PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

BITERUDVEIEN 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Biterudveien 11, 1383 ASKER

ASKER kommune

gnr. 1, bnr. 59, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 02.06.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13323-26096 **Eiendomsverdi ref nr:** AN8792

Foretak: Køste Takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet enten Nito eller Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig



Per Køste
Uavhengig Takstingeniør
per@koste-takst.no
466 47 557

Medlem av NITO

TAKSTPARTNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr. 7 i Gran sameie.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et brl. med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Sameie er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Det bemerkes at bygget bærer preg av etterslep på vedlikehold. Påkostninger rundt dette punktet må påregnes.

Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

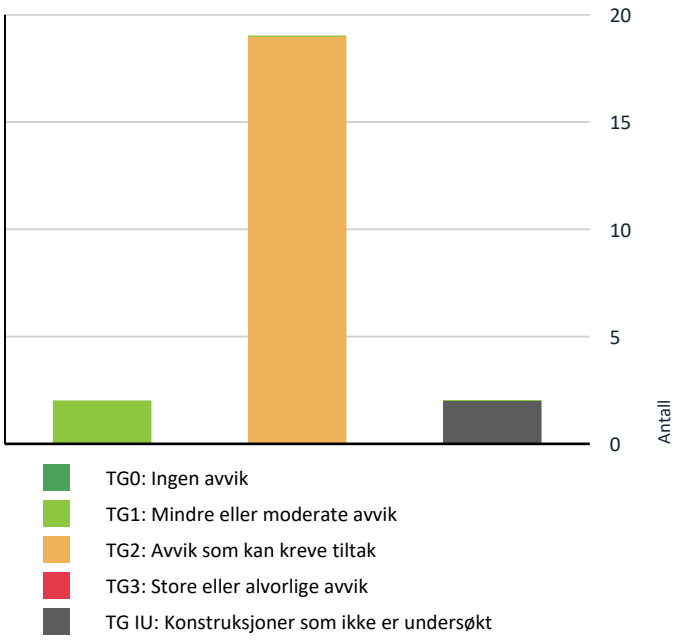
Selveierleilighet

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

Det er ikke registrert vesentlige avvik fra byggemeldte tegninger datert 1978. Entré/gang har en noe annen utforming enn vist på tegningene. Vegg mellom dagens stue og kjøkken er heller ikke inntegnet på fremlagte tegninger. Forholdet synes å være av begrenset betydning for bruk av boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmekilder	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1958

Kommentar
Iflg. EDR (Norsk Eiendomsinformasjon)

Anvendelse
Boligformål

Standard
Leiligheten har en normal standard i forhold til byggeår og utførte oppgraderinger. Kjøkken og bad er modernisert på starten av 2000-tallet, og det er utført flere vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider i senere tid. Enkelte bygningsdeler og overflater er av eldre dato og normal aldersslitasje og utskiftninger må påregnes.

Vedlikehold
Bygningen er opprinnelig fra 1958 med tilbygg fra 1970-tallet. Det er gjennomført enkelte vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider i senere tid, herunder etterisolering og ny kledning på gavlvegg i 2022. Eier opplyser også om utskifting og oppgradering av enkelte innvendige overflater og tekniske installasjoner.

Flere bygningsdeler er imidlertid av eldre dato, og det må påregnes løpende vedlikehold og fremtidige oppgraderinger som følge av alder og normal slitasje. Bygningen fremstår samlet sett med varierende vedlikeholdsstandard.

Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Tilbygg på byggene m/ ferdigattest fra 1999

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i leiligheten er i trekarmer med 2-lags glass fra hovedsakelig 1978, 1988, 2003 på bad og 2022 på gavlvegg.
Satt inn nye vinduer i 2022 i gavlveggen av typen Finestra toppsving.

Kontrollen av vinduene er i hovedsak gjennomført visuelt, med stikkprøvekontroll av enkelte vinduer for å vurdere deres tilstand.

Kontrollen er i hovedsak utført visuel med stikkprøving av enkelte vinduer. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold. Beslag og fuger har kortere levetid enn selve vinduer og det må påregnes løpende vedlikehold og må holdes under jevnlig tilsyn

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer bærer preg av elde, slitasje og krakelering. Tørre karmer og rammer med større sprekker/klimaslitasje.
Trege og tunge vridere/håndtak på vinduene, grunnet skjevheter i konstruksjon.

Vinduer er fra 70-tallet - 2003 og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

TG 2 er satt på grunn av registrerte forhold samt alder og slitasje på bygningsdelen. Eldre vinduer vil normalt ha redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard, og trekk eller kulderas kan forekomme.

Overflatebehandling, justering av beslag og utskifting av tetningslister kan være aktuelle vedlikeholdstiltak for å forlenge vinduenes levetid. Slike tiltak vil imidlertid normalt ikke endre tilstandsgraden.

Vinduer fra perioden 1978–2003 har oppnådd en alder hvor utskifting må påregnes. For å lukke avviket anbefales utskifting av vinduene med tilhørende omramninger.

Nødvendig vedlikehold og reparasjoner/utskiftninger bør utføres fortløpende. Utsettes tiltak over tid, kan dette medføre økt slitasje, følgeskader og høyere kostnader ved senere utbedringer.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert inngangsdør/leilighetsdør (B-30) fra 1980
Balkongdør med isolerglass fra 1979.

Kontrollen er i hovedsak utført visuel med stikkprøving av enkelte vinduer. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold. Beslag og fuger har kortere levetid enn selve dørene og det må påregnes løpende vedlikehold og må holdes under jevnlig tilsyn

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ved stikkprøvekontroller av dør med faste karmer og funksjonskontroll av dør, er det registrert noe sig mot karm og slitasje, samt løse vridere og lås.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 er satt på grunn av registrerte forhold samt alder og slitasje på bygningsdelen. Entrédøren har ikke dokumentert brann- og lydklassifisering i henhold til dagens krav. Forholdet er ikke uvanlig for bygninger fra oppføringsperioden.

Dørene har oppnådd en alder hvor vedlikehold, justeringer og utskifting av slitedeler må påregnes. Utskifting til dører med dokumenterte egenskaper kan vurderes ved fremtidig oppgradering.

Nødvendig vedlikehold og reparasjoner bør utføres fortløpende. Utsettes tiltak over tid, kan dette medføre økt slitasje, redusert funksjon og høyere kostnader ved senere utbedringer.

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til en veranda på ca. 11,5 m². i trekonstruksjon dekket med terrassebord. Verandaen vender mot syd-sydøst.
Lavt takutstikk over deler av verandaen.

Opplyst om terrassebordene er skiftet i 2021.

Rekkverket er på ca. 84 m. og er under dagens krav på 1 m.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Oppforing av terrassebord er lagt rett på tettesjikt noe som gjør at vann ikke har direkte avrenning til avløp, samt treverk er direkte utsatt for fukt. Balkongen fremstår med aldringsslitasje. Treverket viser tegn til oppsprekking og værpåvirkning. Tettesjiktet vurderes å nærme seg slutten av sin normale levetid. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke tilgang til å inspisere underliggende sjikt, noe som medfører risiko for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør gjennomføres lokal vedlikehold og utskifting av utvendige overflater. På lengre sikt må det vurderes fornying av tettesjikt og avløp, basert på alder og tilstand.

TG IU Utvendige trapper

Beskrivelse

Adkomst til leiligheten via felles trapperom via original tretrapp og overflater.

Vedlikehold er sameiets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vedlikehold av felles bygningsdeler og fellesarealer er sameiets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår av rapporten.

Bygningen er oppført i 1958 og tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, lufttetthet, ventilasjon, lydforhold og øvrige tekniske løsninger.

Rapporten omfatter i hovedsak den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som inngår i sameiets vedlikeholdsansvar er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen har en særlig tilknytning til boligen eller inngår i seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Interessenter anbefales å undersøke tilgjengelig dokumentasjon knyttet til sameiet, herunder vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter, årsregnskap, budsjetter og eventuelle vedtak om fremtidige vedlikeholds- eller oppgraderingsarbeider.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv:
1 stavs - Meister Lindura wood flooring hd 400 ultra matt lacquered fra 2026 med Tecsound 100 som akustisk lyddempende underlag. Gulvet har et tynt lag med presset trefibre som toppsjikt m/ trestruktur.
Ceratouch Coretec Stone klikkvinyl i entré.
Trolig originalt tregulv på et soverom (Tilknytning til stue). Gulvet er et furugulv som ikke er originalt, og det ble slipt og oljet i 2023.

Vegger:
Malte overflater strié, panel og slette overflater.
Overflater er opplyst å være malt i perioden 2019 - 2026.

Himling:
Malte slette overflater med tak-ess og panel.
Overflater er opplyst å være malt i perioden 2019 - 2026.

Det er målt takhøyde på ca. 2,29–2,35 m, hvilket er lavere enn dagens krav til rom for varig opphold. Forholdet vurderes å være aldersrelatert og normalt for bygningens oppføringsperiode. Forholdet lar seg normalt ikke utbedre uten omfattende bygningsmessige tiltak.

Eldre bygg vil alltid ha noe retningsavvik, setninger og riss i konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist bruksslitasje, riss og småskader på gulv, vegger og himling, som varierende noe fra rom til rom.
Noe fargeforskjell på tregulv på soverom (Tilknytning stue). Forholdet vurderes å skyldes tidligere møblering/tepper med normal solpåvirkning over tid.

Konsekvensgrad vurdert som lav (påvirker hovedsakelig estetikk, ikke funksjon eller sikkerhet)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer med dagens bruksslitasje og registrerte, men det må påregnes overflatebehandling og utskiftninger av overflater for å lukke avvik.
Evt. overflatebehandling/oppussing er avhengig av eiers preferanser og behov.

TG er satt ut ifra det registrerte.

Det er imidlertid viktig å merke seg at slitasjen har en lav konsekvensgrad, noe som betyr at den hovedsakelig påvirker estetikk og ikke funksjon eller sikkerhet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i trebjelkelag.
Avretting av bjelkelag, etterfylling mellom bjelkelag med Rockwool, sponplater, legging av Trestound 80 som underlag under nytt gulv i alle rom med unntak av et soverom i 2026 iflg. eier. Arbeid utført av Din bolig partner AS.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Kontroll er utført i stue og på soverommet, se avvik under beskrivelse av registrerte avvik. Det er registrert høydeforskjell mellom rom.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik Det er på soverom er det registrert ca. 25 mm. avvik ved gjennomgående mål og 12 over 2 meter.

Det er høydeforskjell mellom rommene. Dette skyldes lokal avretting av rom, samt det ikke er gjort noe avretting på hovedsoverom.
Det er også gjort en vurdering av alder på bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport





TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.
Jøtul vedovn i stue. Opplyst at denne er montert i 2017 av tidligere eier m/ underliggende dekkplate.
Eier har skiftet stein i vedovn i sin tid.

Iflg. egenerklæring er det opplyst om at det foreligger feierrapport 12.11.2025 uten avvik og fyringsforbud.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ref: Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon. En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. I dette tilfellet er pipeløpet synlig fra 3 sider og 1 side er mot kjøkkeninnredning. I kjeller er det kun to sider som er synlig. Det er oppført lett vegg mot den ene siden av pipeløpet. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Pipeløpets tilstand er ikke kjent da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for inspeksjon på alle sider. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på teknisk kontroll eller tilstandsvurdering av skorstein/pipeløp.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom pipeløp og kjøkkeninnredning, samt fjerne eller tilpasse konstruksjoner som hindrer inspeksjon av skorsteinens overflater. Skjulte sider bør gjøres tilgjengelige for kontroll. Dersom tilstanden ønskes avklart nærmere, anbefales kontroll utført av kvalifisert fagperson.

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe på loftet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av malte 3-speils dører montert i trekarmer. Alder er ukjent.
Det er opplyst om utskifting av håndtak og enkelte lister i entré/gang, samt malt i 2026.

Det er ikke registrert vesentlige avvik ved de innvendige dørene utover normal alder og bruksslitasje. Løpende vedlikehold, herunder justering av hengsler og overflatebehandling, må påregnes over tid for å opprettholde funksjon og levetid.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst å være fra 2004 iflg. tidligere salg.

Tilstandsrapport

Badet er Flis og Bad As som har utført renovering av bad i 2004.
Det foreligger kun et bilde av banemembran og varmekabler, samt en sjekkliste for utført arbeid.

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 er lagt til grunn for befaring.

I henhold til NBI 700.320 har flislagte vegger, som eksponeres for direkte fukt, en levetid fra 10 til 20 år. Levetiden for denne type bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusj-sone.

Det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Uten fullstendig dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.





2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Vegger er dekket med fliser i dusjhjørne ellers brystning med fliser og panel fra 2004.
Panel opplyst å være profesjonelt malt i 2026 med grunning og to strøk våtromsmaling

Himling:
Himling med malt panel fra 2004.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
• Det er påvist avvik i fuger.
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Tilstandsrapport

Det er registrert små riss på fuger.

Organiske materialer som panel i våtsoner er sårbare for fuktopptak og påfølgende skadeutvikling enn overflater utført med våtromsgodkjente materialer.

Det bemerkes at dør til badet samt vindu ved servant er plassert innenfor områder som ved bruk av åpen dusjløsning normalt vil kunne bli utsatt for fukt- og vannbelastning. Det benyttes imidlertid dusjkabinett, noe som reduserer den direkte vannpåvirkningen på tilstøtende konstruksjoner og bygningsdeler.

Forholdet fungerer med dagens løsning m/ tett dusjkabinett. Grunnet alder på overflater, membran og løsning anbefales videre bruk av dusjkabinett for å skåne overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. TG er gitt utfra manglende dokumentasjon og det registrerte. Anbefaler bruk av tett dusjkabinett frem til badet renoveres for å skåne overflater.

Punktet må ses i sammenheng med ¨Sluk, membran og tettesjikt¨ mtp. panel og døråpning i våtsonen.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv:
Gulv er dekket med fliser og varmekabler fra 2004.

Varmekablene er fra 2004 og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er opplyst at det er utført lokal utbedring av M-Tek AS samt montert ny termostat i 2025. Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt på befaringstidspunktet, men økt risiko for feil og behov for utskifting må påregnes som følge av alder.
Foreligger samsvarserklæring på varmekablene.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert små riss på fuger og svertesopp på mykfuger i overgang gulv og vegg.

Fra flis ved terskel til sluk under servant er det registrert ca. 14 mm. Lokalt svakt fall rundt dusjkabinett, men er ikke kontrollert grunnet plassering av kabinett.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut og fallforhold utbedres iht. forskrifter. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte. Anbefaler bruk av tett dusjkabinett frem til badet renoveres for å skåne overflater.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk i dusjhjørne (Under kabinett) og hjelpesluk under servant.

Tilstandsrapport

Det er benyttet banemembran som tettesjikt på gulvet på badet.

Det er ingen synlig bruk av membran i gulvet ved sluket, men synlig oppbrett av banemembran ved hulltaking fra kjøkkenet og fremvist bilde fra 2004 fra Flis og Bad AS. Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstantere dette ellers i gulvet eller i veggene bak fliser eller panel.

Det foreligger ingen dokumentasjon på membranen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder. Mer enn halvparten av forventet levetid for membran/tettesjikt og sluk er passert.

Det er registrert panelte overflater i fuktutsatte områder. Det er ikke kjent om det foreligger membran eller annen fuktsikring bak panelte overflater.

Klemringene er delvis overstøpt, noe som vanskeliggjør inspeksjon og kontroll av membranens tilslutning til sluket. Eventuelle mangler eller utettheter i overgangen mellom membran og sluk kan derfor ikke verifiseres uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Etablere tilkomst.

Anbefaler bruk av dusjkabinett for å skåne gulv og vegger.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og membransjiktet skiftes. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ved fremtidig rehabilitering anbefales utskifting av sluk, membran/tettesjikt og fuktutsatte overflater til løsninger som tilfredsstiller dagens anbefalte utførelse.





2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med innredning m/ heldekkende servant m/ bl.batteri og speil + lys, vegghengt toalett og dusjkabinett.

toalett m/ hånddusj (Ikke hele sisternen) og dusjkabinett fra 2026.

Det er felles vaskerom i kjelleren. Eier har opplyst om at vaskemaksin følger. Ikke kontrollert videre av takstmann.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Innredning syns å ha en tiltenkt funksjon, men bærer preg av slitasje. Riss i porselen på servant.

Toalettet er montert med innebygget sisterne uten flomsikring. Det er ikke etablert inspeksjonsmulighet eller lekkasjevarsling i tilknytning til sisternekassen.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Videre bruk kan opprettholdes, men det anbefales jevnlig kontroll for tegn til slitasje eller fuktskader.
Planlegging av utskifting eller oppgradering på sikt kan være aktuelt.

Forholdet for var ikke et krav på utførelsestidspunktet, men det anbefales å etablere inspeksjonsluke og lekkasjevarsler for å bedre muligheten for kontroll og tidlig avdekking av eventuelle lekkasjer.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert mekanisk avtrekk i himling. Ny i 2025/26.
Det er minimal tilluft under dørblad. Bør lages større.
Vindu på badet m/ tilluftsventil.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking på 73 mm. er foretatt fra kjøkken mot våtsone. Det er ingen avvik rundet det 73 mm. store hullet og dette er ingen garanti på resten av baderomskonstruksjonen.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjsonens vegger på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Grunnet alder og manglende dokumentasjon, må det tas forbehold om avvik i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Punktet må ses i sammenheng med ¨Vannledninger¨ og våtrom ¨Generell¨
Følgeskader i konstruksjon må påregnes ifm. eldre bad.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med 1speils fronter og vitrineskap fra 2004. Det er montert belysning og fliser over heltre benkeplate med oppvaskkummer og bl.batteri. Innredning er utstyrt med frittstående kjøl/frys fra 2026, komfyr fra 2026 og en opphøyd oppvaskmaskin av ukjent alder.

Benkeplate er opplyst å være fra 2019 iflg. tidligere salg.

Det er montert waterguard i oppvaskbenkeskap, men mangler komfyrvakt. Ikke et krav ved montering, men anbefales å ettermontert.

Tilstandsrapport

Hvitevarer/Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaring

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal alder og bruksslitasje. Det er registrert enkelte tegn til slitasje og mindre fuktpåvirkning/svelling på enkelte overflater. Innredningen har oppnådd en alder hvor vedlikehold, reparasjoner og gradvise utskiftinger må påregnes.

Hvitevarer/Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kjøkkenet fungerer ved normal bruk, men innredningen er av eldre dato og har registrert slitasje. Vedlikehold, reparasjoner og eventuelle utskiftinger må påregnes over tid. Oppgradering av kjøkkenet vil være avhengig av eiers ønsker og behov.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og vurderes ikke nærmere. Fremtidige reparasjoner eller utskiftinger må påregnes ut fra alder og tilstand.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med utkast til det fri, som bidrar til effektiv fjerning av matos og fuktighet ved matlaging.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Eldre vifter har ofte redusert kapasitet til å fjerne matos, fett og fuktighet fra kjøkkenet. Dette kan føre til opphopning av lukt, damp og partikler i boligen, noe som kan redusere luftkvaliteten og skape ubehag for beboerne.

Mangler tilluft på kjøkkenet.
Manglende tilluft kan redusere ventilasjonens funksjon og luftutskiftningen i rommet. Det anbefales å reetablere eller åpne tilluftsventilen for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Ventilator over komfyr er fra 2004 og nærmer seg slutten av sin forventede levetid (15-20 år). Vurder om utskifting er nødvendig.

Ventilator må skiftes og veggventil må monteres for tilluft for å lukke avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Åpen fordelerstokk er plassert i oppvaskbenkeskap med rør i rør i konstruksjon for vann til sanitærinstallasjoner på bad og kjøkken.
Stoppekraner for bad og kjøkken funksjonstestet og funnet i orden på befaringsdagen.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tilstandsrapport

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Fordelerstokk i underskap uten fordelerskap er et avvik, da eventuelle lekkasjer ikke vil bli synlige før de har forårsaket skade.
Manglende lekkasjesikring kan føre til skjult vannskade i konstruksjonen. Det bemerkes at det er montert lekkasjesikring i underskap.

NS3600 krever at fordelerskap skal ha drenering til et synlig sted, noe som ikke er oppfylt ved dagens plassering uten fordelerskap.

Alder, fortetting og brudd er generelle risikomomenter for slike anlegg.
Trolig original tilførsel til seksjonene fra kjeller.

Konsekvens/tiltak

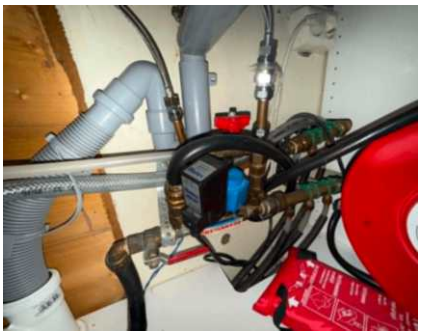
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det anbefales å la en autorisert rørlegger gjennomgå hele anlegget, herunder tilførsel og skjulte rørføringer.

Ved renovering av bad og kjøkken bør/må det legges opp til fordelerskap med rør i rør til sanitærinstallasjoner og flomsikring til bad m/ sluk.

