Det er registrert skjevheter i rom eller høydeforskjeller mellom rom: total høydeforskjell i rommet over >30 mm, nivåforskjell mellom rom over >25 mm, merkbare nedbøyninger/skjevheter, lokal høydeforskjell innenfor 2 meter over >15 mm. Det er rystelser/nedbøyning ved hard gange og knirk i gulv.
- Kjøkken, overflater og innredning: Det er påvist hevelse/fuktskader på parkett rundt kjøl-/fryseskap. Alder på kjøkkeninnredning, skinner og hengsler.
- Toalettrom: Det er kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon. Alder på sanitært utstyr.
- Avløpsrør: Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det registreres rust på eldre støpejernsrør.
- Vannledninger: Vannrør er ikke isolert i områder med risiko for frost, vannrør for kaldtvann mangler kondensisolering og det registreres korrigering ved koblinger. Ufagmessig utførelse på synlige vannledninger: vannrør er mangelfullt festet. Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Varmtvannsbereder: Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
- Garasje: Skadet eternittplate på innvendig vegg i garasje. Garasjeport er hard å lukke. Det registreres værslitt kledning.

Takstmann gjør oppmerksom på følgende forhold:
- Rekkverket ved trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde. Rekkverket er målt til ca. 89,5 cm, mens dagens minstekrav er 90 cm.
- Det er ikke etablert håndløper langs veggen, noe som gir redusert støtte og sikring for eldre og personer med funksjonssvikt.
- Det er ikke krav om utbedring slik forholdet fremstår i dag. Det anbefales likevel å vurdere etablering av håndløper for bedre personsikkerhet, samt oppgradering av rekkverket ved legging av nytt gulv for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.
- Rekkverket på balkongen er utført i henhold til kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger. Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, gir det

lavere sikring mot fallulykker sammenlignet med dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring slik forholdet fremstår i dag. Det anbefales likevel å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.
- Brannslukkingsutstyret er eldre enn 10 år.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøl/ fryseskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Energi og oppvarming

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

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis.
- Reflektorovn.
- Panelovner.
- Elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 15 513,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, renovasjon og feiing.

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring, Gjensidige, polise/avtale-nummer 63991902, kr 10 136,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 2 000,- pr mnd.
- Vedfyring med peis i begge etasjer. Oppgitt årlig kostnad til ved er ca. kr 1 000,-.

Hvilke andre oppvarmingskilder finnes? Tekst er importert til Vitec
Ved (det er 1 peis i hver etasje)
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder Tekst er importert til Vitec
1 000 kr

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 467 729,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 870 915,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 103 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en opparbeidet tomt med plenarealer, beplantning og variert vegetasjon. Hagen gir gode muligheter for lek, aktivitet og uteopphold, med naturlige soner rundt boligen.

Fra stuen er det utgang til en takoverbygget, syd-østvendt terrasse på ca. 18 kvm. Terrassen ligger i direkte tilknytning til oppholdsrommene og gir en fin forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Fra hovedsoverommet er det utgang til en nord-østvendt balkong på ca. 8 kvm.

På eiendommen er det også garasje med tilhørende kjellerbod.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Grevlingåsen 4 ligger i et rolig og veletablert boligområde på Gullhella, med en fin kombinasjon av naturnære omgivelser og nærhet til servicetilbud, offentlig transport, skoler og barnehager. Området har et familievennlig preg, og her bor du med kort vei til både Asker sentrum, Heggedal og flotte rekreasjonsområder.

For barnefamilier er det flere barnehager i nærområdet, blant annet Barnas Hus og Espira Gullhella. Området sogner til Blakstad barneskole, hvor skoleveien går via undergang under Røykenveien. Videre sogner området til Hovedgården ungdomsskole i Heggedal. Det finnes også flere videregående skoler i Asker, blant annet Asker og Bleiker videregående skole. I tillegg finnes alternative skoletilbud som Montessori-skolen i Vollen, Asker International School på Drengsrud og Steinerskolen på Nesbru.

Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 på Gullhella, mens det på Blakstad finnes Bunnpris med søndagsåpent. For et større handels- og servicetilbud er det kort vei til både Asker og Heggedal sentrum. Vollen ligger også innen kort kjøreavstand og byr på et hyggelig sentrumsmiljø ved sjøen med butikker, serveringssteder og marina.

Asker sentrum nås enkelt med tog, buss eller bil og byr på et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Her finner du blant annet Trekanten Senter, handlegater, dagligvareforretninger, bibliotek, kino, lege- og tannlegetjenester samt et godt utvalg av kafeer og restauranter.

For den tur- og treningsglade byr nærområdet på gode aktivitetsmuligheter året rundt. Det er kort vei til Vardåsen og marka med et omfattende nettverk av turstier, lysløyper og preparerte skiløyper. Vardåsen skisenter har alpinbakke, varmestue og skiskole, og fra området kan man følge løypenettet videre mot blant annet Solli og Sandungen. På toppen av Vardåsen ligger også en populær DNT-hytte.

Gullhella stasjon ligger i gangavstand fra boligen og gir togforbindelse mot Asker og videre mot Oslo, samt i retning Spikkestad. Fra Røykenveien går det også bussforbindelser mot blant annet Asker og Blakstad. For sjøveien til Oslo går det hurtigbåt fra Vollen til Aker Brygge, og med bil er det enkel forbindelse videre til E18 via Asker eller Holmen.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger en innflyttingstillatelse datert 13.09.1967. En innflyttingstillatelse (i dag bedre kjent som midlertidig brukstillatelse) er en formell godkjennelse fra kommunen som gir deg lov til å ta en ny eller endret bolig i bruk før alle mindre arbeider er helt ferdige. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Kjøkken må ventileres over tak, eller elektrisk vifte må monteres.
- Overskap i kjøkken må ha en avstand til røkløp lik 1 sten.

- Det må pusses bunn i røkløp.
- Støpe bunn i stakekum.
- Puss av trappetrinn mellom garasje og våningshus.
- Rekkverk må monteres på trapp under punkt 5.
- Det mangler avdekning på røkløpe.
- Puss eller heller på inngangstrapp.
- Husnummerskilt må monteres.
- Det bør anordnes utkaster på nedløpsrør.
- Terreng må planeres med fall ut fra grunnmur.
- Taktekking mot beslag må legges forskriftsmessig.

Om disse forholdene er ferdigstilt tilfredsstillende er ikke undersøkt nærmere av megler.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Byggetegninger:
Det foreligger byggetegninger, datert 23.06.1965. Det er avvik fra opprinnelige tegninger og dagens bruk i kjelleretasjen. Deler av opprinnelig hobbyrom og kjellerrom er innredet som peisestue, mens resterende del av kjellerrommet er innredet som gang. Deler av opprinnelig brenselrom er innredet som soverom. Innredning av rommet til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen.

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

I boligens første etasje var det opprinnelig tre soverom. Soverommet som opprinnelig var ved siden av stuen er i dag fjernet og innredet som gang.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert gjennom reguleringsplan «Gullhella», plan-ID 0220151, vedtatt 11.11.1952. Av eiendommens areal er ca. 1 766 kvm regulert til frittliggende småhusbebyggelse, ca. 265 kvm til kjørevei og ca. 73 kvm til gangvei.

I kommuneplan for Asker 2023–2035 er hele eiendommen på ca. 2 104 kvm avsatt til nåværende boligbebyggelse. Eiendommen omfattes også av bestemmelsesområde «#8 Nullvekst nord», med bestemmelser knyttet til byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Siden eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende servitutt er tinglyst på eiendommen:
19.10.1957 - Dokumentnr: 8983 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Det er tinglyst en kjøpekontrakt fra 1957 med bestemmelser knyttet til eiendommen. Asker kommune har blant annet forbeholdt seg rett til å føre elektriske ledninger samt vann- og kloakkledninger over eiendommen. Det er også bestemmelser om avståelse av grunn til vei i samsvar med reguleringsplanen og medlemskap i stedlig velforening.

Dokumentet inneholder i tillegg en bestemmelse om kommunens forkjøpsrett ved senere salg av eiendommen. Det er sendt en henvendelse til Asker kommune for å avklare om kommunen ønsker å benytte forkjøpsretten. Per 11.08.2026 har vi ikke mottatt svar på henvendelsen.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,80% av salgssum) – estimert til kr. 71 920,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 32 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. august 2026

Ansvarlig megler
Baldur Snær Sveinsson, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90858046

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Folabruveien 14
1384 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Grevlingåsen 4

Nabolaget Gullhella - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Blakstad skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
Heggedal skole (1-7 kl.) 486 elever, 23 klasser	4 min 2.6 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 188 elever, 12 klasser	5 min 2.4 km
Akademiet ungdomsskole Asker (... 74 elever, 5 klasser	5 min 2.4 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	5 min 2.6 km
Asker videregående skole 486 elever	6 min 2.9 km

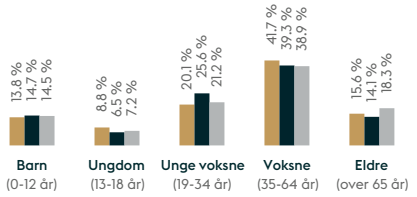
Offentlig transport

Jørgens vei Linje 285, 290, 296	4 min 0.4 km
Gullhella stasjon Linje L1	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 25.9 km
Oslo Gardermoen	58 min

Barnehager

As Barnas Hus Gullhella (1-5 å... 50 barn	1 min 0.1 km
Espira Gullhella barnehage (1-... 101 barn	8 min 0.6 km
Østenstad menighetsbarnehage (... 18 barn	13 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gullhella	2 100	911
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Buss

Sport

Gullhella balløkke	4 min
Blakstad skole	9 min
Feel24 Asker Langenga	5 min
EVO Asker	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100



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

Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 på Gullhella.





Gullhella stasjon ligger i gangavstand fra boligen og gir togforbindelse mot Asker og videre mot Oslo, samt i retning Spikkestad.

Området sogner til Blakstad barneskole.



Grevlingåsen 4
1386 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1967
Hovedbygg BRA:	160 m^2
Hovedbygg BRA-i:	160 m^2
Sum alle bygg BRA:	188 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	160 m^2
Rapportdato:	25.6.2026 (Gyldig til 25.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	14	6	0

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: 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	**Tilstandsgrad 3: 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Pga registrerte avvik anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Forstøtningsmur: Forstøtningsmur i betong	- Det er synlige sprekker, skader eller skjevheter.
Fuktsikring og drenering	- Det er registrert symptom på nedsatt funksjon og funksjonssvikt: fuktinntrenging og fuktskade i konstruksjonen.
Terrengforhold	- Bygningen er utsatt for tilsig av overflatevann: Det er fall på terreng inn mot boligen.
Rom under terreng	- Det er registrert fukt og fukt- råteskader i konstruksjonen: fuktskade/sopp/råte, salt/kalkutsalg på murflater - Det er tegn på riss/sprekker/setningsskader: riss og sprekker
Våtrom: Bad -	Badet har høy alder, etablert på 80-tallet før tek97 og det er ingen dokumentasjon på membran. Badet har høy slitasje, rustene sluk, ingen synlig membran, utettheter i våtsone, løse fliser og flisfuger, misfarging og malingsavskalling i tak.
Våtrom: Vaskerom -	- Det er ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet: forhøyede fuktverdier. - Vaskerommet har høy alder og ingen membran. Det er rustent sluk. Det registreres rustent sluk, kalkutslag, muggvekst, riss og sprekker, naturlig ventilasjon og manglende tilluft.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	- Det er påvist riss, sprekker og malingsavskallinger i grunnmur.
Balkong, terrasse, platting: Nordøst-vendt balkong	- TG-2 settes grunnet «tørst» treverk og malingsaavskalling.
Vinduer og dører	- Det er påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader: uttørkede kittfalser og malingsavskalling, værslitte karmer med behov for vedlikehold - Det er påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming: manglende beslag/vannbord - Isolerglassruter er eldre enn 35 år: eldre enn 35 år med usikker levetid. - Dører og vinduer subber/går på i karm/terskel.
Yttervegg og fasade	- Det er observert slitasje/spekker og malingsavskalling i kledningen. - Det er liten eller ingen lufting av kledningen. - Det er manglende musetetting i nedkant av kledningen på hjørnekasser.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Renner og nedløp	- Det er synlige avvik på takrenner og nedløp: rust og malingsavskalling.
Skorstein over tak	- Det registreres malingsavskalling og rust på blekk.
Takkonstruksjon og loft	- Ventilering/lufting av konstruksjonen er utilstrekkelig eller usikker: - Isolasjon skaper sperre for lufting På deler av loft. - Det er tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens: tegn til kondens på overflater, fuktskjolder på innvendig himling - Det er utilstrekkelig lufttetting eller isolering rundt gjennomføringer i konstruksjonen: utettheter rundt rør eller elektriske gjennomføringer, manglende eller utett dampsperre rundt gjennomføringer - Det er registrert fuktmerker og fuktskadet materialer på innvendig tak ved pipe.
Etasjeskille og gulv på grunn	- Det er registrert skjevheter i rom eller høydeforskjeller mellom rom: total høydeforskjell i rommet over >30 mm, nivåforskjell mellom rom over >25 mm, merkbare nedbøyninger/skjevheter, lokal høydeforskjell innenfor 2 meter over >15 mm - Det er rystelser/nedbøyning ved hard gange og knirk i gulv.
Kjøkken - Overflater og innredning	- Det er påvist hevelse/fuktskader på parkett rundt kjøl-/fryseskap. - Alder på kjøkkeninnredning, skinner og hengsler.
Toalettrom	- Det er kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon. - Alder på sanitært utstyr
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det registreres rust på eldre støpejernsrør.
Vannledninger	- vannrør er ikke isolert i områder med risiko for frost, vannrør for kaldtvann mangler kondensisolering og det registreres korrigering ved koblinger. - Ufagmessig utførelse på synlige vannledninger: vannrør er mangelfullt festet - Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder	- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Garasje	- Skadet eternittplate på innvendig vegg i garasje. - Garasjeport er hard å lukke. - Det registreres værslitt kledning.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Garasje er plassert lengre bor fra huset på godkjente byggetegninger. Det er fremlagt byggetegning fra Asker forsyningsnemd datert 1967 som viser at garasje er flyttet pga kommunalt rør som går i bakken.
Det er etablert peisestue i deler av hobbyrom og kjellerrom, samt etablert gang i resterende del av kjellerrom.
På del av brenselrom er det etablert et soverom.

Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger en innflyttingstillatelse fra 1967.
En innflyttingstillatelse (i dag bedre kjent som midlertidig brukstillatelse) er en formell godkjennelse fra kommunen som gir deg lov til å ta en ny eller endret bolig i bruk før alle mindre arbeider er helt ferdige.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Soverommet i kjeller har for lite vindusflate, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys.

Utilstrekkelig dagslys kan gi redusert bokvalitet og trivsel, samt gjøre rommet lite egnet til varig opphold. Dette kan også være i strid med krav til oppholdsrom.

Det anbefales å øke tilgangen på dagslys, eksempelvis ved etablering av større eller flere vinduer der dette er teknisk mulig og i henhold til gjeldende krav.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapp tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde. Rekkverk måles til 89,5cm dagens minstekrav er 90cm.
Det er ikke etablert håndløper langs vegg, avviket medfører ikke tilstrekkelig sikring for eldre eller personer med funksjonssvikt.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere etablering av håndløper for bedre personsikkerhet, og oppgradering av rekkverket ved legging av nytt gulv, for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, har den lavere sikring mot fallulykker enn dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år

Brannslukkingsutstyret er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
25.6.2026	**25.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Agnes Marie Dehlie**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**Fidens / Komplett Taksering**	Epost:	**Sebastian@fidens.no**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal er oppmålt med en Leica BLK2go 3D-scanner. Det er utført utvendig målinger og målsatte byggetegninger. Arkitekttegninger og DWG-filer kan bestilles om ønskelig. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Til informasjon: Byggematerialer produsert før 1985 kan inneholde asbest. Uskadede materialer med asbest er ufarlig. Asbest må hensyntas ved eventuell sanering. Det er registrert materialer med asbest i denne boligen, og kan også forekomme i blant annet lim, fliser og rørisolasjon fra byggeår.

Boligen er et dødsbo og det er derfor redusert informasjon om vedlikehold og boligen generelt.

Informasjon om boligen

Adresse: **Grevlingåsen 4, 1386 Asker**

Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**61**	Bruksnr:	**121**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1967** - Kilde: eiendomsverdi.no

Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Plate på mark er av betong. Grunnmur er oppført i betong og siporex. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med liggende panel og stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, koblet glass og enkelt glass.

Boligen er etablert over to plan, i én etasje over kjeller og inneholder vindfang, gang x2, kott, vaskerom, 2 boder, 3 soverom, peisestue, bad, toalettrom, kjøkken og og stue med balkongdør ut til takoverbygget og sydøst-vendt terrasse på ca. 18kvm. Fra hovedsoverom fører balkongdør ut til nordøst-vendt balkong på ca. 8kvm. Det er også påkoblet en garasje med kjellerbod. Høyeste takhøyde i kjeller måles på vaskerom til ca. 2,23m, mens laveste takhøyde måles på soverom til ca. 2,08m. Høyeste takhøyde i 1.etasje måles i stuen til ca. 2,43m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,32m. Boligen har naturlig ventilasjon og varmes opp elektrisk av reflektorovn, panelovner, og peis. Boligen har hatt enkelte oppgraderinger, og det informeres om jevnlig vedlikehold. Boligen fungerer til dagens bruk, men fremstår likevel som et oppussingsobjekt med behov for oppgraderinger, utbedringer og hyppigere vedlikehold. Det er normalt med skjevheter, riss, sprekker og avvik opp mot dagens byggeforskrifter og NS 3600 i eldre boliger som dette.