Å ikke skifte ut gamle vannrør kan føre til vannlekkasjer, fuktskader m/ følgeskader, noe som medfører både helserisiko og store reparasjonskostnader. Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Soilen ligger hovedsakelig skjult i konstruksjon og er ikke kontrollert.
PVC-avløp fra servant på bad og kjøkken.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Avløp fra sanitærinstallasjoner må med jevnlig holdes vedlike og etterstrammes mtp. lekkasje.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Skjulte rørføringer gjør det vanskelig å oppdage lekkasjer eller skader før disse får konsekvenser.

Restlevetid og funksjon er usikre uten nærmere kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det anbefales å la en autorisert rørlegger gjennomgå hele anlegget, herunder tilførsel og skjulte rørføringer.

Å ikke skifte ut gamle avløpsrør kan føre til vannlekkasjer, fuktskader og muggvekst, noe som medfører både helserisiko og store reparasjonskostnader. I tillegg kan det oppstå blokkeringer og dårlig drenering, noe som forverrer skadene over tid. Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via veggventiler og vindusventiler ellers åpning av vinduer.

Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Naturlig ventilasjon gjennom vegg- eller vindusventiler medfører automatisk tilstandsgrad 2 (TG2) Forbedring av ventilasjonsløsningen bør vurderes, enten ved justering av eksisterende system eller etablering av ny ventilasjon i tråd med gjeldende forskrifter.

TG 2 Varmekilder

Beskrivelse

Det er lagt ØS Lamiflex varmekabler i 2026 i entré, kjøkken og 2 soverom (I tilknytning til entré/gang)
Varmekabler på badet fra 2004 (Se punkt ¨gulv¨ på bad)

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

For El- utstyr /varmekabler er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Oppvarmingskilde er ikke funksjonstestet av takstmann og bør evt. beskrives og kontrolleres av godkjent Elinstallatør, eller lokalt El - tilsyn

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmekablene på badet er fra 2004 og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er opplyst at det er utført lokal utbedring av M-Tek AS samt montert ny termostat i 2025.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt på befaringstidspunktet, men økt risiko for feil og behov for utskifting må påregnes som følge av alder av varmekablene på badet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i underskap på kjøkkenet uten inspeksjonsmuligheter.
Opplyst at denne er fra 2004 iflg. tidligere rapport i 2019.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

I følge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet eller tilkoblet via en stikkontakt og plugg kombinasjon i samsvar med NEK EN 60309-serien.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder og begrenset inspeksjonsmulighet. Varmtvannsberederen er plassert i underskap på kjøkken og er ikke fullt tilgjengelig for inspeksjon. Berederen er opplyst å være fra 2004 i tidligere rapport fra 2019, og har dermed oppnådd en alder hvor økt risiko for svikt og lekkasjer må påregnes.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende inspeksjonsmulighet for berederen. Utskifting bør påregnes som følge av alder dersom dette ikke allerede er utført.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer i entré/gang og måler plassert i kjeller.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Eier opplyser at større oppgraderinger av det elektriske anlegget ble utført i 2004. Skjult anlegg er etablert på bad, gang og kjøkken. Det er opplyst at samsvarserklæring foreligger.

Det er senere utført flere elektriske arbeider, herunder opplegg for varmepumpe, oppgradering av sikringsanlegg, utskifting til jordede stikkontakter samt montering av baderomsvifte. Eier opplyser videre at det ble gjennomført elsikkerhetskontroll i 2022 uten registrerte avvik. Dette er ingen garanti for at anlegget er feilfritt iflg. Elvia.

Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved ett eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning på egen regning.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert og ikke kontrollert av undertegnede. Det foreligger opplysninger om utførte arbeider og deler av anlegget er oppgradert i senere tid. Dokumentasjon for hele anlegget er imidlertid ikke fremlagt.

   Teknisk utstyr og elektriske installasjoner har begrenset levetid, og feil eller funksjonssvikt kan oppstå som følge av alder og bruk. Ved fremtidige oppussingsarbeider anbefales det å vurdere behovet for ytterligere oppgraderinger av det elektriske anlegget.

   Boligeier har ansvar for drift og vedlikehold av det elektriske anlegget, og det anbefales jevnlig kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

   Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll.
Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Påkostninger må påregnes.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ved befaringen sett etter avvik som kan representere en risiko for personskade, brann, fuktskader, dårlig inneklima eller andre forhold som kan påvirke helse og sikkerhet negativt. For en bolig av denne alder er det normalt at enkelte konstruksjoner og installasjoner ikke oppfyller dagens forskriftskrav, men dette anses ikke nødvendigvis som avvik med tilstandsgrad, med mindre det innebærer en reell risiko eller funksjonssvikt.

Identifiserte forhold med betydning for helse, miljø og sikkerhet er vurdert og fremgår i rapporten under relevante bygningsdeler.

Denne vurderingen erstatter ikke en full internkontroll eller HMS-revisjon etter arbeidsmiljølovens krav, men gir en oversikt over synlige og dokumenterbare forhold med relevans for boligens tilstand og trygghet ved eierskifte.

Det er montert brannvarsler og pulverapparat. Bør skiftes ut eller kontrolleres ved eierskifte.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling og brannskiller, uten inngrep i konstruksjonen. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at boenheten er utført som egen branncelle, og det er heller ikke verifisert brannskiller mellom etasjer eller andre boenheter. Skjulte konstruksjoner er ikke åpnet og det er derfor ikke mulig å fastslå om brannmotstanden oppfyller gjeldende krav.

Etasjeskillet i trekonstruksjon med stubbloftsleire. Vegger som er kledd med rupanel, og himlingen som er utført med rabitzpuss. Konstruksjonen er typisk for byggeperioden, men kan ikke sammenlignes med dagens krav til lydisolasjon, brannmotstand og bæreevne.

I henhold til forskrift om brannforebygging § 8 skal boliger oppgraderes til et sikkerhetsnivå som minst tilsvarer byggeforskrift 1984 eller senere byggeregler, så langt dette er mulig. For eldre bygg må dette vurderes opp mot byggets konstruksjon og tekniske begrensninger.

Videre åpner forskriftens § 2-1 for at oppgradering kan skje ved bygningstekniske tiltak, risikoreduserende tiltak eller en kombinasjon av disse, innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Det anbefales at det gjennomføres en særskilt brannteknisk vurdering med sikte på å dokumentere eller etablere tilstrekkelig brannsikkerhet. Dette er særlig viktig for bygninger i bruk til boligformål, hvor kravene til personsikkerhet er skjerpet.

Mangler barnesikring på enkelte av vinduene.

Rekkverket er på ca. 84 m. og er under dagens krav på 1 m.

Eiendommen er beliggende i tettbebygd område og er eksponert for alminnelig støy og innsyn fra nærliggende bebyggelse

Forhold knyttet til ventilasjon vurderes å ha betydning for helse og inneklima og er nærmere omtalt under punktet ¨Ventilasjon¨

Radon:
Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m3. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m3. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon.
Iflg. radonkart http://geo.ngu.no/kart/radon/ ligger bygget i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet blir omtalt særskilt i rapporten. Disse forholdene gis ikke tilstandsgrad, da de ikke nødvendigvis handler om teknisk funksjon eller slitasje, men om mulig risiko ved bruk eller opphold i boligen.

Hva som utgjør en slik risiko vil variere fra bolig til bolig og fra person til person. Forhold som for noen oppleves som uproblematiske, kan for andre – for eksempel barn, eldre eller personer med redusert funksjonsevne – representere en vesentlig fare.

Vurderingen bygger på en helhetlig og forsiktig tilnærming, der det tas hensyn til at kjøpere har ulike behov, forutsetninger og ulik toleranse for risiko. Det gjøres oppmerksom på at enkelte forhold med potensiell helserisiko eller sikkerhetsfare kan være skjult, og derfor ikke avdekkes ved visuell undersøkelse eller en standard gjennomgang.

Hensikten med å omtale slike forhold er å gjøre kjøper oppmerksom på mulige risikomomenter som kan kreve nærmere vurdering eller tiltak, basert på egen situasjon og bruk.

Grunnet alder på bygningen, så må det påregnes at både lyd- og varmeisolering er vesentlig svakere enn det som forventes etter dagens standarder. Dette kan påvirke bokomfort og oppleves ulikt fra person til person, og det gjøres oppmerksom på at forhold knyttet til isolering og lydforhold i eldre bygninger normalt ikke anses som avvik, men som en del av byggets opprinnelige konstruksjon.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

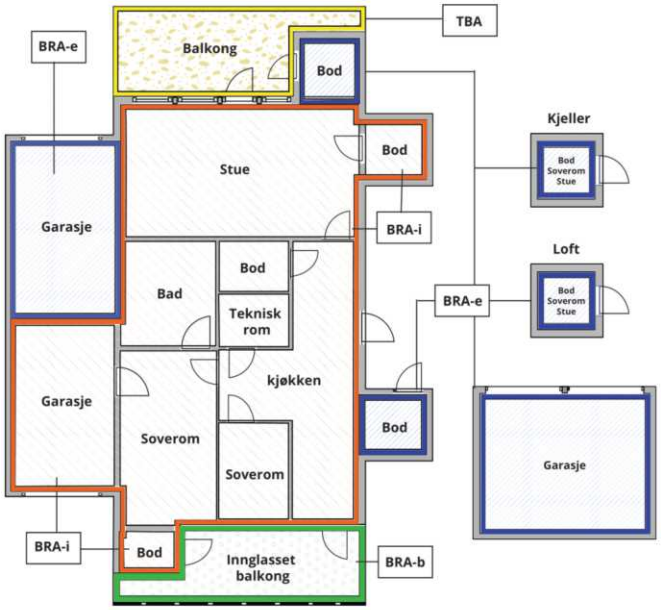
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
2 etasje	99			99	12		99
Kjellerboder		10		10			10
Loftbod						20	20
SUM	**99**	**10**			**12**	**20**	**129**
SUM BRA	**109**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Entré/gang, bad/wc, 3 soverom, kjøkken, stue		
Kjellerboder		Boder	
Loftbod		Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning. Ved en eventuell renovering av leiligheten kan det oppstå avvik i areal, eksempelvis som følge av endringer i planløsning eller bygningsmessige tiltak som påvirker måleverdige arealer.

Leiligheten er målt opp til ca. 98,8 m² og er rundet opp til 99 m².

Seksjonen disponerer to boder i kjelleren på henholdsvis 5 m². og 5 m², samt en fellesbod med plass til ved.

Seksjonen disponerer loftsareal med gulvflate på ca. 20 m² gulvareal egnet for lagring. Arealet på loftet er ikke måleverdig etter gjeldende arealmålingsregler som følge av skråtak og begrenset takhøyde, og er derfor ikke medregnet i boligens BRA, men lagt inn under ALH.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Yttervegger har små skjevheter i forhold til hverandre, som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke registrert vesentlige avvik fra byggemeldte tegninger datert 1978. Entré/gang har en noe annen utforming enn vist på tegningene. Vegg mellom dagens stue og kjøkken er heller ikke inntegnet på fremlagte tegninger. Forholdet synes å være av begrenset betydning for bruk av boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Per Køste	Takstingeniør
	Elizabeth Lindsay	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	1	59	0	7	4970.2 m²	Tomteareal er ikke oppmålt av takstmann, arealet er hentet fra seeiendom.no	Eiet

Adresse
Biterudveien 11

Hjemmelshaver
Elizabeth Catherine Lindsay

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Gran Sameie	1 / 12	914210984

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde i Asker. Området har nærhet til sentrumsfunksjoner, herunder Trekanten Senter, samt et variert tilbud av butikker, servicetjenester og serveringssteder.

Det er gode muligheter for rekreasjon og fritidsaktiviteter i nærområdet, med blant annet tur- og friluftsområder og øvrige aktivitetstilbud.

Området har god tilgang til offentlig kommunikasjon med tog- og bussforbindel

Sameiet består av 12 eierseksjoner fordelt på 3 firemannsboliger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Pent opparbeidet fellestomt i sameiet med grønne fellesarealer og lekeplass.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Standard

Selveierleilighet som ligger i byggets 2. etasje. Leiligheten består av: 2 etg: Entré/gang, 3 soverom, bad/wc, kjøkken og stue med utgang til balkong.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk med private stikkledning/vei.

Eiendomsopplysninger

Bygningsmasse opprinnelig oppført i 1958 med tilbygg oppført på 1970-tallet. Bygningen er oppført over flere plan og inneholder flere boenheter. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende trekledning. Konstruksjonene er utført etter byggeskikk og isolasjonsprinsipper fra byggeårene. Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Taket er ikke besiktiget på nært hold av takstmannen. Etasjeskillere antas utført som trebjelkelag. Det må påregnes skjevheter og avvik i konstruksjonene som følge av alder, bruk og naturlige bevegelser gjennom byggets levetid. Grunnmur i betong. Fundamenteringsforhold er ikke kjent for takstmannen og er ikke undersøkt nærmere. Dreneringsforhold er ikke kjent og ikke kontrollert. Det må påregnes en konstruksjonsmessig standard og tekniske løsninger i samsvar med byggeårene.

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som ikke alltid er synlige ved en vanlig befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Over tid kan bygningens aldring eller endret bruk avdekke slike skjulte problemer, selv om de ikke kan oppdages ved visuell inspeksjon.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Evt. ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. For øvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Parkering

Seksjonen disponerer garasjeplass nr. 4 på ca. 14 kvm i felles garasjerekke. Garasjen bærer preg av eldre dato med pulttak, enkel panel, port og jordgulv.
Ellers parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Åpningen på porten er på ca. 175 cm x 245 cm.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	83558118			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2026	
2	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av megler, og gikk ut på å avholde en Bolig Tilstandsrapport. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med eier tilstede. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Leilighetens yttervegger er skrå i forhold til hverandre. Dette gjør at leiligheten fremstår vanskelig å måle opp, og det tas derfor forbehold om areal avvik. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260151
Addresse	Biterudveien 11		
Postnr.	1383	Sted	ASKER
Selgers navn	Elizabeth Catherine Lindsay		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

05.2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

37020556

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mindre sprekk/riss i enkelte baderomsfliser

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Profesjonell maling utført av MP Maler. Et strøk med kvist og sperregruning fra Jotun- maling av tak og panelvegger 2 strøkk. Maling Jotun Aqua Bad Farge: Klassisk hvit S 0500-N 2026Installasjon frittstående dusjkabinett bidet hånddusj og toalett

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura Flis og Bad ASFDV dokumentasjon Flis og Bad AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

reparsjon av varmekabler utført av M-TEK i 2025Nye fliser ble lagt av profesjonell håndverker etter at de gamle ble tatt opp for reparasjon av varmekabler (GUNNARBEST AS)Installasjon av baderomsvifte utført av Assistent Partner AS i 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

M-TEK- faktura, kostnadsoverslag og skaderapportSamsvarserklaring installasjon av baderomsvifte

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var observert noe beksot i skorsteiner i sameiet. Pipen ble frest av Asker kommune i 2026.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i mur i kjellerbod.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny terassebord fra Bergene Holm i 2021Ny vinduer i østveggen- en i soverom og en i stue. Ny vindu på loftet. Finestra toppsving 2 lags superenergiglassØstveggen er rehabilitert med ny kledning og isolasjon og skifting av vindski.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering fra leverandør foreligger for vinduer. Installasjon er utført av firma K&I Entreprenør.Kontrakt fra håndverker foreligger for arbeid utført av K&I Entreprenør. Faktura og kontrakt foreligger for arbeidet.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Huset ble påbygget på østsiden i 1978, ca. 30 kvm

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elektrisk arbeid utført av elektriker, inkludert jording av 21 stikkontakter og etablering/endring av enkelte stikkontakter i 2020. Samsvarserklæringer vedlagt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklaring

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Robert Gærnæ Elsikkerhetsingeniør ved Rejlers Elsikkerhet ASSaknummer 5265315 tilsyn@elvia.no

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installasjon av luft-til-luft varmepumpe av Buskerud Varmepumpeservice

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og installasjonsjekklisteSamsvarserklaring fra Assistent Partner AS

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Service utført av Buskerud Varmepumpeservice 01.03.23 og 04.04.25

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Det er utført påbygg/utvidelse av boligen på 1970-tallet (ca. 30 kvm på østsiden). Tegninger/stemplet dokumentasjon fra kommunen foreligger for påbygget.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest fra 1962 (opplyst/foreligger i dokumentasjon). Tegninger/stemplet dokumentasjon fra kommunen foreligger for påbygget

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Felleskostnader er vedtatt justert fra juni 2026 til kr 2 923 per måned. Vedlikeholdsplan fra 2021 foreligger. Flere tiltak i planen er allerede gjennomført. Styret innhenter priser og vurderer ny mer detaljert plan per bygg.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Avretting av bjelkelag, lydisolering og nytt gulv (unntatt hovedsoverom) i 26 utført av Dinbygg Partner AS. Varmekabler i kjøkken, 2 soverom og gang fra Electro Solutions AS. Elektrisk arbeid: nye stikkontakter. Dokumentasjon foreligger.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 10.06.2026

Signert av *Elizabeth Catherine Lindsay*

Initialer selger:
E C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Biterudveien 11, 1383 ASKER**	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297377**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149893024**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **59**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1958**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **249,58 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **276,35 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 665 kWh**



Biterudveien 11, 1383 ASKER

Detaljering

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

Biterudveien 11, 1383 ASKER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Meglers verdivurdering

BITERUDVEIEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 05.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Biterudveien 11, 1383 ASKER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 1 BNR 59 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS SOLVANG

Verdivurdert til

5 950 000

0	5 950 000	60 101
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	99 m²	10 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						1958

Fellesutgifter	2 923
Formue	49 688
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis
Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Biterudveien 11				08.09.2025	6 900 000	**6 675 000**	0	6 675 000	**66 750**
	100 m²	1958	2. etg	4 sov						
2	Øvre Frydendal 14 D				02.03.2026	6 340 000	**6 800 000**	12 681	6 812 681	**60 289**
	113 m²	1989	2. etg	3 sov						
3	Biterudveien 5				02.05.2025	6 300 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**62 245**
	98 m²	1959	2. etg	4 sov						

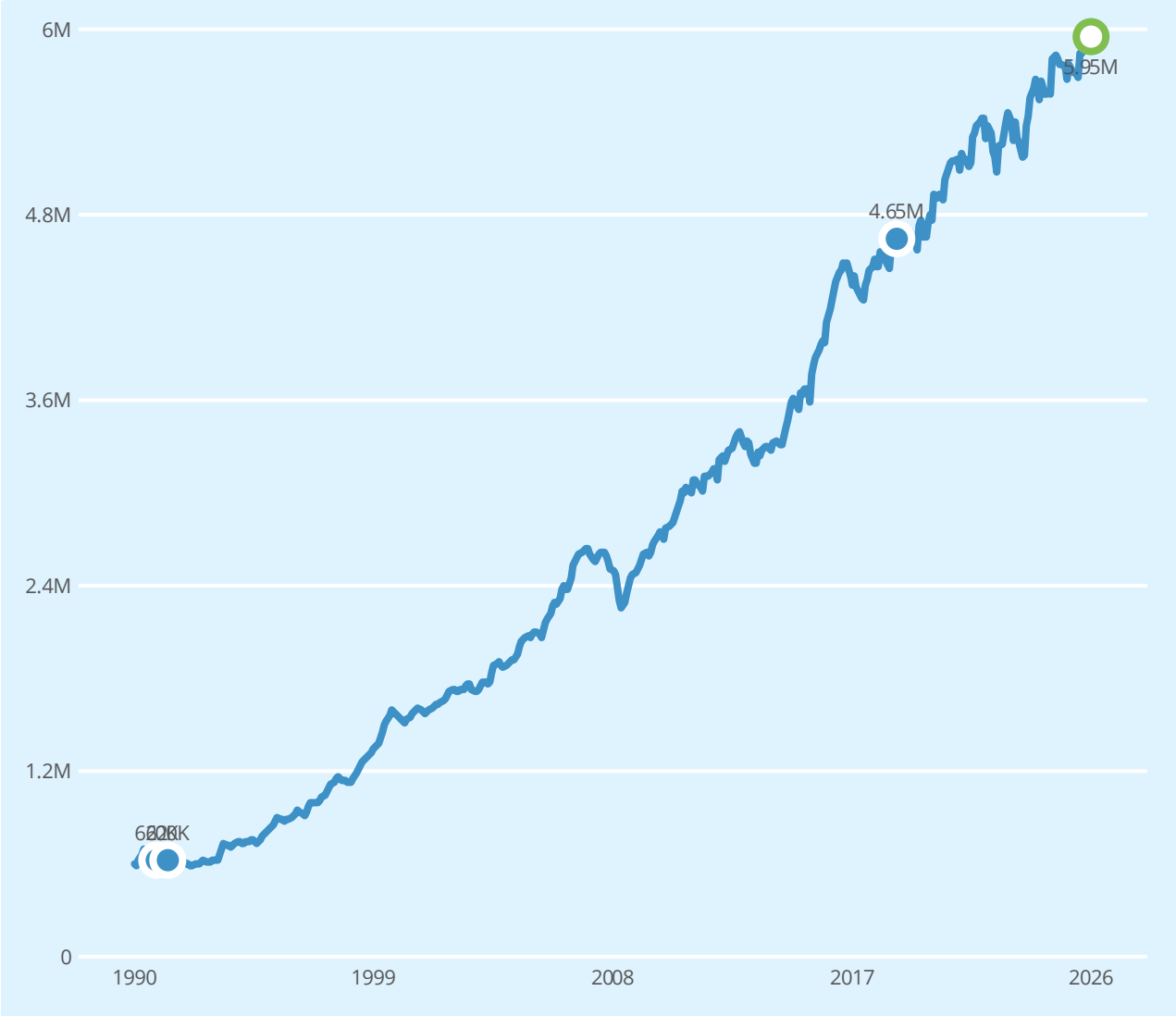
Pen leilighet med 3 soverom i 2 etg. Leiligheten har en normal standard i forhold til byggeår og utførte oppgraderinger. Kjøkken og bad er modernisert på starten av 2000-tallet, og det er utført flere vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider i senere tid.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.02.2019	25.03.2019	08.05.2019	4 790 000	4 650 000	0	4 650 000	
23.06.2015		23.06.2015	-	1 066 000	-	1 066 000	1
21.12.2011		21.12.2011	-	1 000 000	-	1 000 000	1
20.07.2009		20.07.2009	-	1 000 000	-	1 000 000	1
07.01.1992		07.01.1992	-	620 000	-	620 000	
01.08.1991		01.08.1991	-	620 000	-	620 000	

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SOLVANG grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

5.3M
5 028 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Leiligheter solgt i SOLVANG grunnkrets siste 9 mnd

14
leiligheter solgt

6.0M
5.9M
5 816 000 Prisantydning i snitt
5 749 000 Salgspris i snitt
5.7M
5.6M

Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

70 429 SOLVANG grunnkrets i snitt siste 9 mnd
69 573 ASKER kommune i snitt siste 9 mnd

60 101 Biterudveien 11 Totalpris 5 950 000

GRAN SAMEIE VEDTEKTER

Godkjent i årsmøtet den 4/6-2019 i medhold av lov om eierseksjoner 16.juni 2017 nr.65 Vedtektene er til avløsning av vedtektene fra 3.april 2014, som var til avløsning fra Sameieavtale av 5.september 1979, samt tillegg til sameieavtalen 28.april. 1994

§1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Gran sameie, og har Gnr 1, Bnr 59 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst 15.september.1979, dokument 15518 i grunnboken hos Statens Kartverk.

Sameiet består av tomtegrunn, anlegg og bebyggelse, og er delt opp i 12 eierandeler, som alle er boligseksjoner, jfr grunnboken, dokument nr. 15518

§2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Til hver boligseksjon er det knyttet eksklusiv bruksrett til en leilighet, to kjellerboder og en garasje eller oppstillingsplass. For hver seksjon er det en sameiebrøk på 1/12, jfr grunnboken, dokument nr 15518.Hvis en leilighet, bod eller annet anlegg som hører til seksjonen blir påbygget eller på annen måte endret, forrykker ikke dette sameiebrøken sameierne imellom.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.
Styret kan ikke tillate framleie fra leieren til tredjeperson.

Sameiets styre skal underrettes om, og gi skriftlig samtykke til, alle overdragelser og leieforhold. Ved utleie skal det søkes til styre med informasjon om fullt navn,

telefonnummer og epostadresse på leietaker, samt navn mv. på alle som flytter inn i leiligheten sammen med leietaker. Leietakeren plikter å følge de regler og retningslinjer som gjelder til enhver tid, og er ansvarlig overfor sameiet på lik linje med de øvrige beboerne. Samtykke kan bare nektes av styret der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det.

[Sameiet kan med samtykke fra de seksjonseierne som berøres vedta at juridiske personer ikke kan kjøpe seksjoner i sameiet. Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan blant andre stat og kommune til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.]

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en beboers funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.
Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

§3. FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter er utgifter til felles anskaffelser, oppgradering og vedlikehold av sameiets fellesareal, felles forsikringer, kommunale avgifter, felles strømforbruk, forbruksmateriell, administrasjonsutgifter og annet som besluttes i sameiet. Ved årsoppgjøret belastes enkelte utgifter de respektive HUSKONTI, mens hovedtyngden belastes sameiets FELLESKONTO. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Utgifter og lønn fra sameiet skal gjøres opp så raskt som mulig, og ikke senere enn påfølgende år. Det er ikke mulig å samle opp lønn for arbeid eller kvitteringer for utgifter lengre enn perioden som er fastsatt i setningen over.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.
Ut fra vedtatt årsbudsjett fastsetter styret størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis per måned. Husleien betales uoppfordret innen den 10. hver måned etter fastsatte satser.

Den felles forsikringspremien påvirkes i stor grad av den enkeltes leilighets størrelse og standard. For å utligne forskjeller mellom leilighetene betaler de store leilighetene et større månedlig bidrag enn de små. For 2018 utgjorde dette:

- Små leiligheter (ikke påbygd) kr.1400,-pr.mnd
- Mellomstore leiligheter (påbygd i en etasje) kr.1500,-pr.mnd
- Store leiligheter (påbygd i to etasjer) kr.1600,-pr.mnd

Akontobeløpet vil også påvirkes av avtalen med brøyteselskapet. I 2018 betalte sameierne i hus nr. 5. kr.300,- pr. mnd. Hus nr. 11 og 13 betalte kr.250,- pr.mnd.

§4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Utgifter som ikke dekkes av vedlikeholdsplikten, og heller ikke er fellesareal, som f.eks. Utskiftning/reparasjon av tak og yttervegg dekkes av HUSKONTIEN til det aktuelle huset.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens/ seksjonens bruker oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og ett varamedlem. Styret velges blant sameierne av sameiermøtet med alminnelig flertall. Hvert hus skal være representert med ett fullverdig medlem i styret.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

§9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører eller annen funksjonær i sameiet. Dette kan likevel ikke gjøres uten at styret først har lagt fram for sameierne en revisorbekreftet oversikt over hva en slik ansettelse vil koste for sameiet og den enkelte sameier hvert år.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

§11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtektene ble enstemmig vedtatt på sameiermøte i Gran sameie 4/6-2019

Thomas Breivik, styremedlem | Maiken Nilsen, styreleder | Heidi Dahl, styremedlem

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.

Vår dato
22.05.2026

Salg av eierseksjon i Gran sameie

Adresse:	Biterudveien 11, 1383 ASKER
Hjemmelshaver(e):	Elizabeth Catherine Lindsay
Eiendom:	gnr. 1, bnr. 59, snr. 7 i Asker

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Solli & Partnere

Ingvild Eikeland
Eiendomsmegler MNEF

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 1, bnr. 59, snr. 7 i Asker
Adresse: Biterudveien 11, 1383 ASKER
Onr.

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 2 923 NOK

Felleskostnader inkluderer: Byggforsikring, renovasjon/offentlige avgifter, felles strøm og brøyting
Overskytende tilfaller husets konto for vedlikehold og felles innkjøp.
Ingen andre faste kostnader.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0
avdrag Kr 0
og driftsutgifter Kr 2 923 NOK

Utestående krav: 0 pr 1.06.2026

Forsikret i Gjensidige Polisenr 88994215 Forfall 11. september 2026 Betalt 27. februar 2026

Andel felles gjeld kr. 0 pr 1.06.2026
Långiver / lånenr. 0
Lånets totale saldo 0 pr 1.06.2026
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats 0 pr 1.06.2026
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 4140 pr 31.12.2025
Total formue kr. 49 688 pr 31.12.2025

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Anskaffe ny vedlikeholds rapport - dette blir ca 2 000 kr per seksjonseier

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Sameiet eier, men det følger eksklusiv bruksrett til parkeringsplass og garasje med seksjonen.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? styregodkjenning av ny eier praktiseres ikke

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Dyrehold er tillatt, untatt reptiler

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0
Innhenting av opplysninger	Kr	1000
Evt. andre gebyrer	Kr	Ingen øvrige gebyrer
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	Gustav Elias Wahl
Adresse:	Biterudveien 11, 1383 Asker
Telefon:	91615545
Fax:	
E-post:	gustav.wahl@gmail.com

Send svar til: ingvild.eikeland@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 3.6.2026 /

Gustav Wahl

Forretningsførers stempel/underskrift

Resultatrapport 2025	2025	2024	Endring
Driftsresultat			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt			
3620 Husleie	399 550	396 750	2 800
3625 Elbil lading	15 415	18 023	-2 608
3630 Snøbrøyting nabo 7A-15A-15B-17A-17B	7 970	7 485	485
3632 Snøbrøyting nabo 7B	3 392	6 165	-2 773
3900 DnB eierskiftegebyr "inntekt"	1 000	800	200
Annen driftsinntekt	**427 327**	**429 223**	**-1 896**
Driftsinntekter	**427 327**	**429 223**	**-1 896**
Driftskostnader			
Varekostnad			
4500 Snøbrøyting hus 11 og 13	12 756	11 978	778
4501 Snøbrøyting hus 5	13 566	12 740	826
4503 Snøbrøyting naboer 7A-15A-15B-17A-17B	7 970	7 485	485
4504 Snøbrøyting nabo 7B	3 392	3 185	207
4505 Takst	-	35 776	-35 776
Varekostnad	**37 684**	**71 164**	**-33 480**
Lønnskostnad			
5390 Annen oppgavepliktig godtgjørelse	-	20 000	-20 000
5405 Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskostnader	-	2 820	-2 820
Lønnskostnad	**-**	**22 820**	**-22 820**
Annen driftskostnad			
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	190 337	179 151	11 186
6340 Lys, varme	47 031	39 875	7 156
6510 Håndverktøy	5 298	2 131	3 167
6550 Driftsmateriale	478	2 195	-1 717
6552 Tripletex	1 725	1 471	254
6610 Vedlikehold bygg	19 828	35 219	-15 391
6705 Honorar regnskap	7 438	-	7 438
7190 Annen kostnadsgodtgjørelse	-	206	-206
7500 Forsikringspremie	165 138	128 389	36 749
7740 Øredifferanser	1	-	1
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	2 270	1 130	1 140
Annen driftskostnad	**439 543**	**389 766**	**49 777**
Driftskostnader	**477 227**	**483 750**	**-6 523**
Driftsresultat	**-49 900**	**-54 526**	**4 627**
Finansinntekter og finanskostnader			

Finansinntekter			
Annen finansinntekt			
8050 Annen renteinntekt	3 344	5 736	-2 392
8070 Annen finansinntekt	13 589	12 392	1 197
Annen finansinntekt	**16 933**	**18 128**	**-1 195**
Finansinntekter	**16 933**	**18 128**	**-1 195**
Finanskostnader			
Annen finanskostnad			
8150 Annen rentekostnad	324	-	324
Annen finanskostnad	**324**	**-**	**324**
Finanskostnader	**324**	**-**	**324**
Netto finansresultat	**16 609**	**18 128**	**-1 519**
Ordinært resultat før skattekostnad	**-33 290**	**-36 398**	**3 108**
Ordinært resultat	**-33 290**	**-36 398**	**3 108**
Årsresultat	**-33 290**	**-36 398**	**3 108**

Balanserapport 2025 - 31.12.2025	IB 2025	2025 - 31.12.2025	2024	Endring
EIENDELER				
Omløpsmidler				
Fordringer				
Kundefordringer				
1500 Kundefordringer	26 244	58 521	26 244	32 277
Kundefordringer	**26 244**	**58 521**	**26 244**	**32 277**
Andre fordringer				
1579 Andre kortsiktige fordringer	-	-11 560	-	-11 560
Andre fordringer		**-11 560**	**-**	**-11 560**
Fordringer	**26 244**	**46 961**	**26 244**	**20 718**
Bankinnskudd, kontanter og lignende				
1920 Bankinnskudd	117 169	49 688	117 169	-67 481
Bankinnskudd, kontanter og lignende	**117 169**	**49 688**	**117 169**	**-67 481**
Omløpsmidler	**143 413**	**96 649**	**143 413**	**-46 763**
SUM EIENDELER	**143 413**	**96 649**	**143 413**	**-46 763**
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Opptjent egenkapital				
Annen egenkapital				
2050 Annen egenkapital	111 058	111 058	111 058	-
Annen egenkapital	**111 058**	**111 058**	**111 058**	**-**
Opptjent egenkapital	**111 058**	**111 058**	**111 058**	**-**
Udisponert resultat	**-36 398**	**-69 689**	**-36 398**	**-33 290**
Egenkapital	**74 660**	**41 369**	**74 660**	**-33 290**
Gjeld				
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld				
2400 Leverandørgjeld	55 933	55 280	55 933	-653
Leverandørgjeld	**55 933**	**55 280**	**55 933**	**-653**
Skyldige offentlige avgifter				
2600 Forskuddstrekk	10 000	-	10 000	-10 000
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	2 820	-	2 820	-2 820
Skyldige offentlige avgifter	**12 820**	**-**	**12 820**	**-12 820**
Kortsiktig gjeld	**68 753**	**55 280**	**68 753**	**-13 473**

Balanserapport 2025 - 31.12.2025	IB 2025	2025 - 31.12.2025	2024	Endring
Gjeld	68 753	55 280	68 753	-13 473
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	143 413	96 649	143 413	-46 763

Samsvarserklæring

Kunde

Firma/Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Lindsay Elizabeth	Biterudveien 11	1383 ASKER	009780

Kontaktperson	Telefon	E-post
		elizabethlindsay8@gmail.com

Anlegg

Arbeidsbeskrivelse

☐ Nyanlegg ☑ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging / rehabilitering

☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Biterudveien 11	1383 ASKER		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
05.12.2025	05.12.2025	05.12.2025	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
FEL	NEK 400:2022	Leilighet

☑ Prosjektering ☑ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Org.nr.
Assistent Partner AS	Nøsteveien 76	3402 LIER	976862457

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
		48 10 11 00	post@assistentpartner.no

Beskrivelse

Montere baderomsvifte

Samsvarserklæring

Erklæring

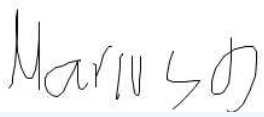
Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

- [x] Boligmappa.no
- [x] E-post
- [ ] Per post

Kommentar

Faglig ansvarlig / bemyndiget person

Navn	Marius Alexander Dagsleth
Dato	05.12.2025
Signatur	

Resultatrapport 2025

Prosjekt: Hus 11

	2025	2024	Endring
Driftsresultat			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt			
3620 Husleie	131 550	131 550	-
3625 Elbil lading	15 415	17 755	-2 340
Annen driftsinntekt	**146 965**	**149 305**	**-2 340**
Driftsinntekter	**146 965**	**149 305**	**-2 340**
Driftskostnader			
Varekostnad			
4500 Snøbrøyting hus 11 og 13	6 378	5 989	389
Varekostnad	**6 378**	**5 989**	**389**
Lønnskostnad			
5390 Annen oppgavepliktig godtgjørelse	-	6 667	-6 667
5405 Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskostnader	-	940	-940
Lønnskostnad	**-**	**7 607**	**-7 607**
Annen driftskostnad			
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	70 324	66 373	3 950
6340 Lys, varme	22 011	23 933	-1 921
6510 Håndverktøy	1 266	23	1 243
6550 Driftsmateriale	114	714	-600
6552 Tripletex	575	490	85
6610 Vedlikehold bygg	-	571	-571
6705 Honorar regnskap	2 479	-	2 479
7190 Annen kostnadsgodtgjørelse	-	69	-69
7500 Forsikringspremie	47 713	42 796	4 916
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	733	710	23
Annen driftskostnad	**145 216**	**135 681**	**9 535**
Driftskostnader	**151 594**	**149 277**	**2 317**
Driftsresultat	**-4 628**	**29**	**-4 657**
Ordinært resultat før skattekostnad	**-4 628**	**29**	**-4 657**
Ordinært resultat	**-4 628**	**29**	**-4 657**
Årsresultat	**-4 628**	**29**	**-4 657**



Vedlikeholdsplan
Gran Sameie

Utført av

Soon Takst AS v/Torstein Rørby

Son 13.09.2021

Huseierne

Formålet med rapporten

Formålet med rapporten er å gi en generell oversikt over økonomi, miljø og teknisk tilstand. Konstruksjoner, tilstand og aktuelle tiltak for fellesarealer og –anlegg beskrives, og alle forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring omhandles. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak. Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder fra bygningene ble oppført. Ut fra en totalvurdering av de forhold som er registrert er det foretatt en prioritering av anbefalte tiltak. I alle kostnadsestimater er det lagt inn antatt kostnad for prosjektledelse (7,5%), entreprenørens rigg og drift av byggeplass (15%), samt 25% merverdiavgift.

PRIORITERING AV TILTAK

Beskrivelse av prioriteringsgrader

Høy	— Tiltaket anbefales utført
Middels	— Tiltaket bør utføres
Lav	— Tiltaket kan utsettes
Ingen tiltak	— Tiltaket er ikke relevant i dette tilfellet

Tiltak med prioritet

Tiltak med høy prioritet
Takkonstruksjon
Tekke om i slutten av perioden og utbedre nevnte forhold

Fasader
Utbedringer av skader, behandle kledning

Dren
Stedvis utbedring og løpende vedlikehold

Vinduer
Overflatebehandle vinduer og balkongdører

Internkontroll
Det bør etableres rutine på punkter nevnt i rapporten

Sum høy prioritet	322 200
Sum middels prioritet	2 584 000
Sum lav prioritet	3 177 500
Totalt	**6 083 700**

Konklusjon

Byggene er oppført rundt 1958 i konstruksjoner typiske for byggetiden. Det er tidligere utført noe vedlikeholdsarbeid ytterligere spesifisert under den enkelte bygningsdel. Der det i Vedlikeholdsplanen er henvist til levetider/brukstid er tallene hentet fra relevante fagblader, SINTEF Byggforskserie og erfaringstall.

Bygningsmassen fremsto på befaringene med et akkumulert vedlikeholdsetterslep. Det vil være behov for store påkostninger de kommende år, og det anbefales at de store vedlikeholdsoppgavene utføres fremfor estetiske oppgraderinger. Rapporten bygger på en teknisk vurdering der økonomien i boligselskapet ikke er hensyntatt i større grad. Vedlikeholdsplanen er utviklet som et styringsverktøy der aktuelle tiltak prioriteres de neste 10 år. Større tiltak som må forventes utført i neste 10-15-års periode anbefales slik at kostnaden synliggjøres på et tidlig tidspunkt.

Ved gjennomføring av større tiltak vil det være behov for ytterligere undersøkelser som ikke kan avdekkes visuelt (undersøkelsesnivå 1), eksempelvis betongundersøkelser, og kameraundersøkelser av pipe/ avløpsrør/o.l. Undersøkelsene utføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte. I tillegg til å anbefale ytterligere undersøkelser grovestimeres selve gjennomføringen av tiltaket, basert på alder og tilgjengelig informasjon.

Beløpet er et grovt estimat da arbeid av denne type ofte medfører noen ukjente overraskelser underveis. Det kan derfor være hensiktsmessig å legge på et godt beløp til uforutsette utgifter. Når man iverksetter gjennomføring, er det også å anbefale at mindre alvorlige mangler og feil blir utbedret samtidig. Da vil bygget bli «nullstilt», og videre vedlikeholdsplanlegging blir enklere. Det kan også være gunstig økonomisk å gjøre andre arbeider i samme prosjekt. Bedre utnyttelse av dyre stillas kan være et godt eksempel på akkurat det.

Son 13.09.2021

Dato

Takstmann

Oppdrag / Mandat

Soon Takst AS har mottatt ett oppdrag fra Gran Sameievia Huseierne for å foreta en tilstandsvurdering av eiendom Biterudveien 5, 11 og 13, 1383 ASKER som skal danne grunnlag for en vedlikeholdsplan og økonomiplan. Vurderingen gjelder kun eiendommen som sameiet/borettslaget har ansvaret for. Det blir ikke foretatt befaringer innvendig boenheter dersom ikke annet er avtalt.

Rekvirent:	Gran Sameie
Befaringsdato:	31.05.2021
Takstmann:	Soon Takst AS v/Torstein Rørby
Tilstede:	Torstein Rørby
Dokumenter:	Ingen forevist

Eiendomsdata	
Adresse:	Biterudveien 5, 11 og 13, 1383 ASKER
Registerbetegnelse	0301-50/332
Styreleder	Lars Sjøløkken
Byggeår:	1958

Arealer	**Bruksareal BRA m2**	
Bygninger	1700	12 seksjoner fordelt på 3 bygninger
Sum andre bygninger	150	Felles garasjeanlegg
Totalt	1850	Arealer er ca. arealer og målt fra karttjeneste.

HMS og Internkontroll			
Informasjon om internkontroll:	JA	**Tiltak:**	JA
HMS:	JA	**Tiltak:**	JA

Oppvarming		
Oppvarmingskilde:	Elektrisk og ildsted	Den enkelte belastes etter eget forbruk.

Vurdering av utvidet kontroll teknisk anlegg	**Behov for utvidet kontroll?**	**Estimert kostnad utvidet kontroll**
EL /sikringsskap	JA	19 500
Ventilasjon	JA	48 000
Vann og avløp	JA	34 000
Brannteknisk /sprinkelanlegg	NEI	-
Totalt		**101 500**

Kort om Gran Sameie

Kjeller med vegger av antatt plasstøpt betong. Vegger over terreng er utført som bindingsverksvegger. Fasade med liggende og stående trekledning som er overflatebehandlet. Saltakkonstruksjon av tre tekket med takstein. Vinduer og balkongdører med isolerglass fra byggeår og oppgraderingsår. Eldre leilighetsdører.