For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	160	160	0	0	25
Garasje	28	0	28	0	0
Totalt m²	**188**	**160**	**28**	**0**	**25**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	75	75 Romfordeling: Gang, toalettrom, bod x2, vaskerom, peisestue, soverom.	0	0	0
1. etasje	85	85 Romfordeling: Vindfang, gang, kott, bad, soverom x2, kjøkken, stue.	0	0	25
Totalt m²	**160**	**160**	**0**	**0**	**25**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	9	0	9 Romfordeling: Bod	0	0
1. etasje	19	0	19 Romfordeling: Garasje.	0	0
Totalt m²	**28**	**0**	**28**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Gulvareal på kjeller under garasje var fylt opp med ved på store deler, og romhøyde kan ikke verifiseres. Tilgjengelige målinger viste minst 1,9m, og målbart areal og dette er lagt til grunn. Ved fjerning av ved anbefales ny oppmåling. Merk at det kan være en differanse, da takhøyde i store deler av kjeller ikke var mulig å kontrollere.

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur: Forstøtningsmur i betong — TG-3

Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Større sprekker

Oppsummering — **TG-3**

Sprekker og avvik på støttemuren er et tegn på bevegelser og/eller armeringskorrosjon. Det er fare for skadeutvikling ved manglende tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales og utbedre/oppgradere støttemuren.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.2 Fuktsikring og drenering — TG-3

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon som tilsier at dreneringen er skiftet eller vesentlig utbedret etter bygningens opprinnelige byggeår.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omfattende fuktinntrenging, fuktskade i konstruksjonen

Oppsummering — **TG-3**

Dreneringen har oppnådd en alder som gir usikkerhet med hensyn til videre funksjon. Registrerte salt-/kalkutslag og avflassing på innvendige overflater indikerer fuktpåvirkning mot grunnmuren og kan være et symptom på redusert funksjon i drenering eller fuktsikring. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling over tid ved manglende tiltak.

Med bakgrunn i alder er det ikke etablert dreneringsplast. Dette ble først tatt i bruk på 70- tallet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsaken til fuktpåvirkningen bør undersøkes nærmere. Det anbefales å vurdere drenering, fuktsikring og terrengforhold rundt bygningen for å redusere fuktbelastningen mot grunnmuren.

Det anbefales å etablere ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for videre fuktinntrengning.

Kostnadsestimat	**Over 500 000**

6.3 Grunnmur og fundament — TG-2

Type Fundament/grunnmur	**Plate på mark, Grunnmur med underetasje**
Grunnmur med kjeller	
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omfattende riss og markerte sprekkdannelser

Oppsummering — **TG-2**

Sprekker og riss samt malingsavskalling i grunnmur kan medføre svekkelse av konstruksjonen og risiko for videre skadeutvikling om ikke tiltak foretas.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å overflatebenhadle og pusse avskallinger, riss og sprekkene, og følge med på utviklingen over tid for å avklare om forholdet er stabilt.

6.4 Terrengforhold — TG-3

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:
- Flatt terreng eller fall inn mot boligen

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering — **TG-3**

Terrengfall inn mot bygningen kan føre til at overflatevann ledes mot grunnmuren. Sammen med registrert fuktpåvirkning i kjellerkonstruksjonene vurderes forholdet å være en mulig medvirkende årsak til den økte fuktbelastningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å justere terreng slik at det etableres fall bort fra grunnmur og sikre bortledning av overflatevann.
.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.5 Rom under terreng — TG-3

Type rom under terreng	**Delvis innredet**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/sopp/råte
- Salt/kalkutsalg på murflater

Angi måleresultater av fuktmåling

Det ble målt 26,8 vekt% fuktinnhold i treverket. Måleresultatet ligger på et nivå hvor det er risiko for aktiv råteutvikling.

Oppsummering **TG-3**

Det registreres isolasjon på innvendig vegg, men ikke på utsiden. For å unngå kondens i yttervegg av betong/mur mot terreng er det viktig at minst 50 % av isolasjonen er på utsiden av veggen.

Ved hulltaking ble det registrert plast på innvendig utlektet vegg.
På steder der mer enn halve vegghøyden ligger under terrengnivå skal det i dag ikke brukes innvendig dampsperre. Dette var normal byggeskikk ved byggeåret, men løsning har ført med seg fukt- og råteskader på innvendige vegger under terreng, og det skaper grobunn for mugg- og soppdannelser i lukket konstruksjon.

Riss og sprekker kan gi økt risiko for inntrengning av fukt og vann. Dette kan over tid føre til fuktskader og nedbrytning av materialer. For nærmere vurdering av mulige årsaksforhold vises det til bygningsdelene "Grunnmur og fundamenter" samt "Fuktsikring og drenering".

Sopp- og råteskader bryter ned treverket og svekker konstruksjonen. Uten utbedring vil skadene utvikle seg videre, og bæreevnen kan bli redusert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre årsaken til fuktbelastningen ved etablering eller oppgradering av fuktsikring og drenering. Videre anbefales det å åpne opp berørte konstruksjoner for kartlegging av skadeomfanget, fjerne fukt- og skadet materiale og reetablere konstruksjonene med løsninger som er egnet for bruk i rom under terreng. Kostnader til utvendige tiltak er vurdert under bygningsdelene Fuktsikring og drenering og Grunnmur, mens det i tillegg må påregnes kostnader til innvendig sanering, reparasjon og reetablering av berørte rom.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.6 Balkong, terrasse, platting: Nordøst-vendt balkong — TG-2

Type	**Balkong**

Det er etablert en nordøst-vendt balkong i treverk på ca. 8kvm.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det ble lagt nye dekkbord i 2016.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**

Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering	**TG-2**
Manglende vedlikehold kan føre til skadeutvikling og økt risiko for fukt- og råteskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflagtebehandling, hyppigere vedlikehold og eventuelle utskiftinger er påregnelig.	

6.7 Balkong, terrasse, platting: Sydøst-vendt terrasse — TG-1

Type	**Terrasse**
Det er etablert en sydøst-vendt terrasse i impregnert trevirke på ca. 18kvm.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**
Det registreres ingen avvik med behov for tiltak utover normalt vedloikehold.	

6.8 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse
Vinduer med trekarm, treramme, enkelt , koblet- og 2-lags glass. Balkongdører med trekarm, treramme og 2-lags glass. Innvendige dører er glatte, 3-speils dører og omrammet glassdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Balkongdør på soverom ble byttet i 1996. Balkongdører i stue er datert 2000. Flere glass på vinduer ble byttet i 2014.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Uttørkede kittfalser og malingsavskalling
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende beslag/vannbord

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering **TG-2**

Enkelte glass på vinduer ble skiftet i 2014.

Eldre vinduer har gjerne redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og man må regne med økende vedlikeholdsbehov fremover.

Slitte vinduskarmer slipper lettere inn fukt, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting.

Manglende blekk under vindu plassert i mur øker sjansen for fuktinntrenging.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling, hyppigere vedlikehold, utbedringer av registrerte avvik og oppgraderinger er påregnelig.

Justering/smøring anbefales.

6.9 Yttervegg og fasade TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Stående kledning, Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Fasader er informert om at ble vasket og beviset i 2021.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

Beskrivelse:
Det er registrert manglende lufting bak kledningen. Forholdet vurderes å gi økt risiko for oppfukting og redusert uttørking av konstruksjonen.

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

Oppsummering	TG-2

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Manglende vedlikehold vil føre til økt slitasje, oppfukting og videre skader av materialer og konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende lufting anbefales at fasaden holdes under oppsikt. Pga manglende lufting anbefales at fasaden holdes under oppsikt.

Det anbefales å etablere musestoppere på hjørnekasser for å hindre inntrenging av skadedyr.

Rengjøring, skraping, overflatebehandling, vedlikehold og utskiftinger er påregnelig.

6.10 Renner og nedløp TG-2

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Ja

Observerte avvik:
- Rust eller korrosjon

Oppsummering	TG-2

Manglende tiltak kan føre til lekkasje og manglende funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av registrerte avvik anbefales.
Oppgradering og utskifting av takrenner bør sees i sammenheng med oppgradering av taktekking.

6.11 Skorstein over tak TG-2

Inspisert fra:	På tak

Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen over tak?	Ja

Observerte avvik:
- Mindre skader på overflater

Beskrivelse:
Det registreres malingsavskalling og rust på blekk.

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	Nei

Oppsummering	TG-2

Registrerte avvik på skorstein over tak gir økt risiko for fuktinntrenging.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere heldekkende pipebeslag rundt eldre skorstein.