Fysisk befaring

Det er gjennomført visuell befaring av bygget uten inn inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. Det tas forbehold om mulig skjult svikt som ikke er synlig ved en normal visuell befaring. Observasjoner er gjort fra bakkenivå

Referansenivå - Byggforskserien 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler (versjon Feb.2017)

Overstående datablad er utgangspunkt for tilstandsregistreringen.
Følgende punkter fra tabellen er registrert og vurdert:

Bygning - Fellesareal

- o Bygning, generelt
- o Grunn og fundamenter
- o Bæresystemer
- o Yttervegger
- o Yttertak
- o Fast inventar
- o Trapper og balkonger

* VVS-installasjoner - Fellesareal

- o VVS-installasjoner, generelt

*Elkraft - Fellesareal

- o Elkraft, generelt

**Utvidet mandat grunnet behov for ekstra personell/ekspertise*

Utendørs - Fellesareal

o Drenering og overvannshåndtering

Kun fellesarealer vurderes. Ikke vurdering innvendig leiligheter etc.

Økonomiske beregninger

De økonomiske beregningene er foretatt ved bruk av erfaringstall fra flere referanseprosjekt og estimater hentet inn fra Huseiernes tekniske nettverk.
Bred erfaring fra restaurerings- og rehabiliteringsarbeider i sammenlignbare bygg gir oss grunnlag for å gi relativt gode anslag, men samtidig har den samme erfaringen vist oss at det ofte kan dukke opp utfordringer som er umulig å oppdage før selve utbedringsarbeidene starter.
I de økonomiske beregningene i rapporten vil det alltid foreligge en usikkerhetsfaktor på +/-20%

Vedlikeholdsplan og økonomivurdering/plan

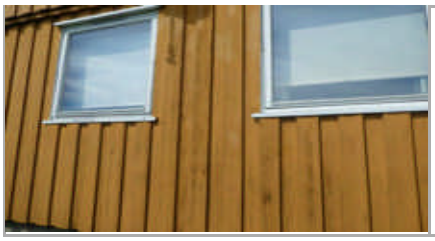
På de følgende sider kommer en registreringstabell der de valgte bygningsdeler er beskrevet og vurdert med prioritet og en vedlikeholdsplan med tiltak er beskrevet og en antatt kostnad på de ulike tiltakene er anslått. I tillegg foreligger det en økonomiplan basert på vedlikeholdsplanen.

Prioritet:
Rød – 0-1 år
Gul – 2-5 år
Grønn – 6-10 år

Vedlikeholdsplan og økonomiplan er vurdert fra 0-10 år.
Det anbefales at det foretas en ny befaring for gjennomgang av status hvert 4 år for en eventuell revidering av overstående planer.

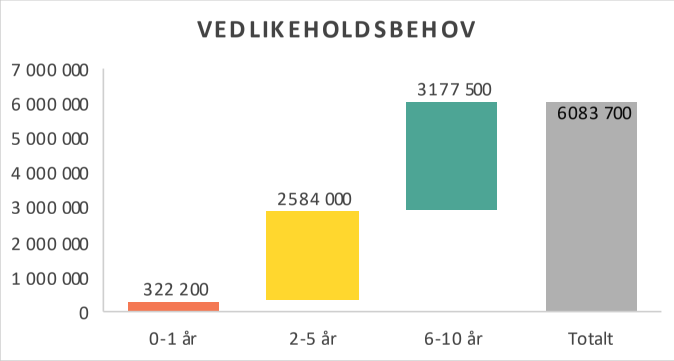
Denne rapporten er ment for styret og styrets arbeid for fremtidig vedlikehold. Vedlikeholdsplanen bygger på prioritetsprinsippet og ikke tilstandsgrad.

Foto fra befaringen

	Oversikt over eiendommen. Kilde: Kartverket.no
	Pågående lekkasje i takkonstruksjon.
	Ettermontasje på loft.
	Kledning med vedlikeholdsbehov.
	Nye luftespalter i raft.
	Branntablå i inngangsparti, montert 2020.

Anbefalt vedlikeholdsbehov tid

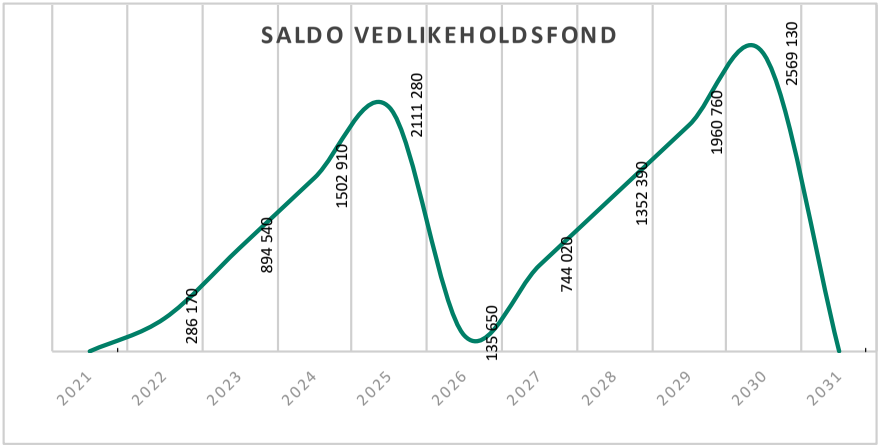
Sum høy prioritet	0-1 år	322 200
Sum middels prioritet	2-5 år	2 584 000
Sum lav prioritet	6-10 år	3 177 500
Totalt		**6 083 700**



Oppsummering vedlikeholdsbehov bygningsdel

Internkontroll generelt	23 800
Bygning generelt	296 000
Grunn og fundamenter	240 000
Yttervegger	1 980 000
Innvegger	-
Dekker	176 000
Yttertak	3 250 000
Fast Invetar	-
Trapper Balkonger mm	2 400
VVS installasjoner	48 000
Elkraft generelt	19 500
Diverse	48 000
Andre bygninger	-
	6 083 700

År	Vedlikeholds behov	Anbefalt avsetning	Saldo
2021			-
2022	- 322 200	608 370	286 170
2023		608 370	894 540
2024		608 370	1 502 910
2025		608 370	2 111 280
2026	- 2 584 000	608 370	135 650
2027		608 370	744 020
2028		608 370	1 352 390
2029		608 370	1 960 760
2030		608 370	2 569 130
2031	- 3 177 500	608 370	-



Intervall på når anbefalt vedlikehold må gjentas*

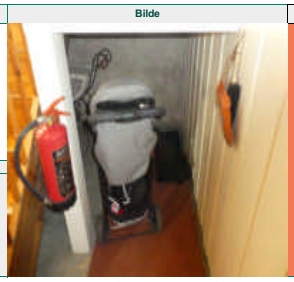
1 - 5 år	-
6 - 10 år	-
11 - 15 år	1 980 000
16-20 år	20 400
21--> År	3 696 000

** Levetid på anbefalt utført vedlikehold. Se levetid på konkret tiltak i vedlikeholdsplan.*

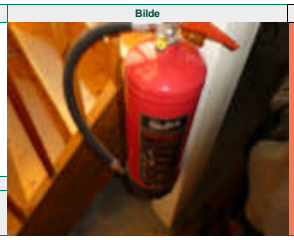
Vedlikeholdsplan med økonomi

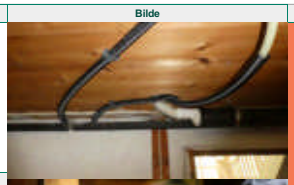
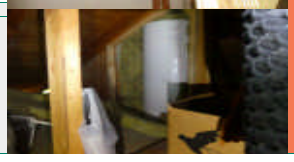
Internkontroll Generelt

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
1	**HMS**	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.	Det anbefales at styret etablerer rutinen med gjennomføring av HMS - kontroll. Typiske oppgaver er vernerunder, kontroll av brannslukningsutstyr, visuell kontroll og oppfølging av elektrisk anlegg, m.m.		H	-	**Ikke aktuelt**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Et boligselskap har plikt til å gjennomføre internkontroll og dette er hjemlet i internkontrollforskriften. Det finnes ulike systemer som hjelper styret å ivareta denne plikten. Det er opplyst at styret ikke har kommet skikkelig i gang med HMS-kontroll.				**1 år**	**900**

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
2	**Lagring i fellesområder**	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.	Boligselskapet har rutine og det anbefales at boligselskapet jevnlig informerer eierne om nulltoleranse på lagring av gjenstander i fellesområder. Det bør jevnlig utføres tilsyn/kontroller, og hensatte gjenstander bør fjernes ved behov. Estimert tiltak gjelder utarbeidelse og distribusjon av infoskriv til eierne samt jevnlig inspeksjon/kontroll.		H	-	**Ikke aktuelt**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Det er fare for gjenstander plassert i fellesområder som materialer, utstyr, barnevogner, m.m. Lagring av brennbart materiale i fellesområder skal ikke forekomme og det anbefales nulltoleranse for slik lagring.				**1 år**	**900**

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
3	**"Rett bruk av boligen"**	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.	Det anbefales at boligselskapet etablerer rutine med å sende ut infoskriv til eierne. Infobrevet bør inneholde opplysninger om: Viktigheten av rengjøring av sluk, risikovurdering av legionellasmitte, rett bruk av ventilasjon, funksjonstesting av innvendig stoppekran i boligen, egenkontroll av røykvarslere/brannslukningsapparater og ettermontasjer på ventilasjonsanlegget.		H	-	**Ikke aktuelt**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Boligselskapet har ikke fast rutine på utsendelse av "Infobrev – Rett bruk av boligene"				**1 år**	**2 600**

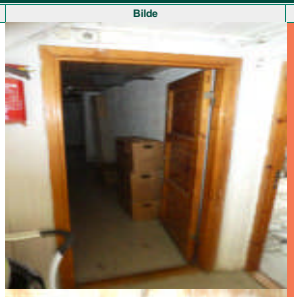
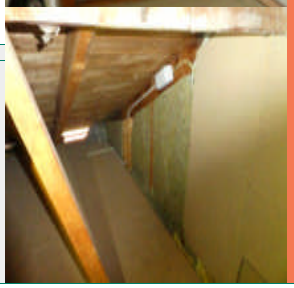
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
4	**Brannslukningsutstyr**	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.	Det anbefales at boligselskapet foretar inspeksjon/kontroll av slukkerutstyret inne i den enkelte bolig, minst en gang i løpet av vedlikeholdsperioden. Trykkladde pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person hvert 5. år og leveres til service eller skiftes hvert 10. år. Estimert tiltak gjelder kontroll av brannslokningsutstyr i alle boligene.		H	-	**Ikke aktuelt**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Boligselskapet har fungerende kontroll av brannslukningsapparater/røykvarslere.				**1 år**	**18 500**

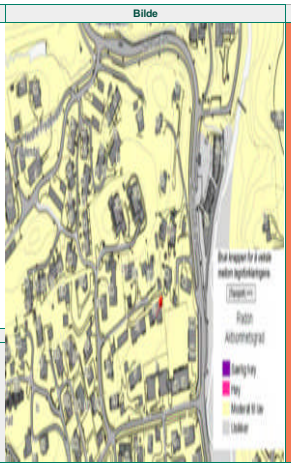
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
5	**Ettermontasje**	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.	Det anbefales at det etableres rutine for ettermontasje og arbeider på eksisterende fellesareal. Rutinen bør inkludere avtale med styret, søknad PBE/teknisk etat og type ønsket arbeid. Typiske punkter er etablering av terrasser, levegger, tilbygg, endring av fasader, arbeider på eksisterende ventilasjon, VVB i boder/fellesarealer, osv.	 	H	-	**Ikke aktuelt**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		"Boligselskapet har opplyst at det ikke foreligger rutine på å besvare henvendelser og/eller rutine på eventuelle heftelser ved etableringer på fellesarealer eller søknadspliktige arbeider på eksisterende fellesarealer. Dette medfører at tiltak som skulle vært søkt Plan- og Bygningsetaten og/eller styret ikke blir utført.				**1 år**	**900**

Vedlikeholdsplan med økonomi

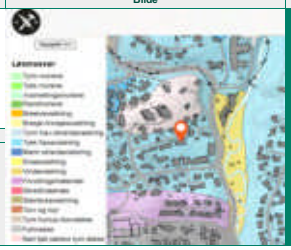
Huseierne

Bygning Generelt

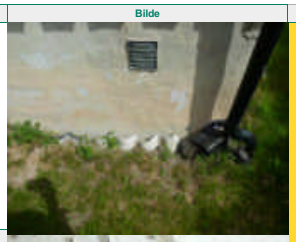
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
6	**Bygning generelt - Brann**	Her vurderes de branntekniske forholdene i bygningsmassen generelt. Teknisk forskrift/eldre byggebestemmelser dannet grunnlag for den branntekniske utformingen av bygningsmassen ved oppføringstidspunktet. I bruksfasen gjelder egne regelverk og særlig relevant er "Forskrift om brannforebygging" (FOB). FOB §8: "Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15.11.1984 eller senere byggeregler. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.	Det avsettes rundsum til oppgraderinger som reparasjon av brannvegger/brannskiller på loft, etasjeskiller, branntetting, o.l. Utskifting av branndører/brannvinduer, installasjon av brannvarslingsanlegg/nødlys, m.f. er kommentert i den enkelte bygningsdel. Det er lagt opp til at oppgraderingene inne i boligene forestås av den enkelte eier ved oppussing, og oppgradering på fellesområder forestås av boligselskapet. På sikt vil man på denne måten få oppgradert til et akseptabelt nivå.	 	H	63	**Ikke aktuelt**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Bygningsmassen har branntekniske utfordringer og brannsikkerheten er etter vår vurdering for lav. Dette gjelder spesielt planløsningen med delvis mangelfull oppdeling av brannceller. Eksempelvis er det på loft delvis brannskiller med manglende fuging, sparkling og maling med brannhemende maling. Det er behov for oppgraderinger. De aktuelle bygningene er definert som eldre bygninger jf. forskriften. Anbefalte tiltak er vurdert å ligge innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.					**1-3 år**	**280 000**

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
7	**Byggegrop - Radon**	Radon er en naturlig radioaktiv edelgass uten farge, lukt eller smak. Radon dannes fra radioaktiv nedbrytning av radium (Ra-226), et grunnstoff som forekommer i små mengder i de fleste bergarter og jord. I Oslo og omegn kan den særlig finnes i alunskifer og enkelte granitter. Radongass i inneluften øker risikoen for lungekreft. Risikoøkningen bestemmes av hvor lang tid man utsettes for radon og av hvor høyt radonnivået er. Krav til radonnivået i boliger er omtalt i flere forskrifter. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravene gjelder fra 1. januar 2014. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. Dette nivået kalles grenseverdi i strålevernforskriften. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom nivået overstiger 100 Bq/m3. Dette nivået kalles tiltaksgrense i strålevernforskriften. §13-5 i teknisk forskrift omtaler radon med samme grensenivåer.	Det anbefales måling av radon i bygningsmassen, med f.eks langtidsmåling med sporfilmer. Måling bør gjøres i vinterhalvåret. Statens strålevern anbefaler at alle leiligheter som har kontakt med bakken måles. Videre oppover i etasjene bør et representativt utvalg av leilighetene måles. Estimert beløp reflekterer ikke måling av alle leiligheter i blokkene, kun kartlegging/måling med sporfilmmålere i et utvalg av leilighetene.		H	63	**Ikke aktuelt**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Sameiet har ikke gjennomført organisert radonmåling av boligene i boligselskapet. Jf. aktsomhetskart for radon lastet ned fra www.NGU.no er aktsomhetsgraden i området "moderat til lav". Høy konsentrasjon av radon i boliger kan utgjøre en stor helsemessig risiko.				**1-3 år**	**16 000**

Grunn og fundamenter

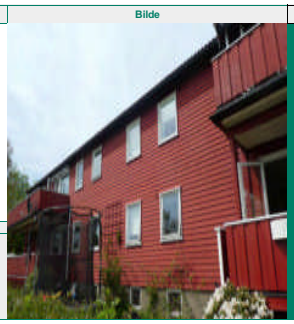
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
8	**216 Direkte fundamentering**	Her vurderes byggegrunn og fundamenteringen for bygningsmassen. Bygninger med fundament av betong på antatt faste masser. Jf. løsmassekart skrevet ut fra www.NGU.no er det i området tykk havavsetning. Det er ikke foretatt grunnundersøkelse.	Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.		L	63	**21--> År**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Det er ikke registrert tegn til nedsatt/sviktende funksjon som setninger, skjevheter, skråriss eller andre symptomer av større art. Fundamenteringen synes å være tilfredsstillende og opprettholder tiltenkt funksjon.	**20** **40** **60**			**6-10 år**	

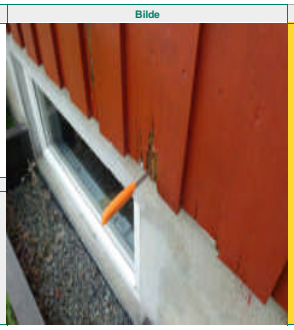
Vedlikeholdsplan med økonomi

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
9	**217 Drenering og overvann**	Her vurderes drenering, og fuktsikring av yttervegger under terreng. Hensikten med disse er å hindre fuktighet i å trenge inn i underetasjer. Normal utførelse på oppføringstidspunktet var to rader med 2,5" drensrør i tegl uten muffe eller perforerte mufferør av betong. Senere er deler av bygningsmassen drenert om med drensledninger i plast samt utvendig drensplate/grunnmursplast på grunnmur.	Drensledninger og kummer rengjøres og spyles ved behov og mangelfull grunnmursplast utbedres. Det anbefales videre å innhente kartgrunnlag, og at det etableres en oversikt over drenssystemet rundt bygningsmassen. Det avsettes rundsum til tiltaket da omfanget er usikkert. Foretas det i neste 5-års periode gravearbeid inn mot grunnmur bør man samtidig kartlegge faktisk utførelse for videre planlegging. Faktisk utførelse dokumenteres og arkiveres med f.eks. bilder.			 	M	63	21--> År
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Befarte kjellere fremsto som fuktige med tydelige symptomer på fuktinnsig eller fuktopptrekk. Søk med fuktindikator ga utslag. Drenssystemet og fuktsikring av ytterveggene er i varierende stand. Det ble observert utvendig fuktsikring i form av grunnmursplast. Videre er det ukjent om overvann håndteres lokalt eller om overvann ledes til kommunalt anlegg. Stedvis observert mangelfull montering av grunnmursplast.	**20**	**40**	**60**			**2-5 år**	**240 000**

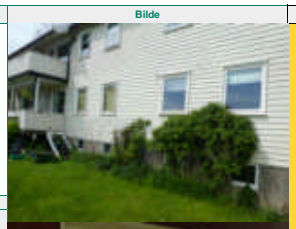
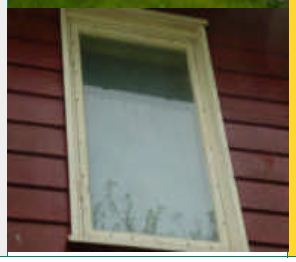
Yttervegger

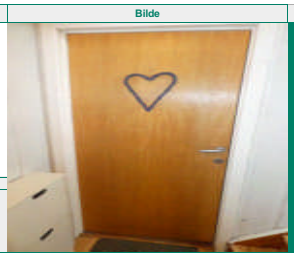
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
10	**231 Bærende yttervegger - Betong**	Her beskrives og vurderes yttervegger, søyler og bærende vegger i kjellere. Veggene er av plasstøpt armert betong. Ytterveggene er på innvendig side er i hovedsak overflatebehandlet. Utvendig er veggene malt med dekkende maling. Bygningsmassen er i senere tid tilbygget, det er da brukt Leca som grunnmur. Der det er benyttet Leca er denne i hovedsak ikke behandlet. Ingen kjente påkostninger.	Overflatebehandle og tette riss/sprekker på vegger i kjeller. Tiltaket ses i sammenheng med overflatebehandling av kledning og priset i dette tiltaket.				M	63	6 - 10 år
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Veggene fremsto på befaringsdagen i god stand og er vurdert å opprettholde tiltenkt funksjon, dog er det registrert stedvis riss/sprekker, avflassing og missfarging.	**20**	**40**	**60**			**2-5 år**	**-**

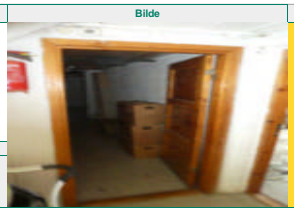
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
11	**231 Bærende yttervegger - Bindingsverksvegger**	Her beskrives og vurderes yttervegger, over grunnmur/kjeller, som utgjør byggenes "skall". Vurderingen omfatter bærende og ikke bærende konstruksjoner, isolering, damp- og vindtetting. Utvendig kledning/overflatebehandling beskrives i eget punkt. Byggene er konstruert med yttervegger i tradisjonelt bindingsverk av tre. Ut fra veggenes tykkelse antas veggene å være isolert med 98 mm isolasjon.	Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt, dog anbefales det etterisolering ved større fremtidige vedlikeholdsprosjekter på fasade.				L	63	**Ikke aktuelt**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Befarte vegger fremsto i god stand med normal bruks- og aldersslitasje og er vurdert å opprettholde tiltenkt funksjon. Ytterveggene tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav jf. tetthet og isolasjonsverdi.	**20**	**40**	**60**			**6-10 år**	**-**

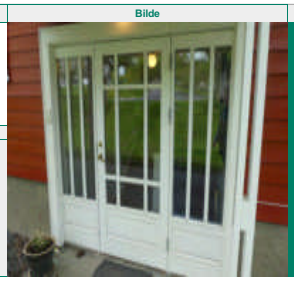
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
12	**231 Bærende yttervegger - Trekledning**	Her beskrives og vurderes utvendig trekledning inkludert hjørnekasser, gesimskasser, belistning rundt vinduer, o.l. Fasadene er primært kledd med "vestlands" trekledning montert liggende og stående "tømmermanns" kledning i malt utførelse. Fasaden er komplettert med hjørnekasser, og enkel belisting inn på vinduer og dører.	Det anbefales overflatebehandling av fasader, herunder all trekledning på vegger, levegger, vindskier og kassebord på takutstikk. Behandlingen gjøres med egnet produkt og metode. Det er priset/forutsatt produkt av god kvalitet. Vridd eller skadet kledning utbedres lokalt, videre anbefales det montering av musesikring.				M	63	11 - 15 år
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Kledningen fremsto som varierende vedlikeholdt med normal vær- og aldersslitasje. Det ble registrert stedvis mye råteskader, antatt som følge av for dårlig lufting bak kledning. Forutsatt periodisk vedlikehold samt lokale utskiftinger kan kledningen benyttes i kommende periode.	**40**	**50**	**60**			**2-5 år**	**1 600 000**

Vedlikeholdsplan med økonomi

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
13	**234 Utv. dører/vinduer/porter - Vinduer / balkongdører**	Her beskrives og vurderes vinduene og balkongdørene i boligene. Det ble registrert vinduer og balkongdører med ramme og karm av trevirke. Innvendig er det komplettert med malte utforinger og gerikter. Utvendig overflatebehandling i form av dekkende beis/maling. Det antas at den enkelte seksjonseier har skiftet ut vinduer og balkongdører på eget initiativ og alder er varierende.	Det anbefales periodisk overflatebehandling av vinduer og balkongdører. Skadede vinduer og balkongdører utbedres lokalt. Alle vinduer/balkongdører overflatebehandles med egnet produkt og metode. Vedlikehold av mekanisme forestås av den enkelte eier.			 	M	**Ukjent**	**11 - 15 år**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Vinduer og balkongdører fremsto i relativt god stand alder tatt i betraktning. Det er normal alders- og bruksslitasje. Vinduer/balkongdører har behov for overflatebehandling. Det er stedvis registrert mindre råteskader på karm/ramme. Vinduer/balkongdører utsatt for stor værbelastning er i dårligst forfatning. Hengsler og mekanisme var på funksjonstestede balkongdører/vinduer i relativt godt stand. Vinduer/balkongdører er vurdert å kunne benyttes i neste 10-års periode forutsatt at det foretas overflatebehandling og vedlikehold på hengsler/mekanisme.	**20**	**40**	**60**			**2-5 år**	**140 000**

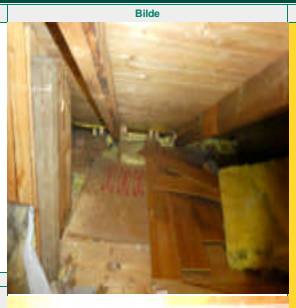
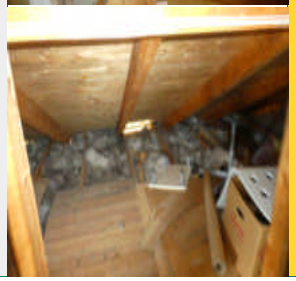
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
14	**234 Utv. Dører/vinduer/porter - Leilighetsdører**	Her beskrives og vurderes dørene inn til den enkelte bolig, gjerne kalt leilighetsdører. Det er hovedsaklig eldre dører inn til leilighetene. Dørene er primært i glatt finert utførelse. Dørene er komplettert med utforinger og gerikter. Kontrollerte dører var brann klassifiserte, merket produksjonsår 1984.Det er et flertall av boligene som har opprinnelig leilighetsdør.	Det anbefales at leilighetsdører fra 1984 eller eldre skiftes ut. Tiltaket er vurdert boligselskapets ansvar. Det benyttes lyd- og brannklassifisert dør. Utskifting bør ses i sammenheng med utskifting av dører på fellesområder. Estimatet baserer seg på utskifting av 10 dører. Eksakt antall telles/beregnes ved videre prosjektering.				L	**63**	**11 - 15 år**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Originale dører fremsto som velholdte med normal bruksslitasje. Dørene tilfredsstiller ikke dagens krav til brannmotstand.	**20**	**30**	**40**			**6-10 år**	**240 000**

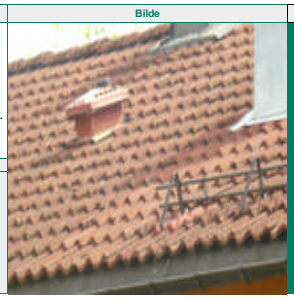
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
15	**244 Dører på fellesområder - Branndører**	Her beskrives og vurderes branndørene på fellesområdene. Dørene er plassert i brannskillende konstruksjoner og skal forsinke/hindre brannspredning ved en eventuell brann. Opprinnelige dører fra byggeåret mellom kjeller, trapperom og boder.	Det anbefales å skifte dørene mellom trapperom og rom forøvrig i kjeller. Nye dører leveres med tilstrekkelig brannklasse og monteres som selvlukkende der dette er påkrevd.				M	**63**	**21--> År**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Originale dører fremsto som velholdte med normal bruksslitasje. Dørene tilfredsstiller ikke dagens krav til brannmotstand.	**20**	**30**	**40**			**2-5 år**	**158 000**

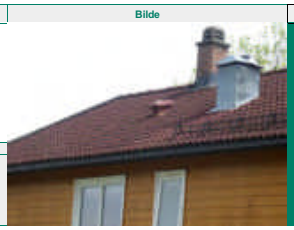
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
16	**234 Utv. Dører/vinduer/porter - Ytterdører**	Her beskrives og vurderes inngangspartiene. Inngangspartier av tre med profilerte felter med utadslående dør, sidefelt og glassfelter. Glassene er av isolerglass, inngangspartier antatt utskiftet i 1983.	Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt foruten løpende vedlikehold. Aktuelle tiltak er smøring, justering, utbedring av dørpumper, lås/låskasse, o.l. Det avsettes rundsum til løpende vedlikehold av dører.				L	**37**	**16-20 år**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Dørene fremsto med normal bruks- og aldersslitasje. Erfaringsmessig kan eldre dører være trekkfulle grunnet manglende tetting, skjevheter og bruksslitasje. Dørene er vurdert å kunne benyttes i kommende 10-års periode forutsatt løpende vedlikehold. Det bør påregnes en utskifting i løpet av 15 år.	**20**	**30**	**40**			**6-10 år**	**18 000**

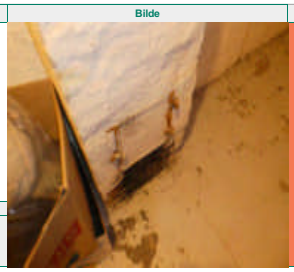
Vedlikeholdsplan med økonomi

Yttertak

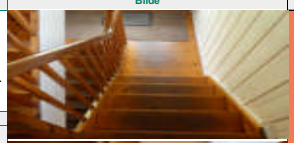
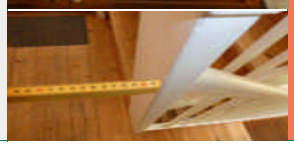
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
17	261 Primærkonstruksjon - Yttertak	Her beskrives og vurderes takkonstruksjonen på hovedtakene. Vurderingen omfatter vurdering av isolasjon, bæreevne/stabilitet og lufting. Hovedtak utført som saltak med bærende sprerrer i tre. Bærende taktro i rupanel som trolig er tekket med underlagspapp. Taket er uisolert og loftet er utført som kaldloft. Lufting via vinduer i gavler samt luftespalte i raft. Etasjeskiller mellom 2.etasje og loft er opprinnelig isolert med mineralull. Videre er det observert lekkasje på ett bygg samt løsninger som antatt forårsaker istapper fra takene på vinterstid.	Takkonstruksjon med mangelfull lufting/feil utførelse av etterisolering bør utbedres. På sikt bør man vurdere etterisolering av loft med tilstrekkelig lufting i raft. Dette kan eksempelvis gjøres med blåseisolasjon. Tiltaket bør ikke utføres uten en større utredning på kondensfare. Ofte vil det ved etterisolering av tak være behov for tiltak på dampsperre/lufting for å unngå kondensskader.	 	M	63	21--> År
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Det er antatt at det tidvis forekommer stor grad av istapper fra takrenne/takutstikk. Istapper forårsakes normalt av manglende lufting og/eller varmegjennomgang fra underliggende konstruksjoner. I tillegg til forekomst av istapper kan manglende lufting og varmegjennomgang over tid føre til kondensskader på takkonstruksjonen. På befarte kaldloft ble det observert mangelfull luftespalte i raft samt forsøk på etterisloering. videre kan man se at det er stedvis etablert luftespalte mellom rupanel og isolasjon i raft og bstedvis utskiftning av takbjelker og rupanel da det har vært råteskader som følge av mangelfull lufting.	30 / 50 / 60			2-5 år	350 000

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
18	261 Primærkonstruksjon - Takstein	Her vurderes tekkingen på hovedtakene. Hovedtaket er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Taket er komplettert med mønepanner, og kilrenner/gradrenner i falset tekking. Videre er det en rad med tripple snøfangere over inngangsparti. Tak opplyst omtekket i 1995.	Pågående lekkasje utbedres så fort som mulig. Det anbefales videre omtekking av taket i sin helhet. Tiltaket bør inkludere nye beslagsløsninger så vel som tekking og nytt underlagspapp. Det foretas utskifting av taktro ved behov. Estimert beløp gjelder full omtekking.		L	26	21--> År
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Pågående lekkasje observert på et loft. Taket fremsto på befaringsdagen med stedvis stor alders- og værslitasje. Det er registrert noe mosevekst/plantevekster og sorte inntørkede fuktskjolder i undertak. Tekkingen er stedvis vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid.	15 / 25 / 35			6-10 år	2 900 000

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
19	261 Primærkonstruksjon - Takrenner	Her vurderes takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør tilknyttet takene. De aktuelle rørene er av plastbelagt stål. Nedløpsrørene er avsluttet med utkast direkte til terreng og ned i bakken. Boligselskapet har i ettertid etablert varmekabler i takrenner.	Det anbefales utskiftning av takrenner, bordtaksbeslag og takrenner. Tiltaket bør gjøres samtidig med utskiftning av tak. Tiltaket er priset under punktet " Primærkonstruksjon - Takstein".		L	26	21--> År
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør fremsto i generelt god stand. Det er registrerte stedvise skader/mangler.	20 / 25 / 30			6-10 år	-

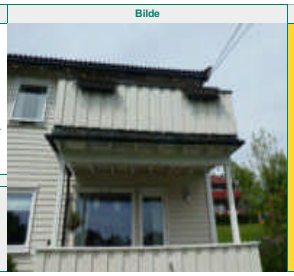
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
20	271 Murte piper og ildsteder - Tegl	Her vurderes fyringspipene i bygningsmassen. Det er pipeløp i tilknytning til alle boliger. Pipene er av tegl som var typisk utførelse på oppføringstidspunktet. Feielukene er plassert i kjeller. Pipene er i bruk og det er flere tilkoblede ildsteder. Over tak er pipene delvis beslått med pipebeslag. Ingen kjente påkostninger.	Det anbefales vedlikehold av alle piper i boligselskapet. Omfanget av tiltaket vil først kunne avdekkes etter anbefalt pipeundersøkelse, men ofte vil løsningen vil være å montere nye røykrør inne i eksisterende piper. For å synliggjøre utgiftsposten utføres det et grovestimat på tiltaket. Estimatet gjelder rehabilitering av fyringspipene ved å montere nye røykrør inne i eksisterenede piper og begrenser seg til kr 75 000 kr inkl. mva pr pipe.		H	63	21--> År
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Generelt er piper eldre en forventet levealder. Det anbefales ytterligere kontroll av piper.	20 / 30 / 40			1-3 år	

Trapper Balkonger mm

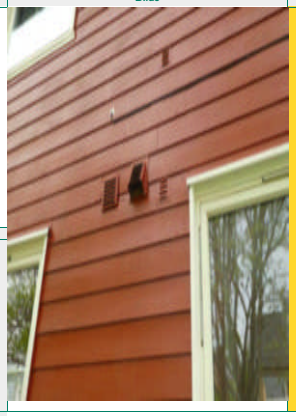
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
21	281 Innvendige trapper - Trapper	Her vurderes innvendige trapper på fellesområdene. 180-graders repostrapper av tre. Repos og inntinn/opptrinn i heltre antatt furu. Rekkverk med stående spiler og håndløper. Ingen kjente påkostninger.	Det anbefales at skohyller demoneters slik at kravet til 90 cm bredde for rømningsvei blir tilfredstilt. Videre kan trappes slipes og lakkeres.	 	H	63	16-20 år
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Befarte trapper fremsto med normal bruks- og aldersslitasje. Det er registrert stedvise slagskader på trappeneser. Forholdet er primært av estetisk karakter. Stedvis observert skohyller montert i felles trappeoppgang som reduserer fremkomlighet i trapp.	15 / 20 / 30			1 år	2 400

Vedlikeholdsplan med økonomi

Huseierne

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
22	**284 Balkonger og verandaer - Balkonger og markterrasser**	Her beskrives og vurderes terrasser og balkonger. Balkonger og terrasser er oppført i trekonstruksjoner og er stedvis understøttet med limtredragere og bæresøyler. Rekkverk med stående spiler. Som gulv er det benyttet impregnerte terrassebord. Stedvis observert oppgraderinger gjort av den enkelte eier.	Generelt kan man si at balkongene og terrassene har et vedlikeholdsbehov. Det avsettes rundsum til vedlikeholdsarbeid på alle balkonger/terrasser. Aktuelle tiltak er lokal utbedring av råteskader, utskifting av håndløpere, samt overflatebehandling av terrassebord og rekkverk. Tiltaket er priset under "Bærende yttervegger - Trekledning".				M	**63**	**11 - 15 år**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Balkongene og terrassene fremsto i generelt god stand med normal alders- og værslitasje. Det er registrert stedvis malingsavflassing på rekkverk/bærekonstruksjoner.	**15**	**25**	**35**			**2-5 år**	**-**

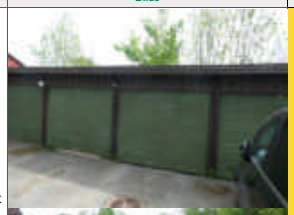
VVS Installasjoner - Luftbehandling

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
23	**360 Luftbehandling - Naturlig avtrekksventilasjon - Bolig**	Her beskrives og vurderes ventilasjonen i boligene. Luftskiftet er utelukkende basert på naturkrefter (vind og termisk oppdrift) såkalt naturlig ventilasjon, og det vil være stor variasjon i antall luftvekslinger pr. time gjennom året. Boliger var utført med tilluftsventiler i vegg/vindu og avtrekksventil på kjøkken og våtrom. Videre er det terskelfrie dører som sikrer overstrømning av luft mellom de ulike rommene.	Det anbefales rengjøring av kanalnettet. Utførende entreprenør bør i tillegg registrere ettermontasjer som medfører redusert ventilasjon. Vi ser at antall boligselskap som oppgraderer til mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon er stigende. Et naturlig tidspunkt for å vurdere oppgradering av ventilasjonen i boligene kan eksempelvis være ved gjennomføring av et felles rør- og våtromsprosjekt. Den enkelte eier bør rengjøre fettfilter og veggventiler er 2-4 ganger pr år. Normal intervall for rens av kanaler er rundt 10 år.				M	**63**	**Ikke aktuelt**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Boligene bør sikres et totalt luftskifte på 0,5 luftvekslinger pr. time. For å oppnå dette må systemet benyttes som prosjektert. Med dette mener vi at ventiler for avtrekk/tilluft må holdes åpne gjennom hele året. Videre må man sørge for at luft kan sirkulere mot avtrekksventilene. Det opplyses det at boliger i dag bygges med balansert ventilasjon med varmegjenvinning og ventilasjonen er således utidsmessig.	**10**	**20**	**30**			**2-5 år**	**48 000**

Elkraft Generelt

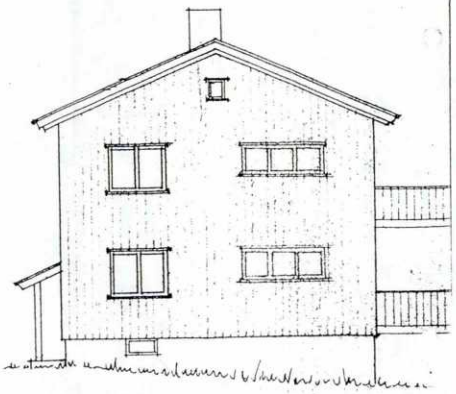
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
24	**401 Elektro generelt - Internkontroll**	Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret med løpende oppgraderinger. Det er bygget i henhold til «Forskrifter for elektriske anlegg» ved oppføringstidspunktet.	Det anbefales å få gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet. Eier av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert. For å sikre dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen NEK 405:2020 Elkontroll i bolig og næringsbygg. Anbefalt intervall er hvert femte år. Det bør vurderes termografering av fordelinger ved disse kontrollene. Videre bør beboere få tilbud om kontroll av sine leiligheter. Denne kontrollen er utgiftsført under hovedfordeling og jordingsanlegg, men omfatter hele det elektriske anlegget i fellesområdene.				L	**63**	**Ikke aktuelt**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Det elektriske anlegget virker i hovedsak å være i god stand.						**6-10 år**	**19 500**

Andre bygninger

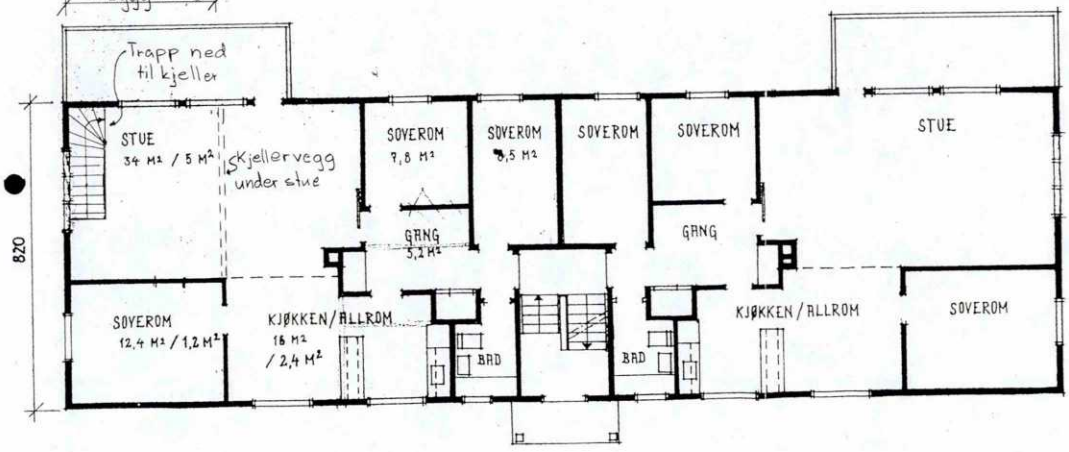
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
25	**Felles garasjeanlegg**	Her vurderes og beskrives felles garasjeanlegg. Garasjer satt opp i enkle bindingsverkkonstruksjoner med pult-tak tekket med papp. Antatt gruset grunn. Vippeport i front.	Det anbefales et kostnadsrapport på rehabilitering av garasjeanlegg. I forkant defineres det i samarbeid med styret normalt 3 vedlikeholdsalternativer. Alternativene kan omfatte flere bygningsdeler. Videre lages det en grundig beskrivelse av tilstand og alternative utbedringsmetoder. Det foretas mengdeberegning og kostnadsberegning. Det utarbeides en fremdrift- og utbetalingsplan som danner grunnlag for likviditetsanalyse der økning i fellesgjeld/felleskostnader beregnes. Et forprosjekt/kostnadsrapport er et nyttig, og ofte et nødvendig, verktøy ved avstemning / vedtak i Generalforsamling.			 	M	**63**	**21--> År**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Felles garasjeanlegg med stor alders- og bruksslitasje. Tekking på tak er sprukket, kledning er stedvis råteskadet og sprukket, vippeporter med stedvis utskiftningsbehov. Felles garasjeanlegg er og anse som modene for utskiftning på grunn av alder og tilstand.	**40**	**50**	**60**			**2-5 år**	**48 000**