6.12 Takkonstruksjon og loft — TG-2

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**

Det er i gang etablert 1 luke med skyvestige opp til kaldtloft.
Det er luke til loft over garasje og over terrasse.

Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**På tak**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ja**

Observerte avvik:
- - Isolasjon skaper sperre for lufting På deler av loft.

Beskrivelse:
Det skal være lufting mellom fakkene ut mot raftlinjen (overgang vegg/tak), denne er sperret for av isolasjon.

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Tegn til kondens på overflater
- Fuktskjolder på innvendig himling

Beskrivelse:
Det registreres misfarging: svertesopp på loft, og heksesot i himling på kjøkken og på bad.

Det er registrert fuktmerker og fuktskadet materialer på innvendig tak ved pipe.
Ved kontroll med med pigger i treverk registreres ingen aktiv fukt og forhoholdene vurdere som eldre.

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Mangelfull eller begrenset lufting og utettheter i plast/diffusjonssperre av konstruksjonen kan gi økt risiko for sopp-, råte- og fuktskader i loft- og takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Isolasjon som sprerre for lufting i vegg/tak bør fjernes, og gjennomføringer bør tettes for å redusere risiko for luftlekkasjer og kondensdannelse.

Fuktskadet materialer bør byttes ved neste skifte av taktekking.

Det anbefales ytterligere kontroll av loftkonstruksjon på vinter/kald årstid for å vurdere kondensering og konstruksjon.

6.13 Taktekking — TG-1

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Pappshingel**

Inspisert fra	**På tak**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Taktekking er informert byttet i 2016.	
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det registreres noe mose på tak som bør rengjøres som et vedlikeholdstiltak.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Det registreres noe mose på tak som bør rengjøres som et vedlikeholdstiltak, ellers fremstår taktekkingen i god stand.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Trebjelkelag**

Kjellergulv er av betong. Etasjeskiller er et trebjelkelag.

Resultat skjevhetsmåling

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Gang i kjeller måles en maksimal høydeforskjell på ca. 31mm hele rommet og 29mm over 2m.
Peisestue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 31mm hele rommet og 16mm over 2m.
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 22mm hele rommet og 16mm over 2m.
måles en maksimal høydeforskjell på ca. 26mm hele rommet og 17mm over 2m.

Høydeforskjell i rom mellom gang og peisestue er 67mm.

Oppsummering **TG-2**

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Nivåforskjellen medfører økt snublefare ved ferdsel mellom rom og kan påvirke sikker og komfortabel bruk av boligen

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.15 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning fra 80-tallet med hvite 1-speils profilerte fronter, 30mm tykk og hvit laminatbenkeplate med nedfelt 1,5 vaskekum i børstet stål og ettgreps krummet armatur fra FM Mattsson. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er integrert stekeovn og platetopp. Det er ikke etablert lekkasjestopper eller komfyrvakt.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:

- Fuktskader i gulv ved kjøleskap

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Alder på kjøkkeninnredningen fører til redusert funksjon og levetid, samt økt behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting av deler av innredningen.

Fuktskader kan føre til nedbryting av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men grunnet alder er hyppigere vedlikehold, utskifting og oppgradering påregnelig i tiden som kommer.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Garasje er plassert lengre bor fra huset på godkjente byggetegninger. Det er fremlagt byggetegning fra Asker forsyningsnemd datert 1967 som viser at garasje er flyttet pga kommunalt rør som går i bakken.
Det er etablert peisestue i deler av hobbyrom og kjellerrom, samt etablert gang i resterende del av kjellerrom.
På del av brenselrom er det etablert et soverom.

Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**

Det foreligger en innflyttingstillatelse fra 1967.
En innflyttingstillatelse (i dag bedre kjent som midlertidig brukstillatelse) er en formell godkjennelse fra kommunen som gir deg lov til å ta en ny eller endret bolig i bruk før alle mindre arbeider er helt ferdige.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**

Soverommet i kjeller har for lite vindusflate, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys.

Utilstrekkelig dagslys kan gi redusert bokvalitet og trivsel, samt gjøre rommet lite egnet til varig opphold. Dette kan også være i strid med krav til oppholdsrom.

Det anbefales å øke tilgangen på dagslys, eksempelvis ved etablering av større eller flere vinduer der dette er teknisk mulig og i henhold til gjeldende krav.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Rekkverk ved trapp tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde. Rekkverk måles til 89,5cm dagens minstekrav er 90cm.
Det er ikke etablert håndløper langs vegg, avviket medfører ikke tilstrekkelig sikring for eldre eller personer med funksjonssvikt.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere etablering av håndløper for bedre personsikkerhet, og oppgradering av rekkverket ved legging av nytt gulv, for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, har den lavere sikring mot fallulykker enn dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Ja**

Brannslukkingsutstyret er eldre enn 10 år.

Er det krav til snøfanger?	**Nei**

Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

6.17 Toalettrom — TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Ventilasjonsløsningen med kun naturlig avtrekk gir begrenset og væravhengig luftutskiftning. Dette kan medføre perioder med utilstrekkelig ventilasjon, noe som øker risikoen for opphopning av fukt og forurensninger i inneluften.

Eldre sanitært utstyr har økt risiko for slittasje og skader som gir nedsatt og manglende funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å oppgradere ventilasjonen til mekanisk løsning og tilluft ved dør for bedre luftutskiftning.

Toalett og servant med armatur fungerer som tiltenkt, men utbedring og oppgradering bør påregnes.

6.18 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Det registreres enkelte arbeider utført etter byggeår.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Avløpsrørene er hovedsakelig fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Oppsummering **TG-2**

Eldre avløpsrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

6.19 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler på vannrør er skiftet, men avannrør fremstår hovedsakelig fra byggeår.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør er ikke isolert i områder med risiko for frost
- Vannrør for kaldtvann mangler kondensisolering

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering — **TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling og lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

Utbedring av registrerte avvik som bedre feste av vannrør og isolering av vannrør i kalde rom anbefales.

Det er registrert asbestisolasjon rundt rør og dette må hensyntas ved oppgradering.

6.20 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det foreligger dokumentasjon på at det er gjennomført tilsyn / utvidet elkontroll av Elvia/Rejlers Elsikkerhet AS den 11.03.2024.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**

Registrerte avvik ble utbedret.

Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Nei**

Det foreligger dokumentasjon på at registrerte avvik etter tilsyn er utbedret og saken er avsluttet.

Sikringsskap plassert i gang.

Oppsummering

Det foreligger dokumentasjon på at det er gjennomført elkontroll fra lokalt eltilsyn av Elvia/Rejlers Elsikkerhet AS den 11.03.2024. Det ble registrert avvik, som ble rettet og saken er avsluttet 23.04.2024.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Det ble registrert ledninger som ikke er tilstrekkelig festet på befaringsdagen og eldre komponenter. For nærmere vurdering og kontroll bør det tas kontroll fra en godkjent elektrikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga registrerte avvik anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.21 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2005**
Størrelse	**200 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Berederen har nådd en alder hvor risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer er økende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å holde berederen under observasjon og planlegge utskifting som følge av alder og økt risiko for svikt.

6.22 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering — **TG-1**

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.23 Våtrom: Bad — TG-3



Sluk i dusjsone på bad.



Sluk under servant i lekkasjesonen på bad.

Generell beskrivelse

Badet har 20x20cm blås fliser på gulv og vegger. Malt overflate i himling. Reflektorovn. Utstyrt med naturlig avtrekk, wc og dusjhjørne med dusjforheng og ettgreps krummet dusjarmatur. Ca 160cm bred baderomsinnredning bestående av overskap, høyskap og servantskap med glatte hvite fronter og hvit servant i kompositt med ettgreps krummet armatur fra Oras.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltakingen er tatt fra underliggende bod mot dusj i våtsone. Der det kun ble registrert akseptable fuktverier (fuktverdier på 13,3%).
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering — **TG-3**

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjonsfornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.24 Våtrom: Vaskerom — TG-3



Sluk på vaskerom.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Det var ikke mulig å foreta hulltaking da veggkonstruksjonen var av mur.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Ja**

Observerte avvik:
- Forhøyede fuktverdier.

Beskrivelse:
Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser noe høye verdier og tegn til fukt. Fuktavviket kan komme av at rommet ligger under terreng.

Oppsummering **TG-3**

Badet vurderes å være utett, og det er registrert omfattende skader og fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vaskerommet fungerer til dagen bruk, men det anbefales full oppgradering av våtrommet grunnet alder og manglende fuktsikring etter dagens krav til vaskerom. Det anbefales etablering av tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.25 Garasje TG-2

Beskrivelse

Garasje er oppført over 2 plan, i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i siporex. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med enkelt glass.

Innvendig i kjeller er det en bod med betong på gulv. Malt betong i himling og på vegger. Garasjen i 1.etasje har betong på gulv og eternittplater på vegger og i himling. Vippeport i tre og hyller.