FASADE NORD



FASADE VEST



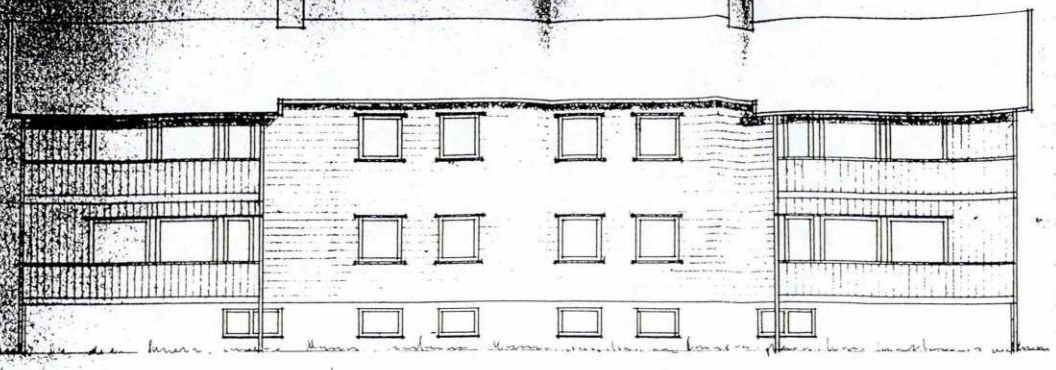
PLAN 1. OG 2. ETASJE

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 10 JUNI 1999
L: S
Arkiv:

GRAN B.B.L. GNR.1 BNR.59

PÅBYGG FIREMANNSBOLIG

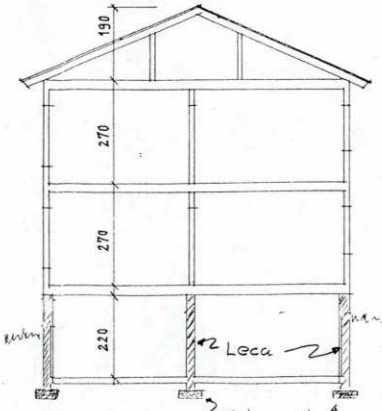
M 1:100 ARK. Frøydis Fosmo



FASADE SYD



FASADE ØST



SNITT

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 10 JUNI 1999
L: S:
Arkiv:

Endring godkjent 14/9-78

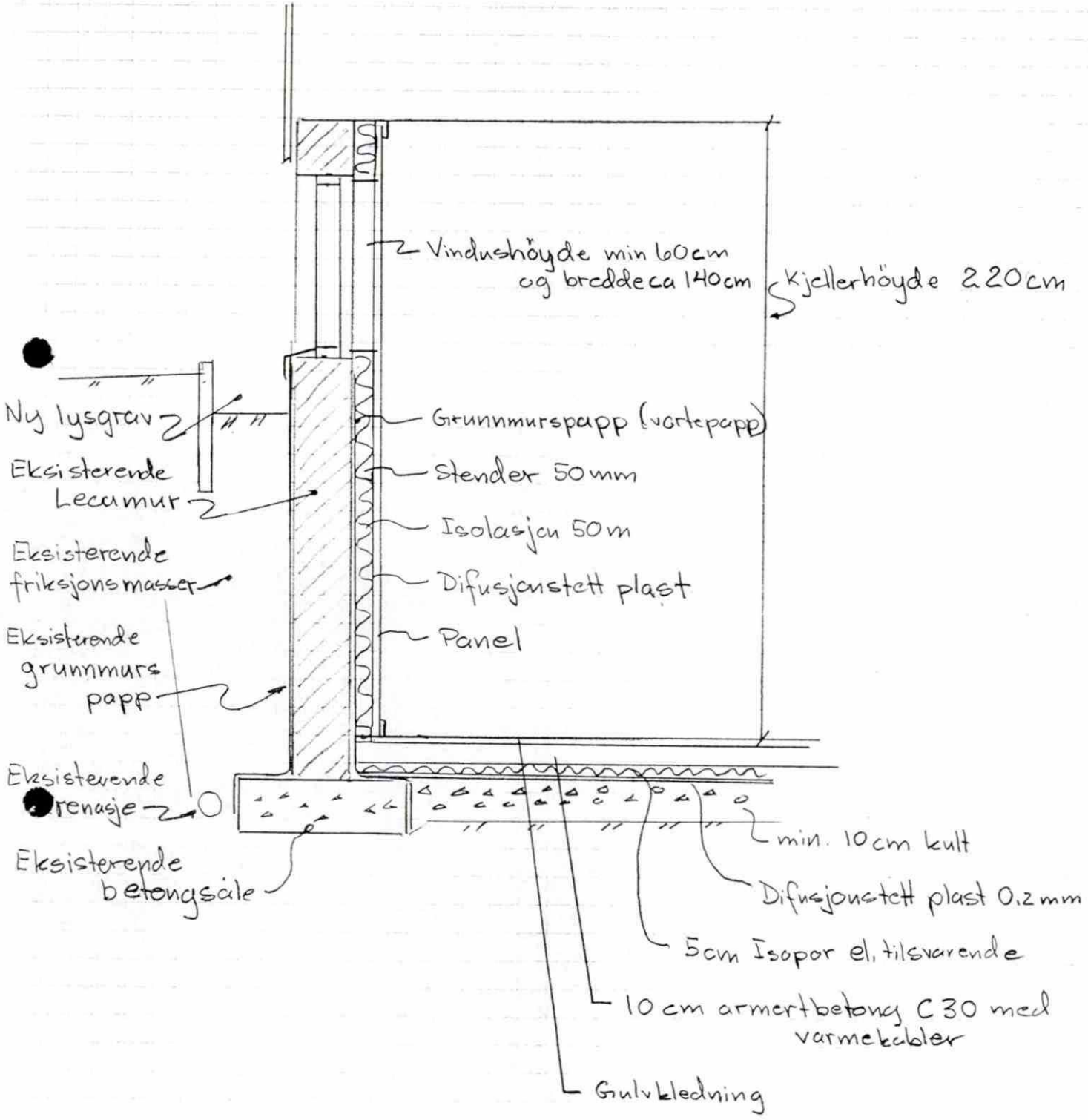
GRAN B.B.L. GNR.1 BNR.59

PÅBYGG. FIREMANNSBOLIG

M. 1:100 ARK. Trygdis Ermann

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 10 JUNI 1999
L: S
Arkiv:

Rådg. ing. Carl A. Thoresen
6/6-99



– Snitt gjennom kjellergavl –

1:20

Kristin Thoresen
Biterudveien 11
6/6-99

DAGBOKFØRT
15.AUG79 15518
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

B e g j æ r i n g
til
ASKER OG BÆRUM HERREDSKRIVEREMBETE
om oppdeling av eiendommen
"Gran", gnr. 1, bnr. 59 i Asker, i eierseksjoner
-- o O o --

1.

På eiendommen "Gran", gnr. 1, bnr. 59 i Asker er oppført 3 bolighus med hver 4 leiligheter, tilsammen 12 leiligheter.

2.

Vi begjærer herved hele eiendommen oppdelt i 12 eierseksjoner. Hver seksjon består av en ideell andel som svarer til sameiebrøken med tilhørende eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet med andre rom m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3.

Fordelingsliste:

Seksjon	Leilighet nr.	Etg. nr.	Brutto areal m2	Ant.beboelsesrom	Kjeller bod nr.	Garasje nr.	Mat bod	Sameiebrøk
1	101	1	76.055	3	B 101	G 101	M 101	1/12
2	102	1	76.055	3	B 102	G 102	M 102	1/12
3	103	2	76.055	3	B 103	G 103	M 103	1/12
4	104	2	76.055	3	B 104	G 104	M 104	1/12
5	201	1	76.055	3	B 201	G 201	M 201	1/12
6	202	1	76.055	3	B 202	G 202	M 202	1/12
7	203	2	76.055	3	B 203	G 203	M 203	1/12
8	204	2	76.055	3	B 204	G 204	M 204	1/12
9	301	1	76.055	3	B 301	G 301	M 301	1/12
10	302	1	76.055	3	B 302	G 302	M 302	1/12
11	303	2	76.055	3	B 303	G 303	M 303	1/12
12	304	2	76.055	3	B 304	G 304	M 304	1/12
								12/12

4.

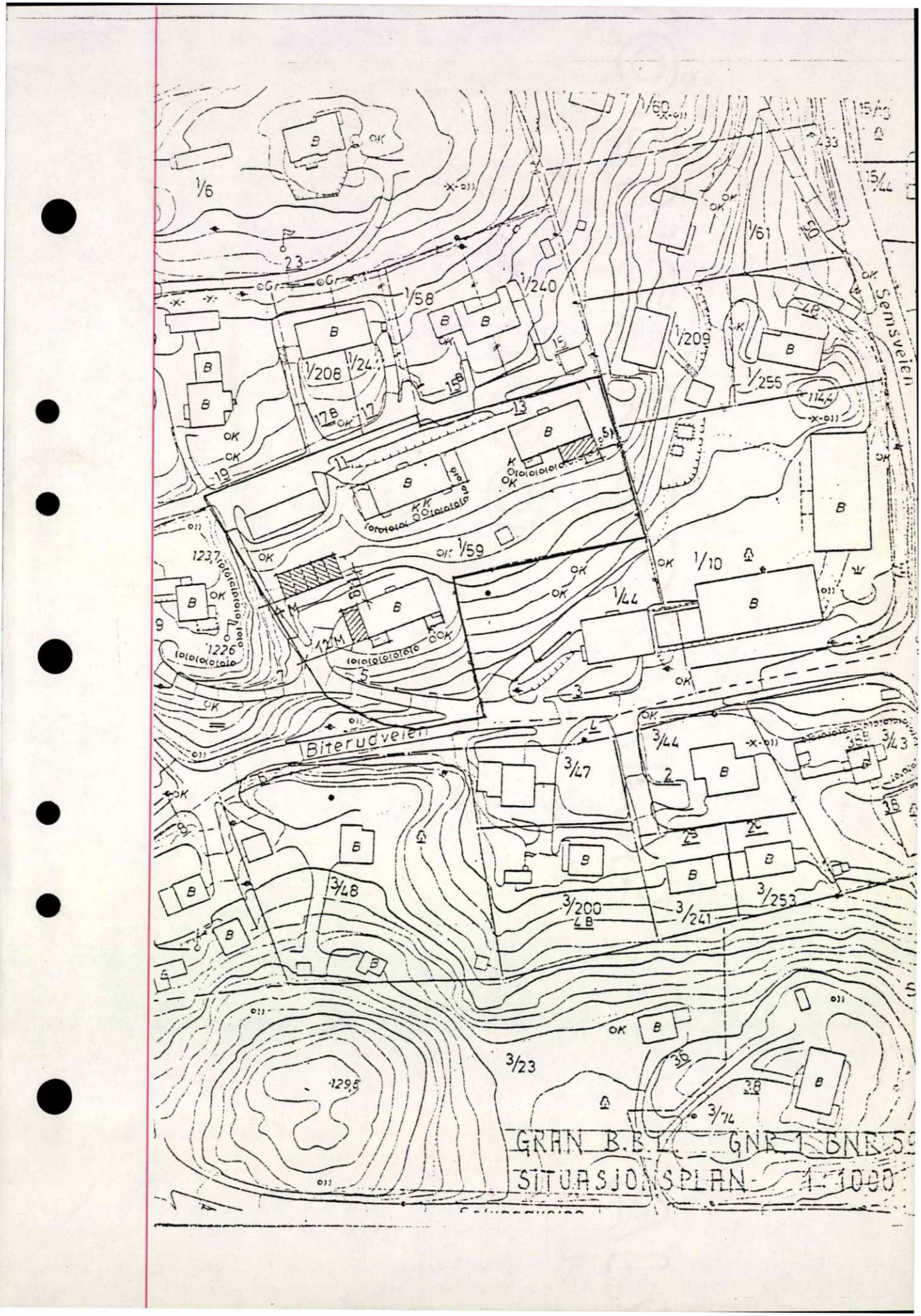
Sameiet forbeholder seg panterett for kr. 5.000.- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter.

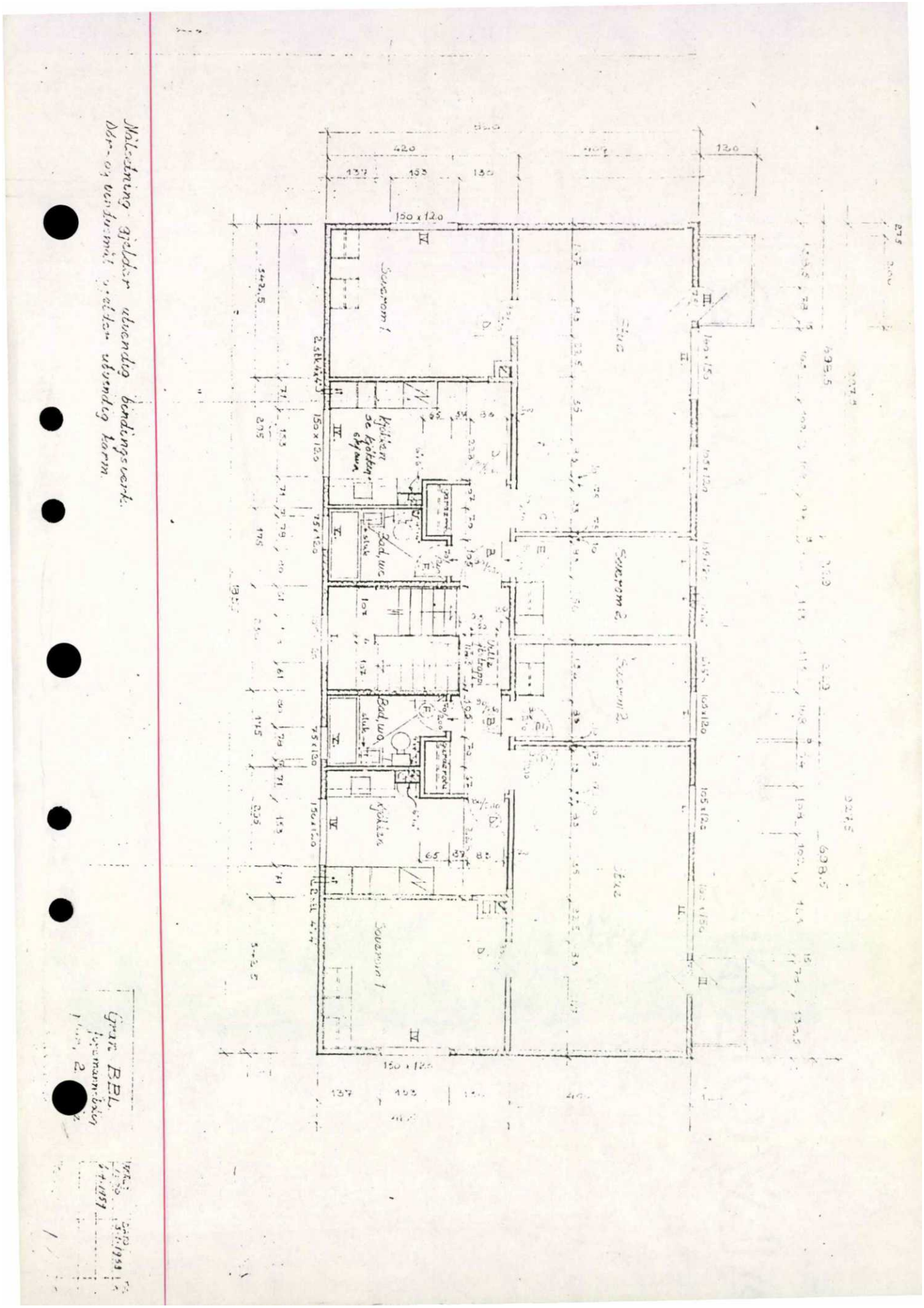
5.

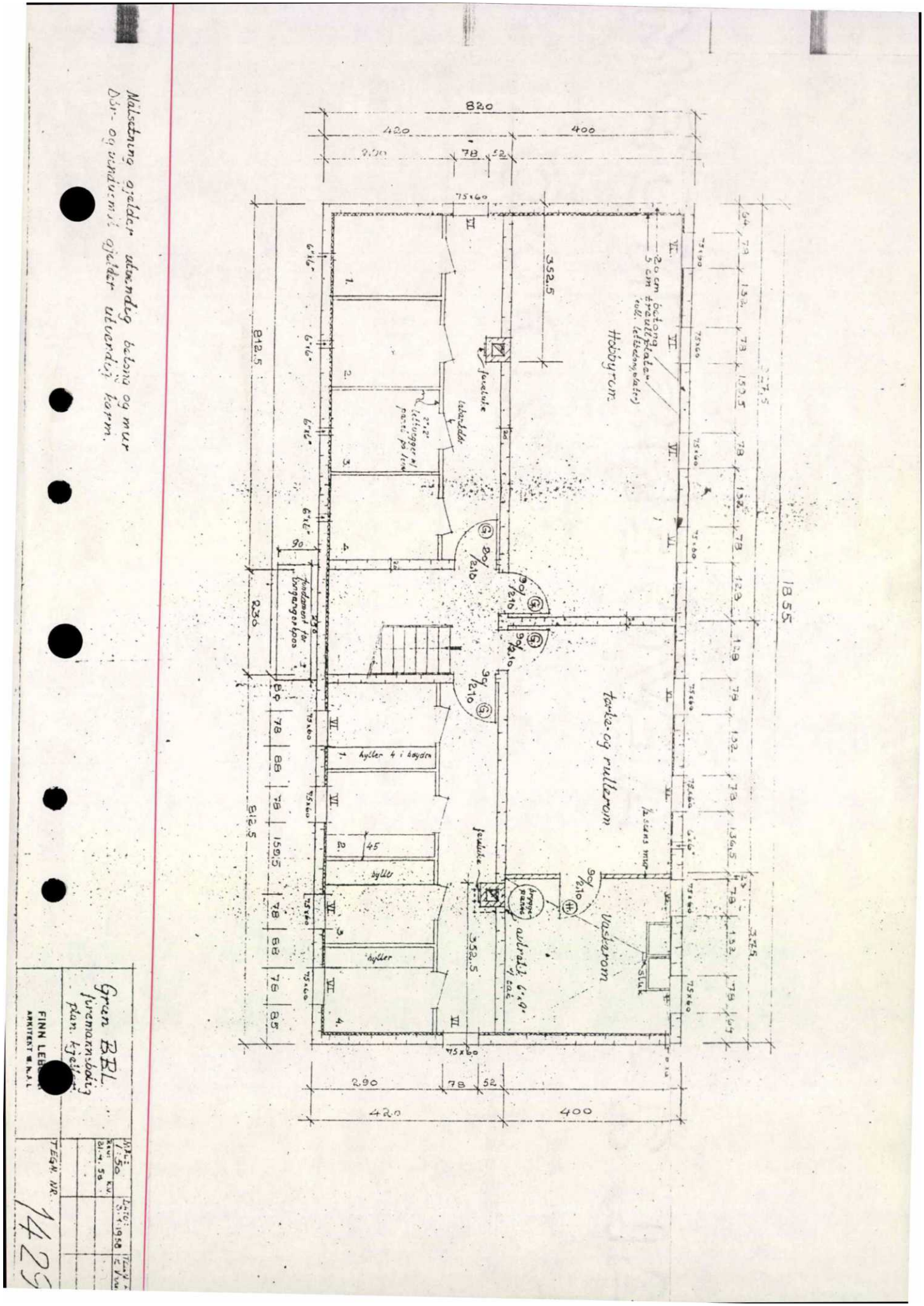
Tinglysningsgjenpart av begjæringen, samt situasjonsplan og etasjeplan med gjenparter vedlegges.