Er det registrert avvik?	**Ja**

- Skadet eternittplate på innvendig vegg i garasje.
- Garasjeport er hard å lukke.
- Det registreres værslitt kledning.

Oppsummering **TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utbedring av registrerte avvik og hyppigere vedlikehold bør påregnes.

Merk: Eternittplater inneholder asbest og dette må hensyntas ved utbedring.

6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hege Beate Deli Thorsen	9578-5998-4-881738	2026-06-24 10:17:53
Petter Dehlie Frydenlund	9578-5999-4-2923750	2026-06-24 17:38:10

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
24. juni 2026

Oppdragsnummer
33-0152/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grevlingåsen 4, 1386 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Petter Dehlie Frydenlynd, Hege Dehlie Thorsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 1967

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Agnes Marie Dehlie

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Agnes Marie Dehlie

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 63991902
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Jeg vet at badet ble pusset opp på 80-tallet, men har ingen dokumenter som viser hva som ble gjort

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Iht faktura fra HW byggtjenester AS, ble det lagt nytt tak på huset i august 2016. Det ble samtidig lagt nye dekkbord på balkongen. Jeg ser av notater at huset ble vasket og beiset siste gang i 2021 av Tom Martin's Service AS

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

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: I dokumenter fra våren 2022 ser jeg at Vethe Maskin AS og Rørleggermester Njål Johnsen utførte reparasjon av brudd på en felles vannledning med naboer (kommunalt pålegg)

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Det er kommunalt vann og avløp

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

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

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

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

Nei

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

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 33-0152/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Petter Dehlie Frydenlund	**2026-06-24**	**Hege Beate Deli Thorsen**	**2026-06-24**

Identifikasjon

Petter Dehlie Frydenlund

Identifikasjon

Hege Beate Deli Thorsen

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Grevlingåsen 4, 1386 ASKER**	
Dato for energimerking **09.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-320740**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149831622**
Gårdsnummer **61**	Bruksnummer **121**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **188,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **288,18 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **322,73 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **51 637 kWh**

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Asker	3203	-	61	/	121	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

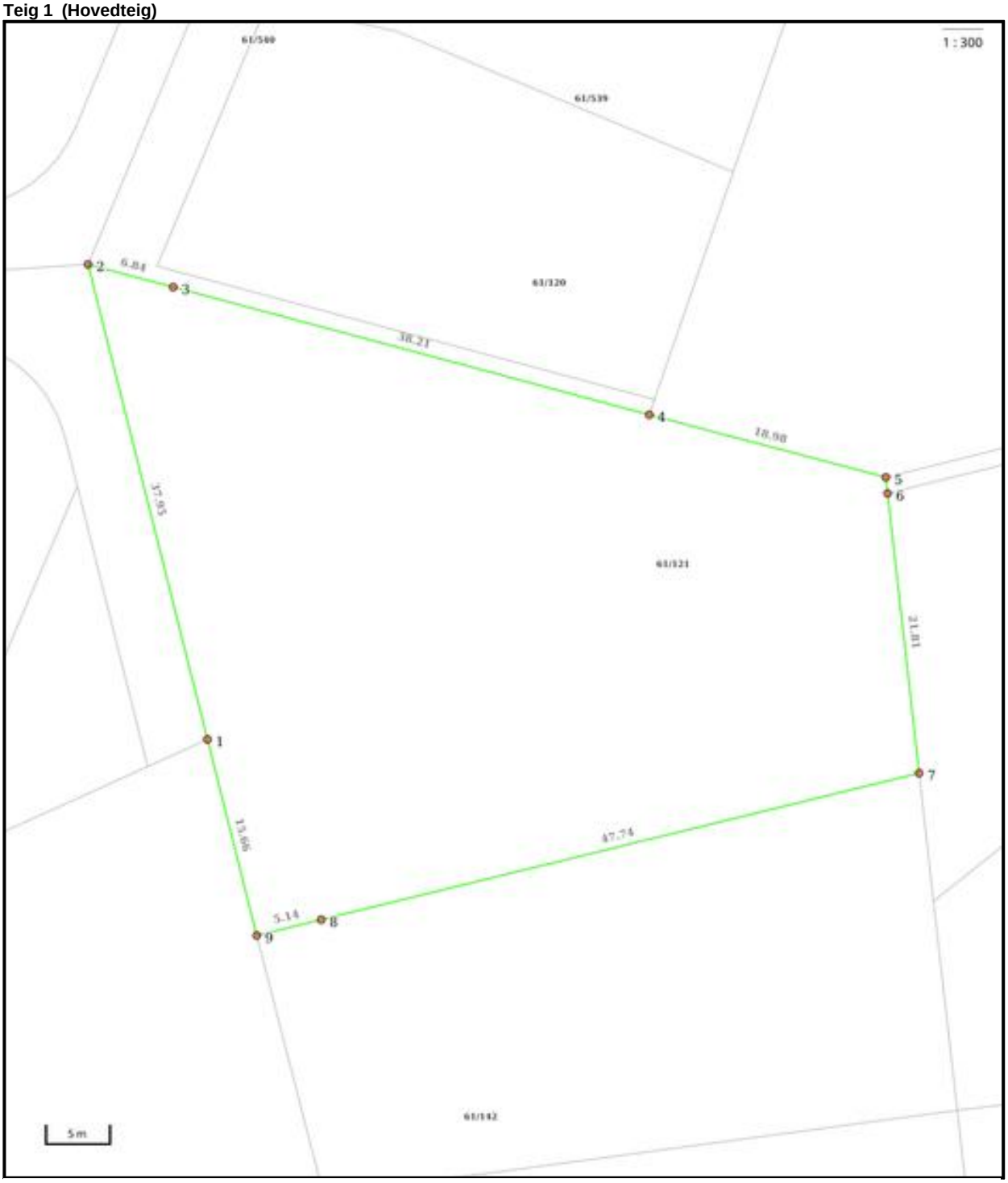
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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 targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 103,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 631 345,09	581 190,68	37,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 631 380,90	581 178,13	6,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 631 379,75	581 184,87	38,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 631 373,24	581 222,52	18,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 631 370,07	581 241,23	1,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 631 368,84	581 241,48	21,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 631 347,48	581 245,87	47,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 631 331,98	581 200,72	5,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 631 330,31	581 195,86	15,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

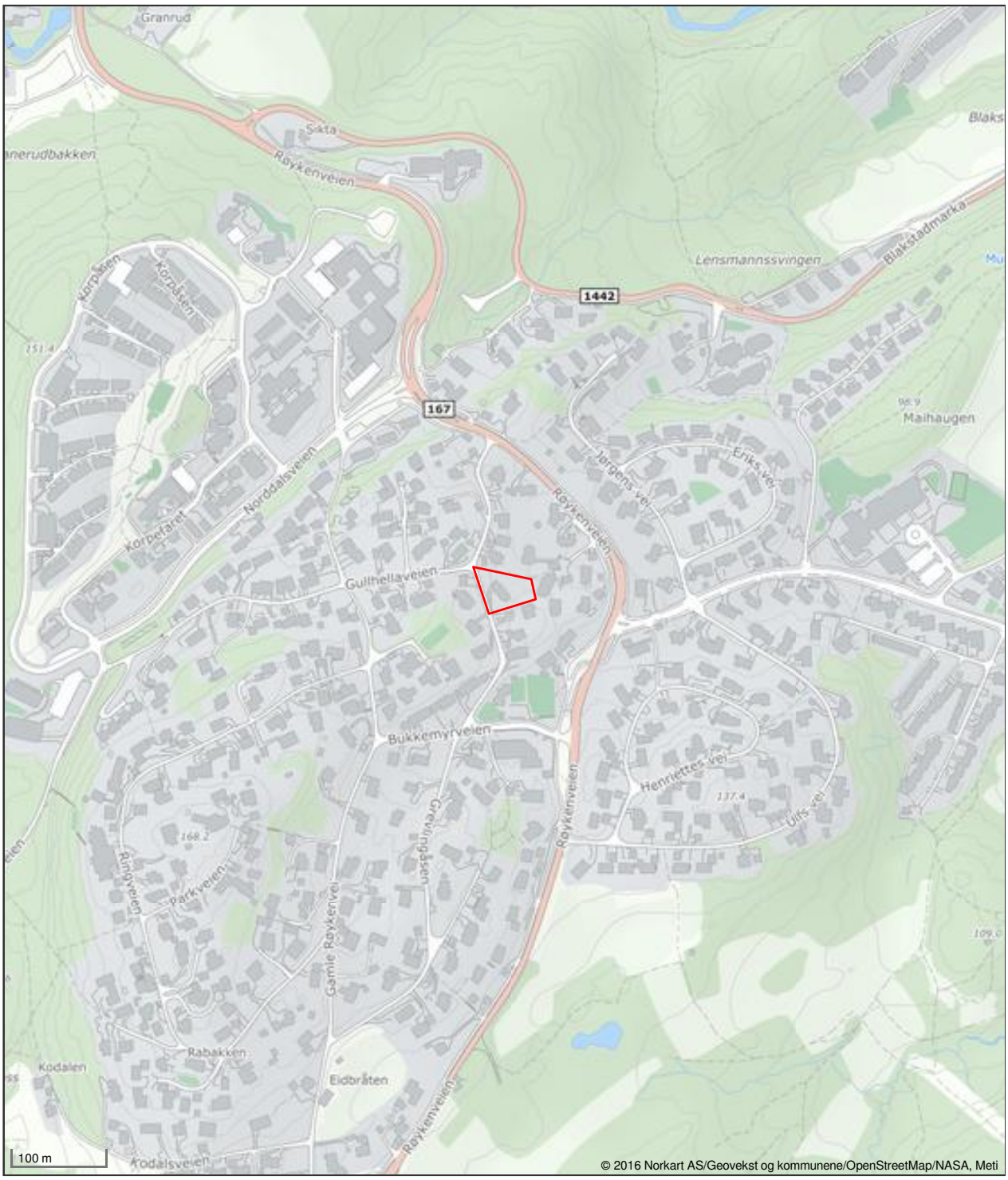
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

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.