Asker, den 15.8.79

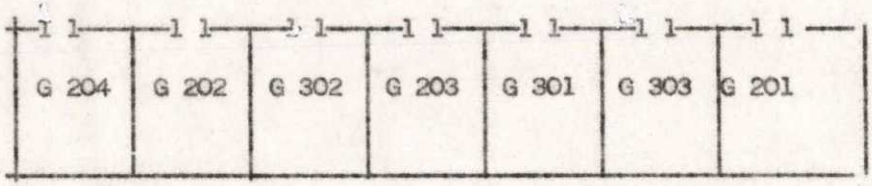
Arnulf Arnesen Asgeir Aune

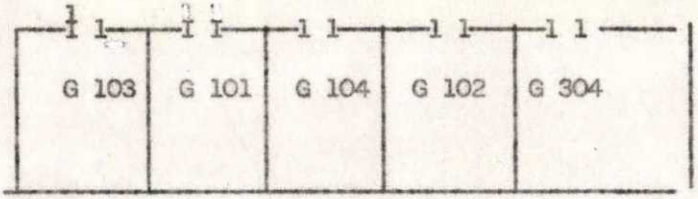

Sensveien
Biterudveien
GNR. B.B.L. GNR. 1 BNR. 5
SITUASJONSPLAN 1:1000


Målestokk gjelder ubetinget bæredyktig verk.
Dører og vindusmål godtas ujevnlig kam.
Gnr. 82/1
Bnr. 2.
Soverom 1
Soverom 2
Soverom 2
Soverom 1
Kjøkken
Bad, wc
Bad, wc
Kjøkken
Stue
Stue
Stue

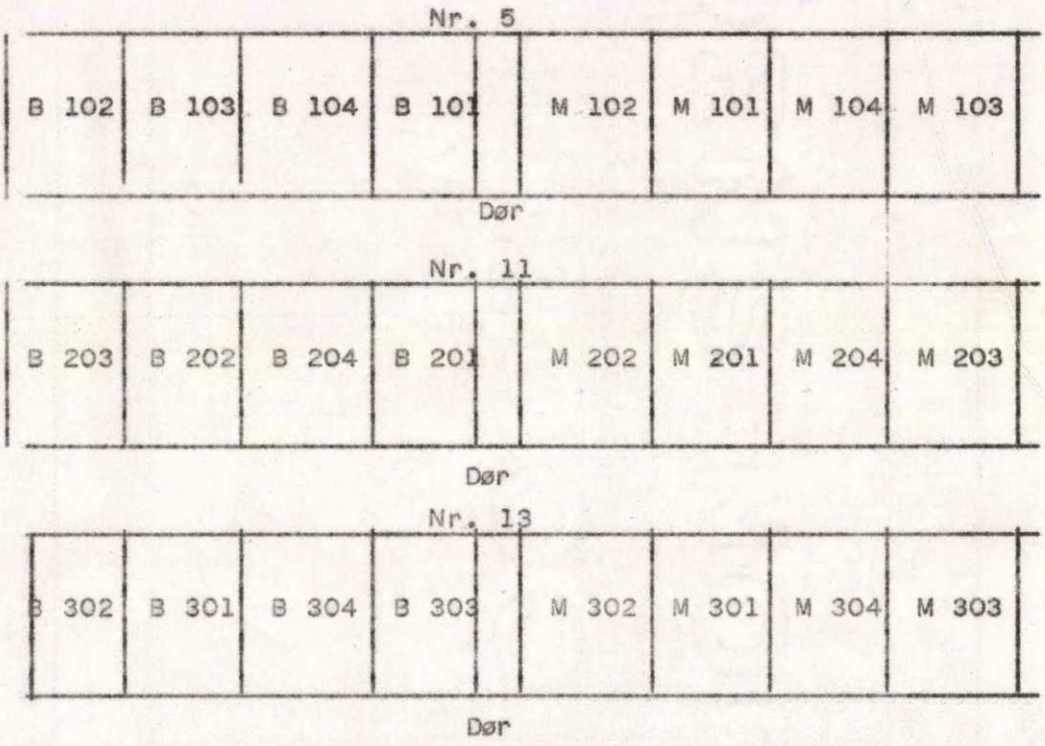

Målsetning ojalder utvendig betong og mur
Dør- og vinduarmer ojalder utvendig farm.
Gnan BBL
fjernmannsbolig
plan kjeller
FINN LEB
ARKITEKT M.N.A.L
TEGN NR. 1423
820
420
400
290
78
52
352.5
812.5
230
1855
Hobbyrom
tanke- og rullerom
Vaskerom
1. hyller 4 i høyden
2. 45
hyller
hyller
20 cm betong
5 cm trekullplater
rull. (ettsteds vater)
fundament for bæregangsplass
avtrekk 6"x9" med
stikk
75x60
75x90

GARASJE-PLAN





KJELLER-PLAN



ETASJEPLAN

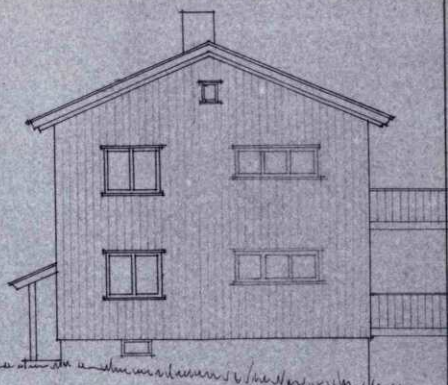
Leilighet nr. 103	Leilighet nr. 104	2. etg. Biterudveien 5
Leilighet nr. 101	Leilighet nr. 102	1. etg.

Leilighet nr. 203	Leilighet nr. 204	2. etg. Biterudveien11
Leilighet nr. 201	Leilighet nr. 202	1. etg.

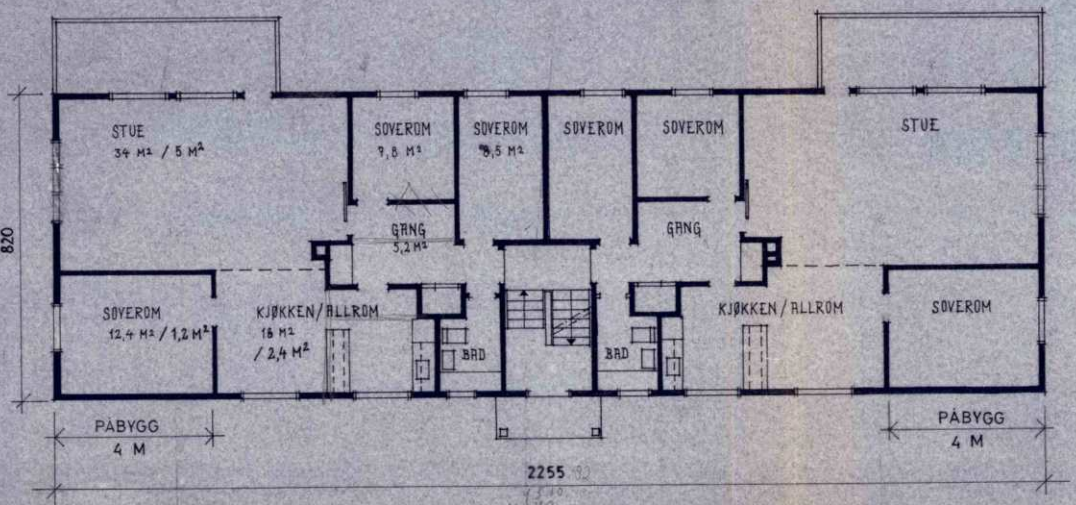
Leilighet nr. 303	Leilighet nr. 304	2. etg. Biterudveien 13
Leilighet nr. 301	Leilighet nr. 302	1. etg.



FASADE NORD



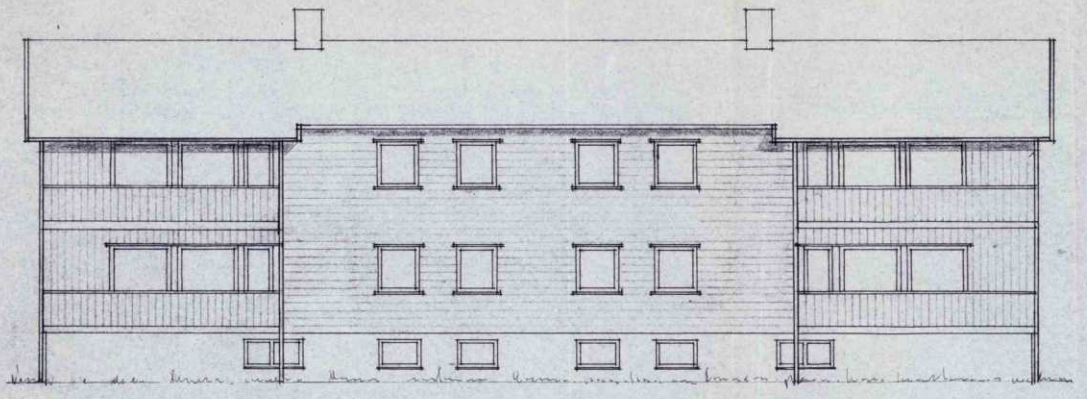
FASADE VEST



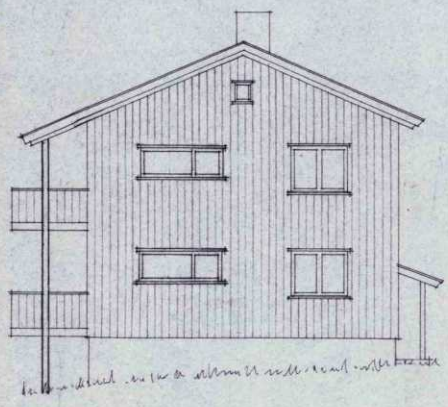
PLAN 1. OG 2. ETASJE

GRAN B.B.L. GNR.1 BNR.59
PÅBYGG FIREMANNSBOLIG

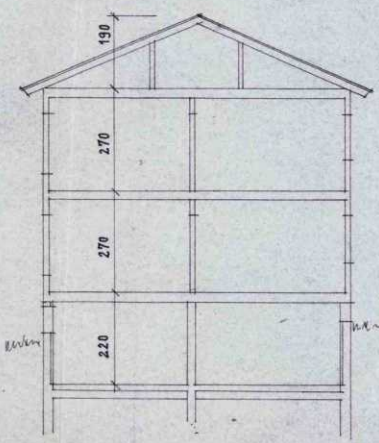
M 1:100 ARK. Frøydis Eriksen



FASADE SYD



FASADE ØST



SNITT

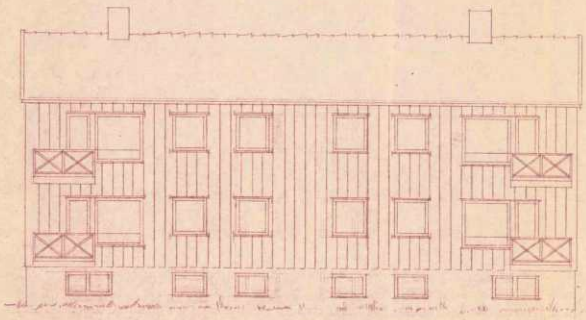
Endring godkjent 14/9-78

GRAN B.B.L. GNR.1 BNR.59

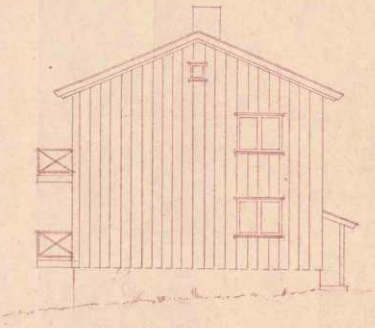
PÅBYGG FIREMANNSBOLIG

M 1:100 ARK. Troydis Ermann

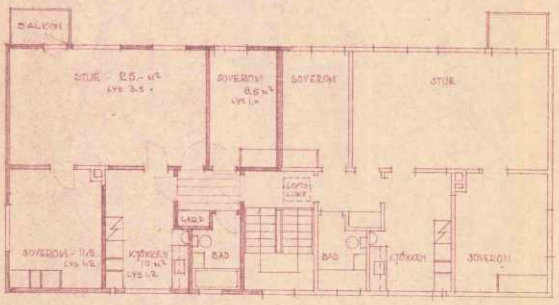
Asker Bygningsa...
J. nr. 1017.
Dato. 2/12-52



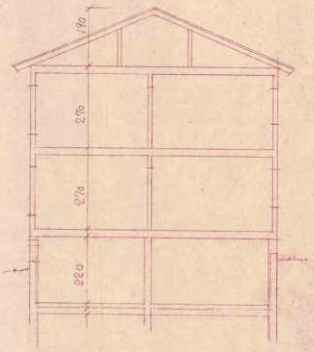
FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



PLAN AV 2. ETASJE



SNITT

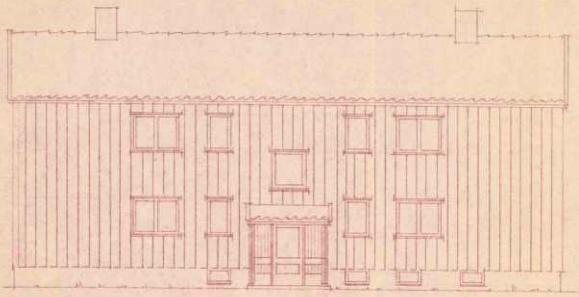
838

GRAN BBL.
FISKEMANNSBOLIG
MÅL 1/100
RETTET 5/10 56
15.10.56

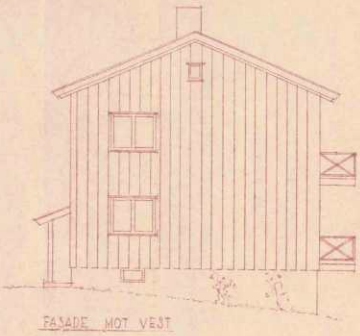
GNR. 1 BNR. 11
TEGNET 17/4-55

FINN LEBOEG
ARKITEKT M.N.A.L.

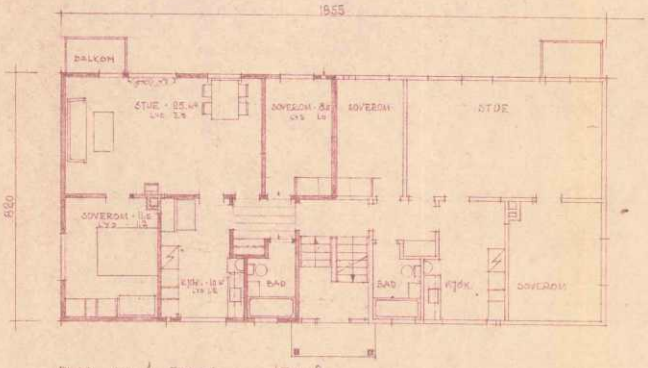
Asker Bygningsråd
J. nr. 1052.
Dato: 2/12-57.



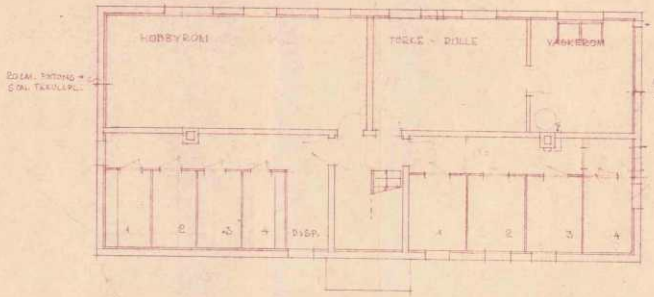
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



PLAN AV 1. ETASJE - 150 M²

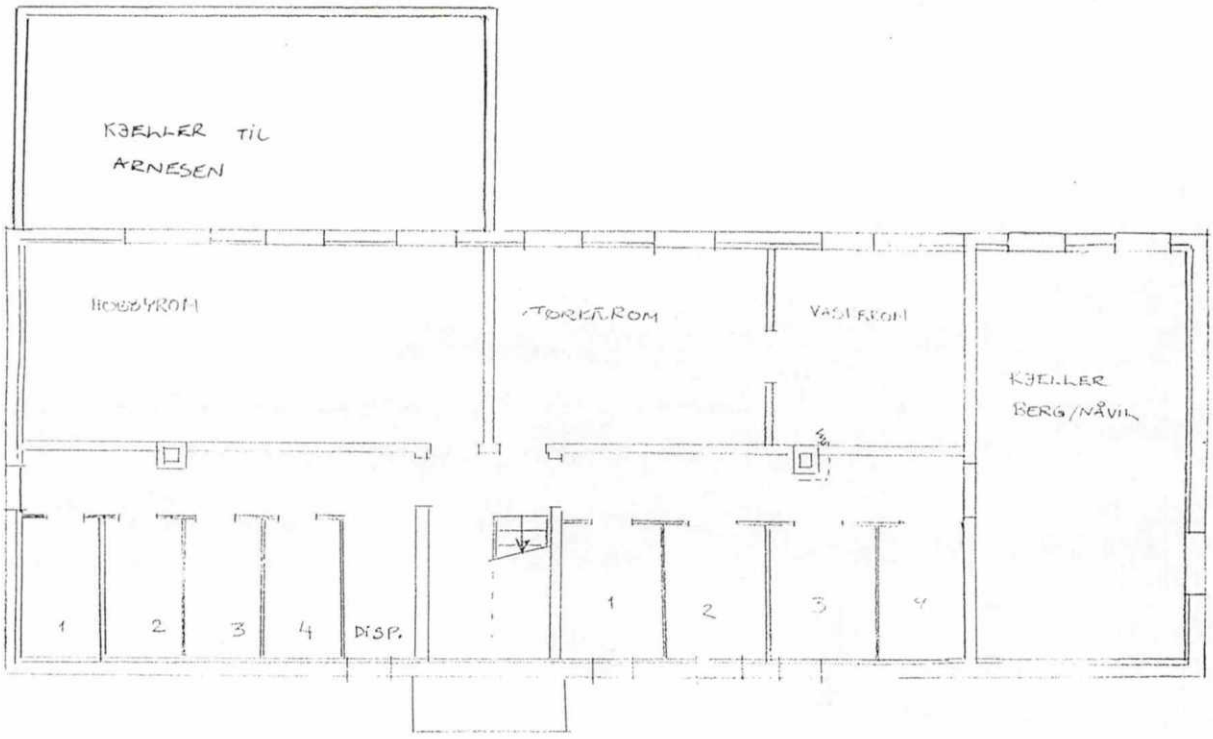


PLAN AV KJELLER

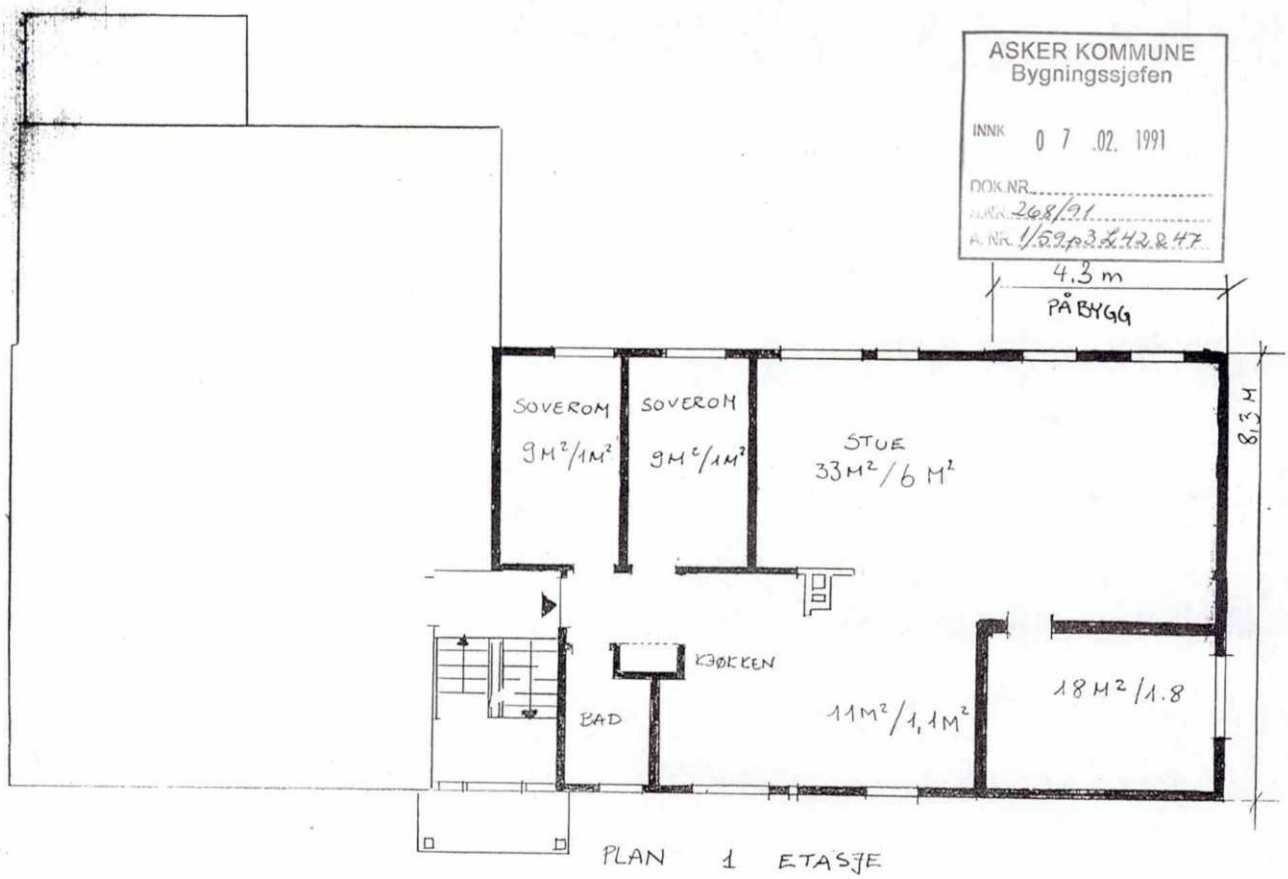
837

GRAN B.B.L.
FIREMANNSBOLIG + GNR. 1 BNR. 11
MÅL 1/100 TEGNET 17/4-65
BETTE 1-5/11-64

FINN LEEBORG
ARKITEKT M.N.A.L.