Utskriftsdato: 25.06.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 61/121//



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.

KOPI

HM/KK

Herr Reidar Dehli,
Grevlingåsen 4,
Gullhella.

Jnr. 955/65. Enebolig m/garasje, gnr. 61, bnr. 121, tomt nr. 11 av Gullhella.

På Deres anmodning har en foretatt kontroll av nevnte enebolig, og under henvisning til bygningslovens § 99 meddeles innflytningstillatelse på betingelse av at gjenstående arbeider er utført innen 1/11-6

V1. Kjøkken må ventileres over tak, eller elektrisk vifte må monteres.
V2. Overskap i kjøkken må ha en avstand til rekløp lik 1 sten.
V3. Det må pusses bunn i rekløp.
V4. Støpe bunn i stakekum.
V5. Puss av trappetrinn mellom garasje og våningshus.
V6. Rekkverk må monteres på trapp under punkt 5.
V7. Det mangler avdekning på røkpipe.
V8. Puss eller heller på inngangstrapp.
V9. Husnummerskilt må monteres.
V10. Det bør anordnes utkaster på nedløpsrør.
V11. Terreng må planeres med fall ut fra grunnmur.
12. Taktekking mot beslag må leggen forskriftsmessig.

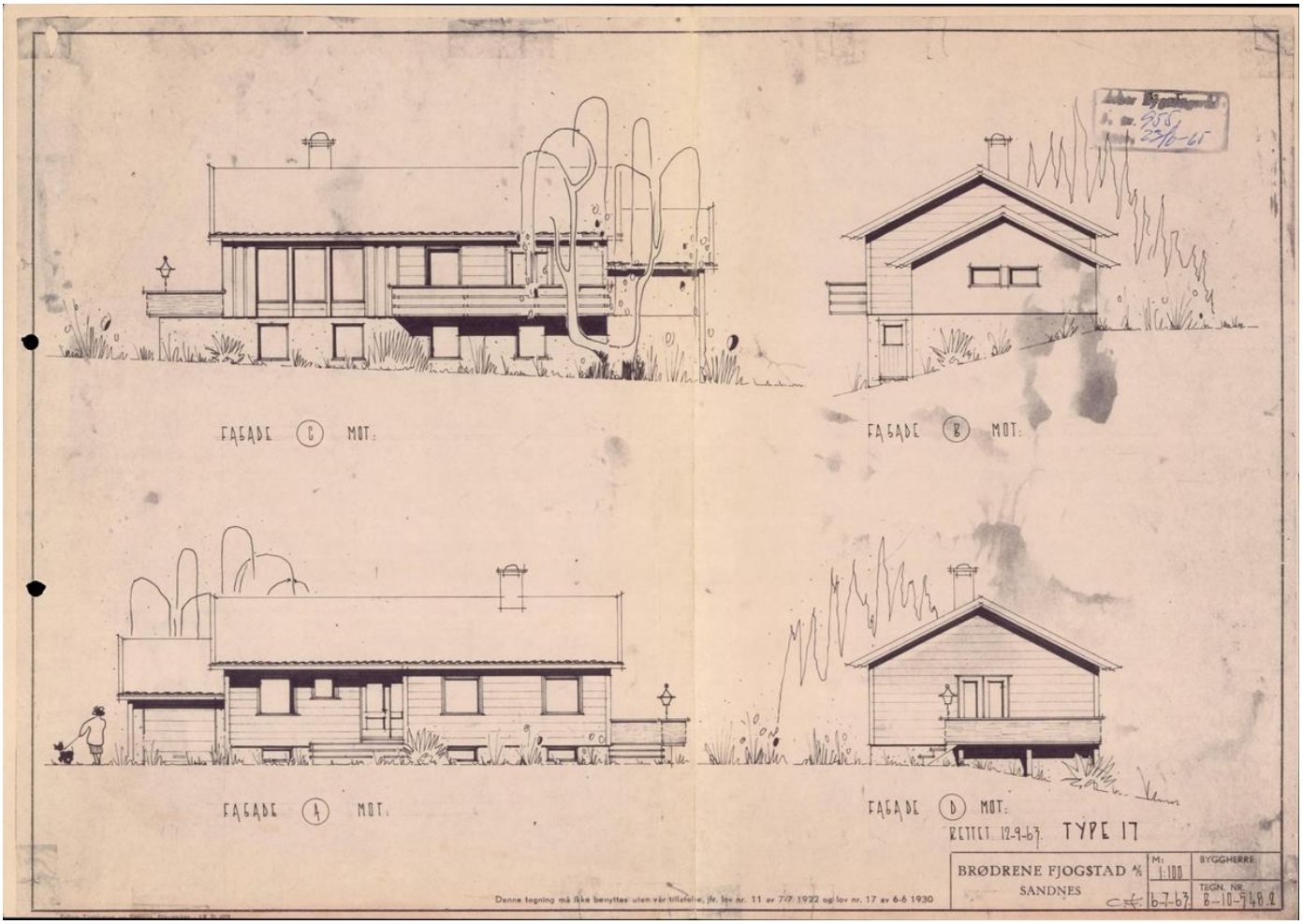
Det må varsles for ny kontroll så ferdigattest eventuellt kan utstedes.

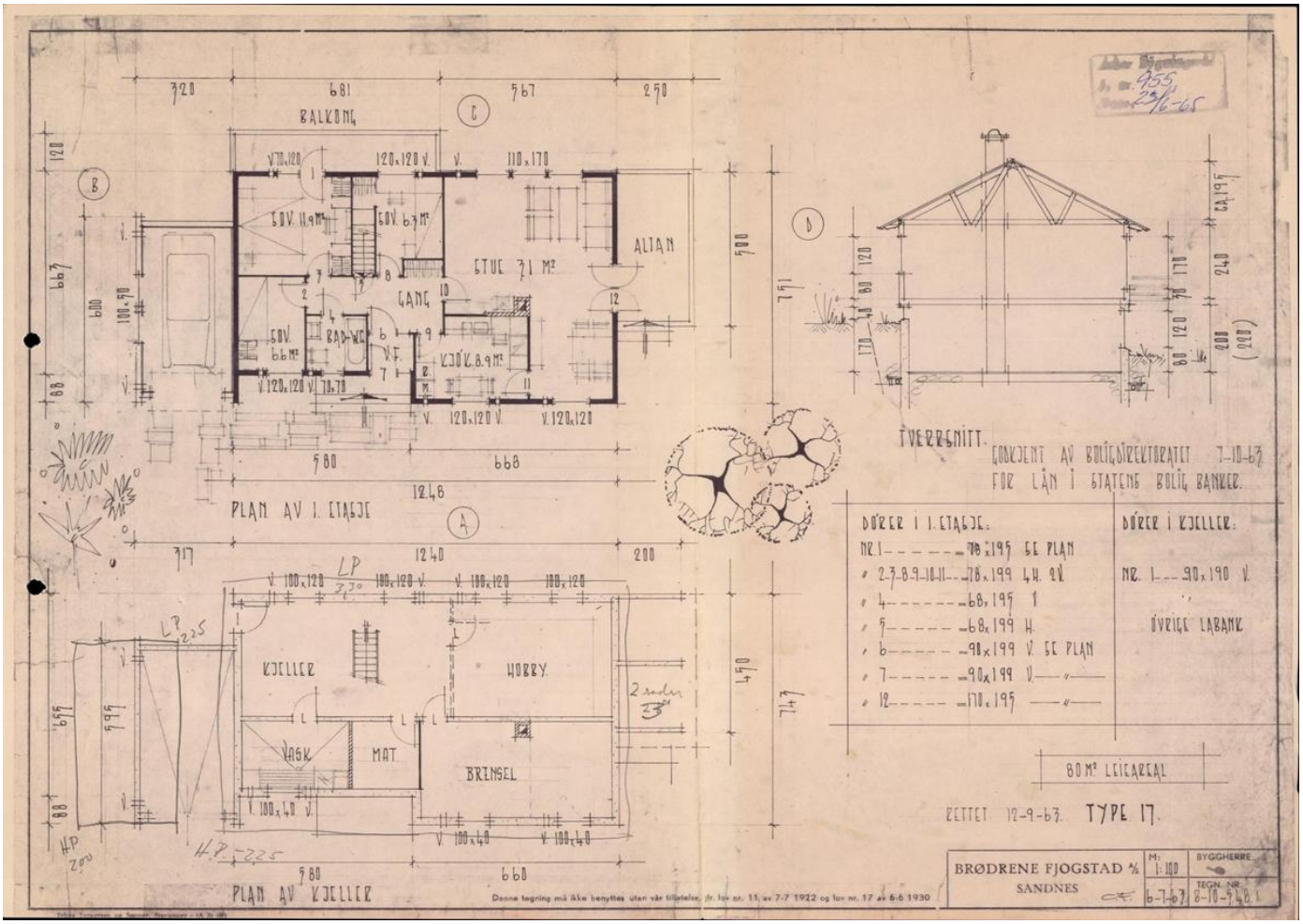
Gjenpart sendt byggmesteren.

Aaker kommune, bygningssjefen, den 13/9-67.

Jakob Larsen.

H. M.
Harry Moan


FASADE C MOT:
FASADE B MOT:
FASADE A MOT:
FASADE D MOT:
RETTET 12-9-67 TYPE 17
BRØDRENE FJOGSTAD A/S
SANDNES
M: 1:100
BYGGHERRE:
TEGN. NR. 8-10-948.2
6-7-67
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7 1922 og lov nr. 17 av 6-6 1930


BALKONG
STUE 31 M²
GANG
ALTAN
SOV. 11,9 M²
SOV. 6,7 M²
SOV. 6,6 M²
BAD-WC
KJØK. 8,9 M²
PLAN AV 1. ETASJE
KJELLER
HOBBY
VASK
MAT
BRENSEL
PLAN AV KJELLER
TVERRSNITT.
GODKJENT AV BOLIGDIREKTORATET 7-10-63
FOR LÅN I STATENS BOLIG BANKER.
DØRER I 1. ETASJE:
NR. 1 ------ 78 x 195 SE PLAN
" 2-3-8-9-10-11 -- 78 x 199 4H. 9V.
" 4 ------ 68 x 195 H
" 5 ------ 68 x 199 H.
" 6 ------ 98 x 199 V. SE PLAN
" 7 ------ 90 x 199 V. —"—
" 12 ------ 170 x 195 —"—
DØRER I KJELLER:
NR. 1 -- 90 x 190 V.
" "
ØVRIGE LABANK
80 M² LEIEAREAL
RETTET 12-9-63. TYPE 17.
BRØDRENE FJOGSTAD A/S
SANDNES
M: 1:100
BYGGHERRE
TEGN. NR.
6-7-63
8-10-63
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7 1922 og lov nr. 17 av 6-6 1930

Utskriftsdato: 25.06.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	121	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grevlingåsen 4, 1386 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 244,23 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	6 838,00 kr
Vann	4 075,36 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kjøpekontrakt av 28/9 1957 stemplet for kr. 130 forevist. Dagbokført som nr. 8983
Morlene kassert 18/10 1957 av Byskriveren den 19/10 1957
For byskriveren i vestre distrikt

K J Ø P E K O N T R A K T .

Undertegnede Asker kommune og flyger Bjørn Vatn.

har i dag inngått følgende kontrakt:

Asker kommune selger til flyger Bjørn Vatn.

født ....., gnr. 61, bnr. 121 i Asker

på følgende vilkår:

1. Kjøpesummen er satt til kr. 12.708.- - kroner tolvtusensyvhundre- ogåtte.o/loc.
som betales kontant.

2. Kjøperen forplikter seg til å bebygge tomten innen et tidsrom av 5 - fem - år . I motsatt fall har kommunen gjenkjøpsrett til den for overdragelsesprisen + 3 % rente og event. omkostninger som kjøperen har hatt ved opparbeidelsen.
På samme vilkår forbeholder kommunen seg forkjøpsrett hvis kjøperen ønsker å selge tomten innen 5 - fem - år fra overtagelsen.
Likeledes forbeholder kommunen seg vanlig forkjøpsrett ved ethvert senere salg av eiendommen.
3. Kjøperen forplikter seg uten vederlag å avstå grunn til veier innen feltet i samsvar med reguleringsplanen.
4. Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning :
a) å føre elektriske ledninger langs veier og over tomten,
b) å føre vann- og kloakkledninger over tomten og hvis forholdene gjør det nødvendig å gi andre tomteeiere tillatelse til

å føre vann - og kloakkledninger over tomten.

5. Kjøperen må rette seg etter de godkjente vedtektene for feltet.
6. Kjøperen forplikter seg til å være medlem av den stedlige velforening.
7. Kommunen forplikter seg til snarest mulig å opparbeide feltet med vei,vann og kloakk i samsvar med reguleringsplanen.
8. Lekeplassen og grøntanlegget stilles til disposisjon for tomteeierne og leieboerne i Gullhella reguleringsfelt mot at disse i fellesskap holder dem i tilfredsstillende stand. Blir dette ikke overholdt, forbeholder kommunen seg rett til ved omregulering å avhende lekeplassen og grøntanlegget til byggetomter.
9. Kjøperen betaler alle utgifter som står i forbindelse med overdragelsen.

Kontrakten er skrevet og undertegnet i 2 eksemplarer, kjøperen og selgeren beholder ett hver.

Asker , den 28. september 1957.

Bjørn Vatn
flyger.

Arne Skaare
ordfører.

Skjøtepåtegning .

I medhold av foranstående kjøpekontrakt skjøter og overdrar med dette Asker kommune sin eiendom , gnr. 61, bnr. 121 i Asker til flyger Bjørn Vatn.

Asker , den 28. september 1957.

Arne Skaare
ordfører.

Utskriftsdato: 25.06.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	121	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grevlingåsen 4, 1386 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 104 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 104 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220151
Navn	Gullhella
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.11.1952
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/335/151_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 265 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 766 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 73 m^2 **Formål** Gangvei

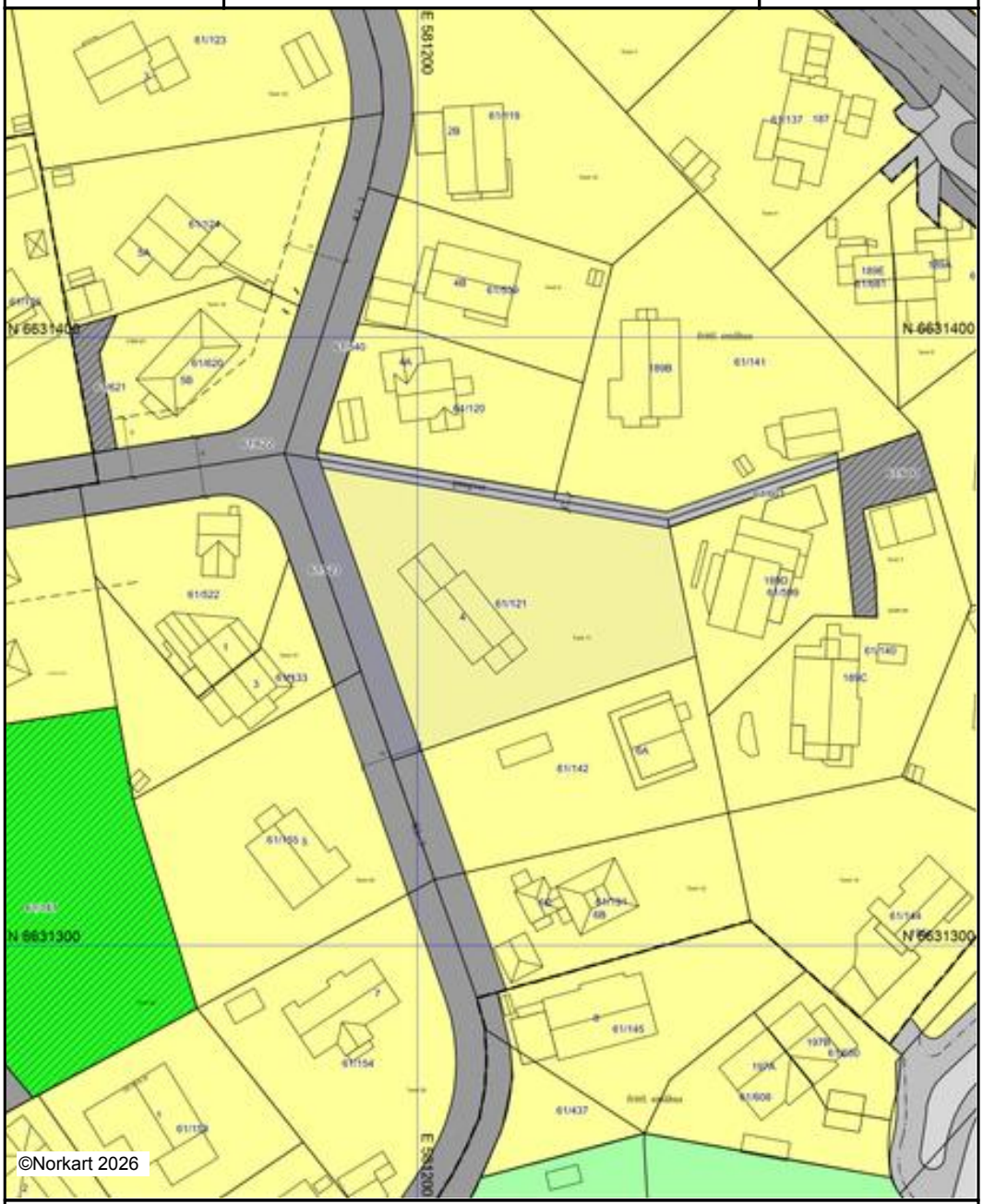
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/121
Adresse: Grevlingåsen 4
Dato: 25.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

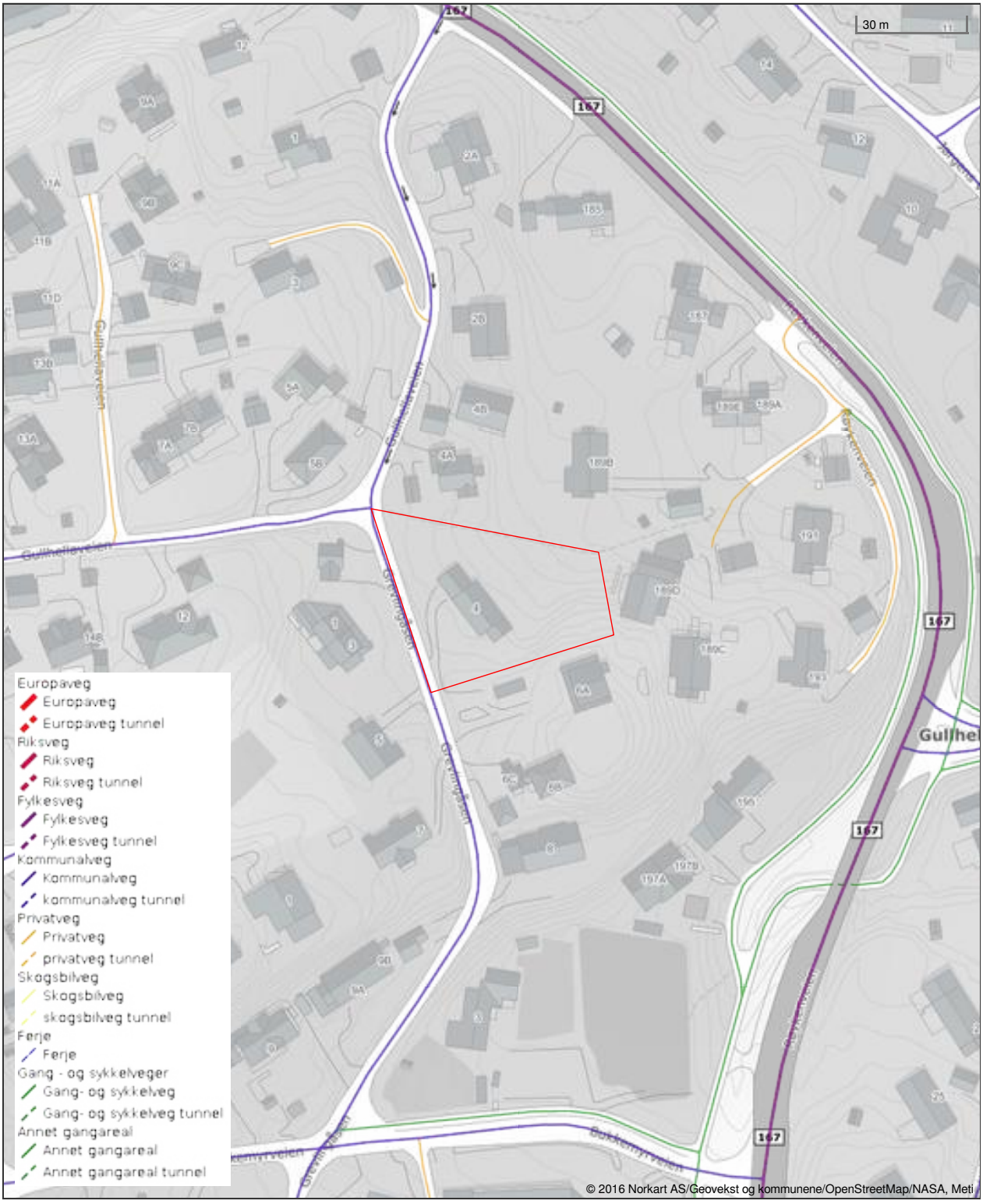
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 25.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 61/121//



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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 61/121
Adresse: Grevlingåsen 4
Dato: 25.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



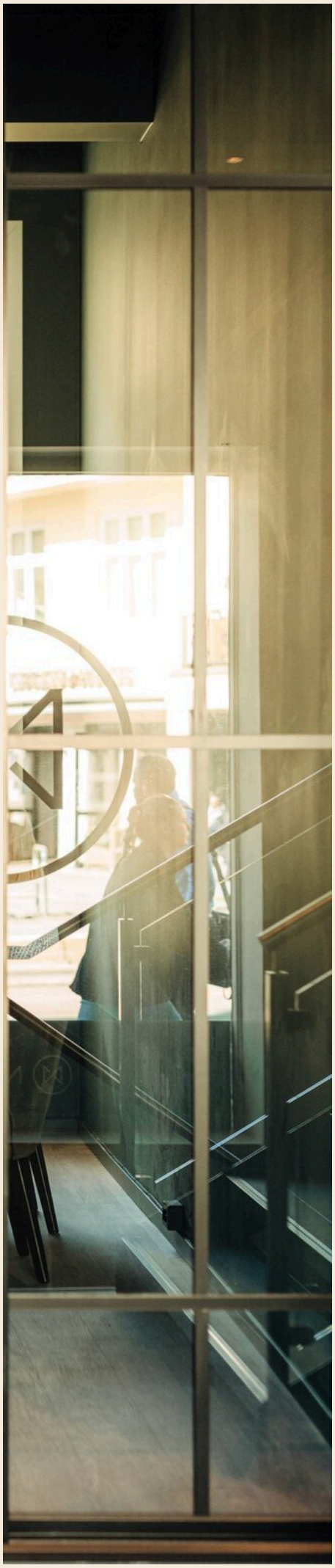
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Asker

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

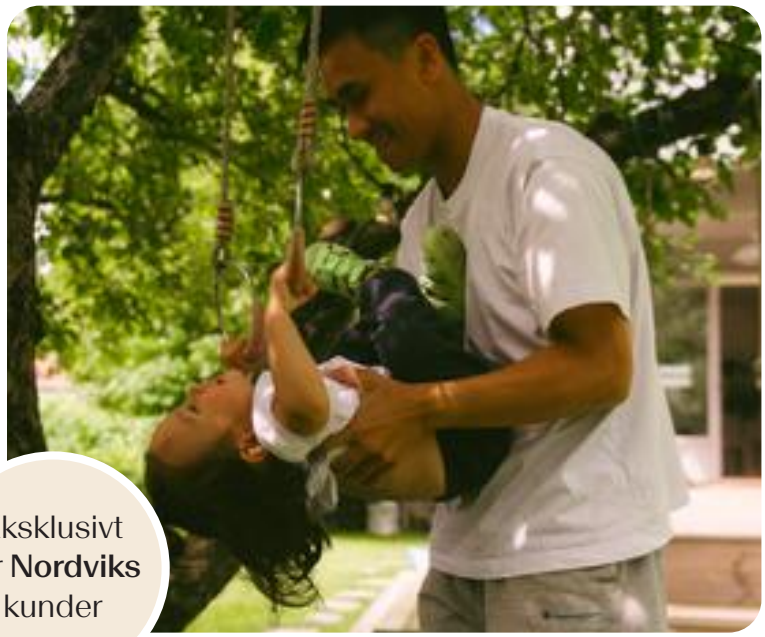


Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0152/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grevlingåsen 4 1386 ASKER
Matrikkel: Gnr 61, bnr 121 i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Baldur Snær Sveinsson

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
b.sveinsson@nordvikbolig.no
908 58 046