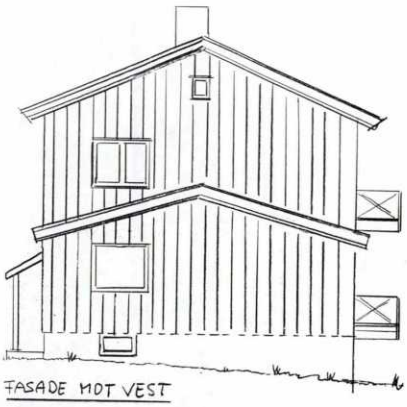
PLAN KJELLERETASJE



PLAN 1 ETASJE



FASADE MOT NORD

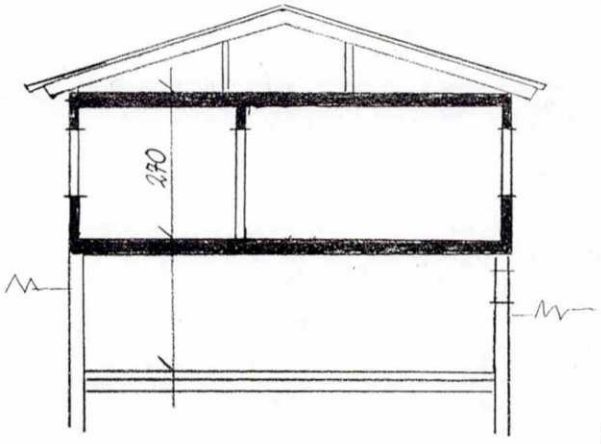


FASADE MOT VEST

ASKER KOMMUNE
Bygningssjefen
INNK. 0 7 .02. 1991
DOK.NR.
G.NR. 201/91
A.NR. 1/99 m.fl. 42a.47

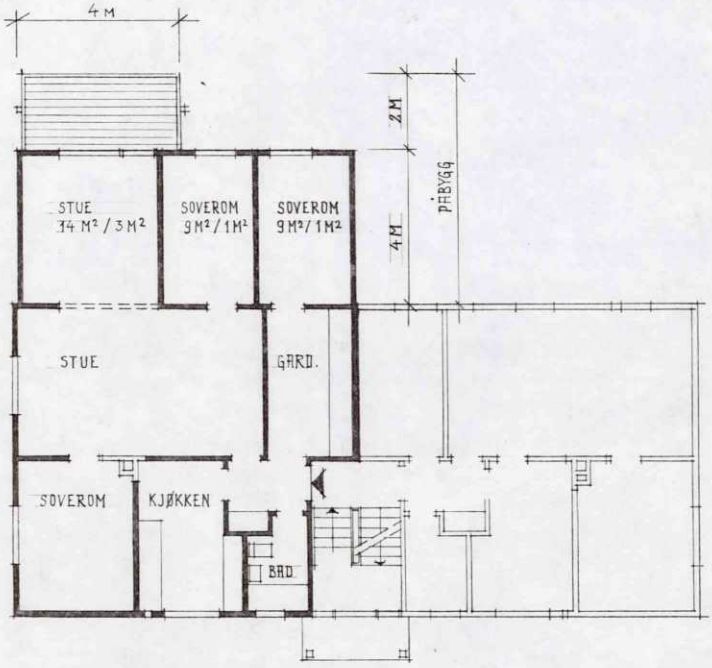


FASADE SYD



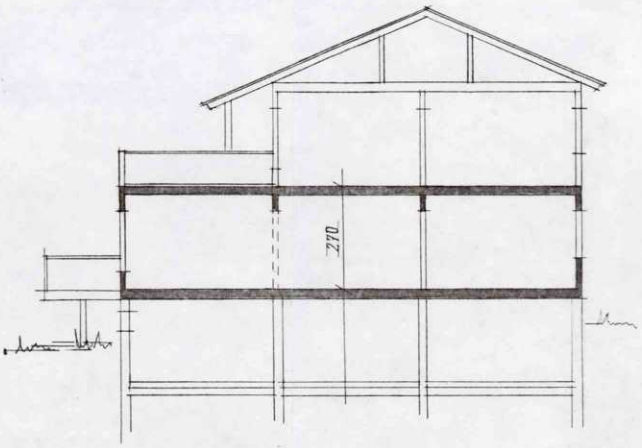
SNITT

ASKER KOMMUNE
Bygningssjefen
INNK. 0 7 .02. 1991
DOK.NR.
S.NR. 268/91
A.NR. 1/69/3742/47



PLAN I. ETASJE

ASKER
BYGNINGSVESEN
00982 20. MAI 79

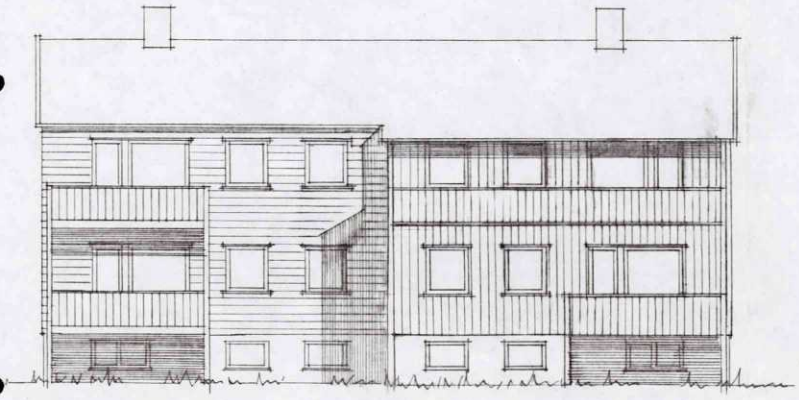


SNITT

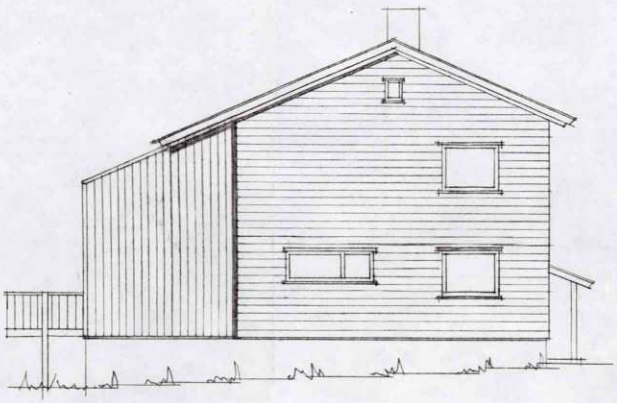
GRAN B.B.L.

M 1:100

ASKER
BYGNINGSVESEN
00982 28 MAI 79



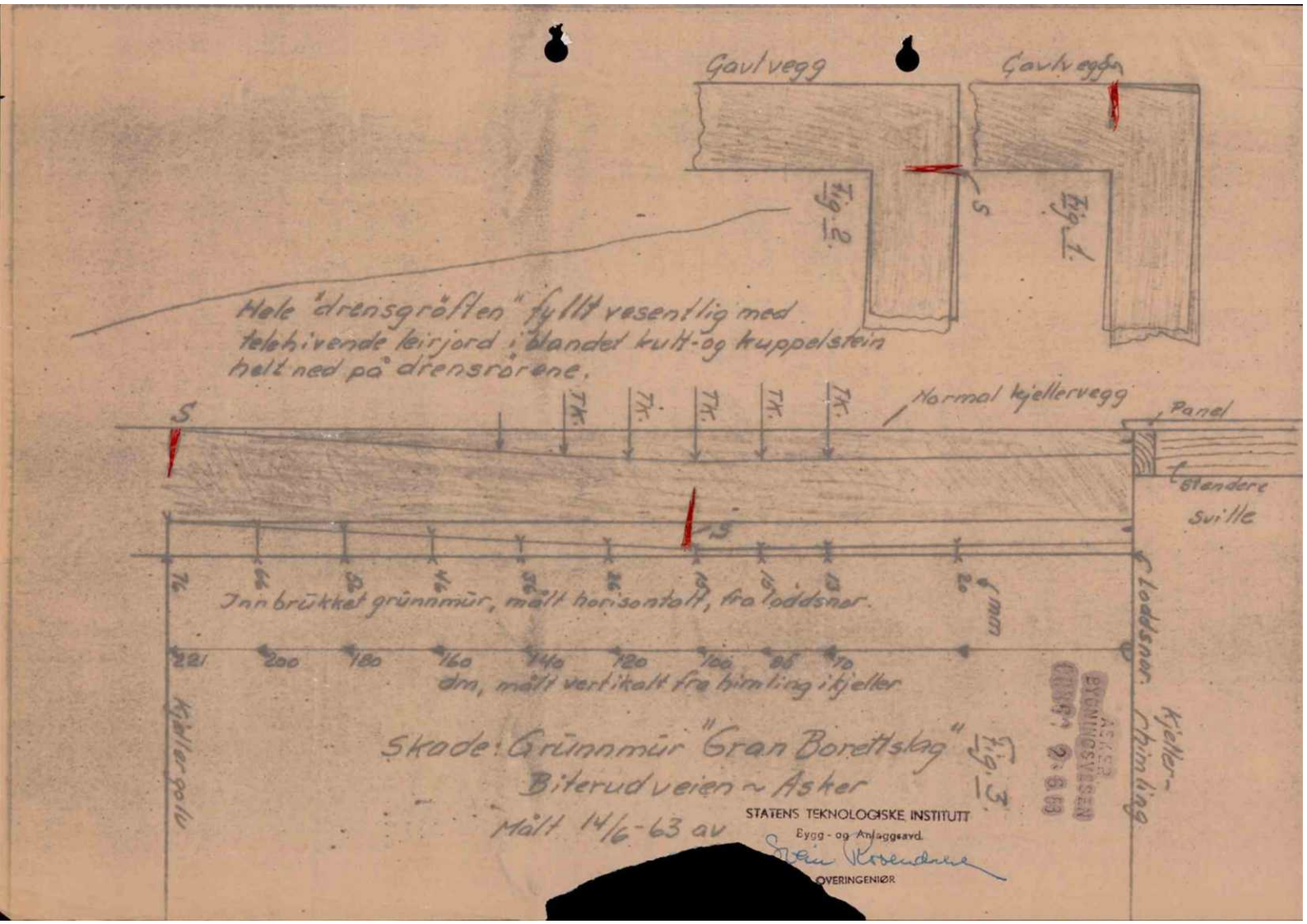
FASADE SYD



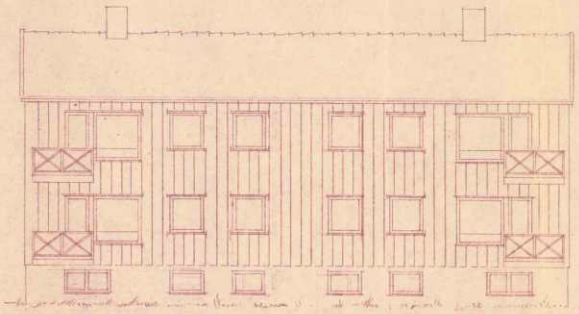
FASADE ØST

GRAN B.B.L. GNR.1 BNR. 59
PÅBYGG FIREMANNSBOLIG

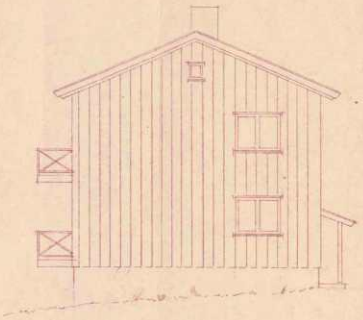
M 1:100 ARK. FRØYDIS ESMANN


Gavlvegg
Gavlvegg
Fig. 2.
S
Fig. 1.
Hele "drensgrøften" fyllt vesentlig med
telehivende leirjord i blandet kult- og kuppelstein
helt ned på drensrørene.
S
Tk.
Tk.
Tk.
Tk.
Tk.
Normal kjellervegg
Panel
Blandere
Sville
S
Tk
Innbrukket grünnmür, målt horisontalt, fra loddsnor.
mm
221
200
180
160
140
120
100
85
70
dm, målt vertikalt fra himling i kjeller
Kjellergolv
Loddsnor
Kjeller-
himling
Skade: Grünnmür "Gran Borettslag"
Biterudveien ~ Asker
Fig. 3.
Målt 14/6-63 av
STATENS TEKNOLOGISKE INSTITUTT
Bygg- og Anleggsavd.
OVERINGENIØR

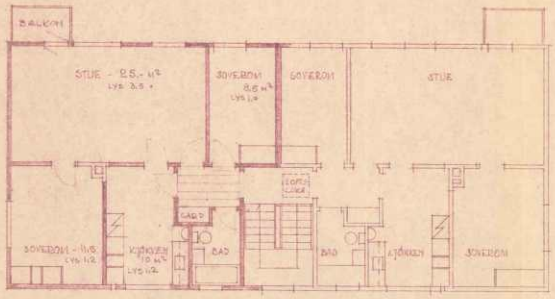
Asker Byningsråd
J. nr. 1612
Dato. 9/12-57



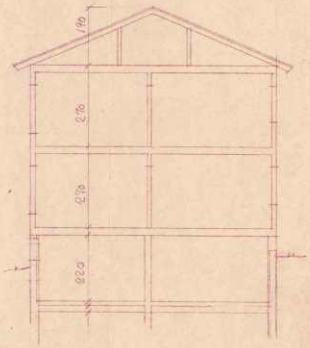
FASADE MOT JYD



FASADE MOT ØST



PLAN AV 2. ETASJE



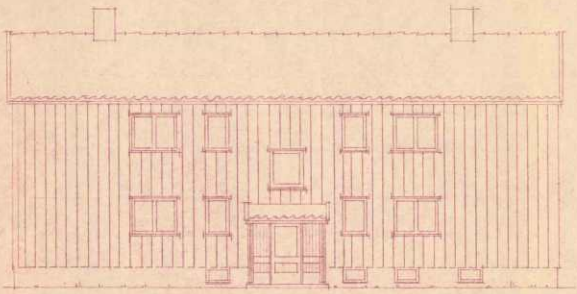
SNITT

838

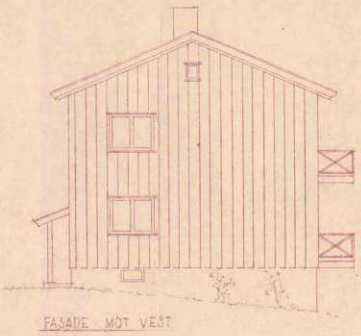
KRAN BBL.
FIRESTANNSBORG
MÅL 1/100
GNR. 1 BNR. 11
TEGNET 1964-65
RETTET 5/4 66
10-10-65

FINN LEBORG
ARKITEKT M.N.A.L

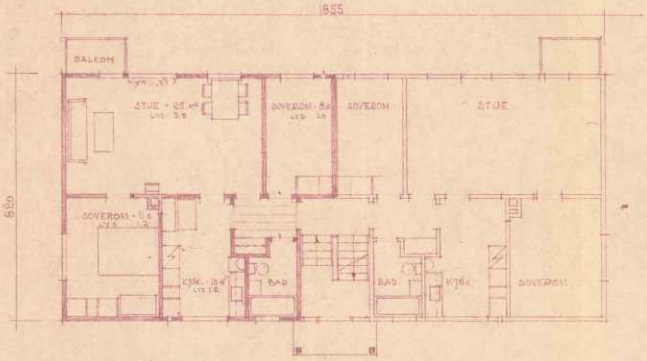
Aker Byggingråd
J. nr. 1012.
Dato. 2/12-52



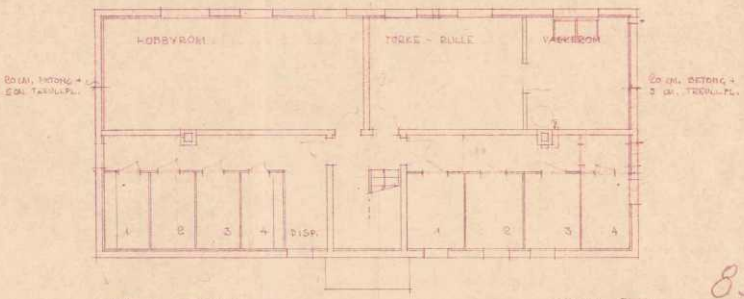
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



PLAN AV 1. ETASJE - 150 m²



PLAN AV KJELLER

837

GRAN B.B.L.
FIREMANNSBORG - GNR. 1 BNR. 11
MÅL 1/100 TEGNET 17/4-55
RETTET - 8/11-55

FINN LEBORG
ARKITEKT M.N.A.L.

Asker
kommune

NUNO arkitektur as
Akersbakken 12

0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AAUKE1 S05/1848/8	GBNR 1/59 L156262/10	25.11.2010

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S05/1848.

1/59 Ferdigattest - Tilbygg del av firemannsbolig
Biterudveien 11 Tiltakshaver: Per Niklas Lysvåg

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 23.11.10.

Plan- og bygningssjefen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII og § 34.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.
Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf plan- og bygningsloven § 93.

Med vennlig hilsen

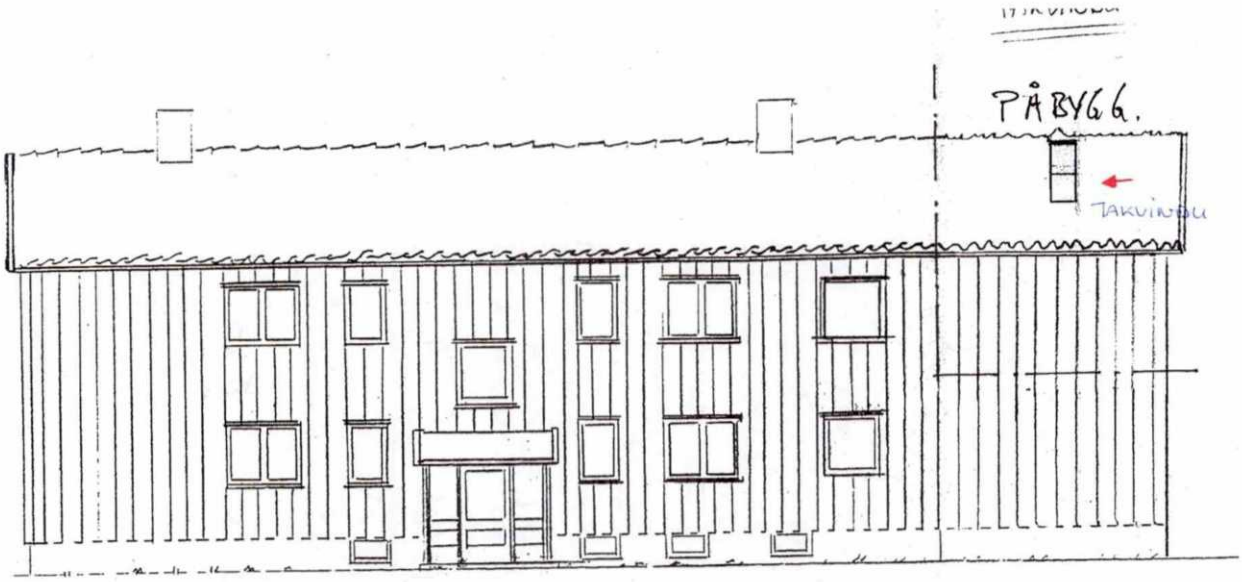
Anette Auke
Konsulent

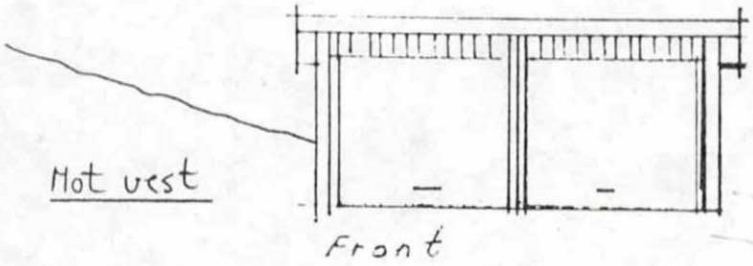
Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

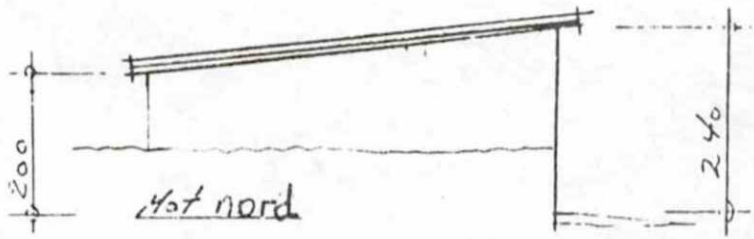
E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

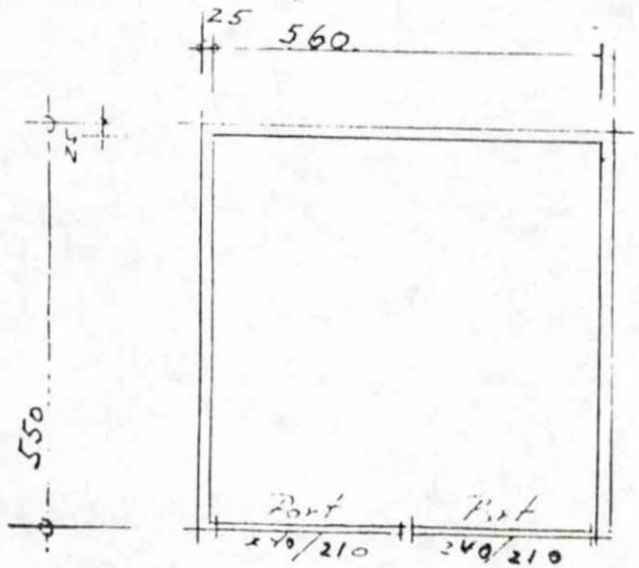
Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro
6003 06 79000

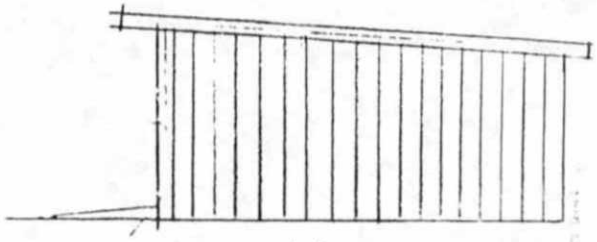

PÅBYGG.
TAKVINDU





Avtrapping av endevegg til alpeplass terrengforhold, skråstøt

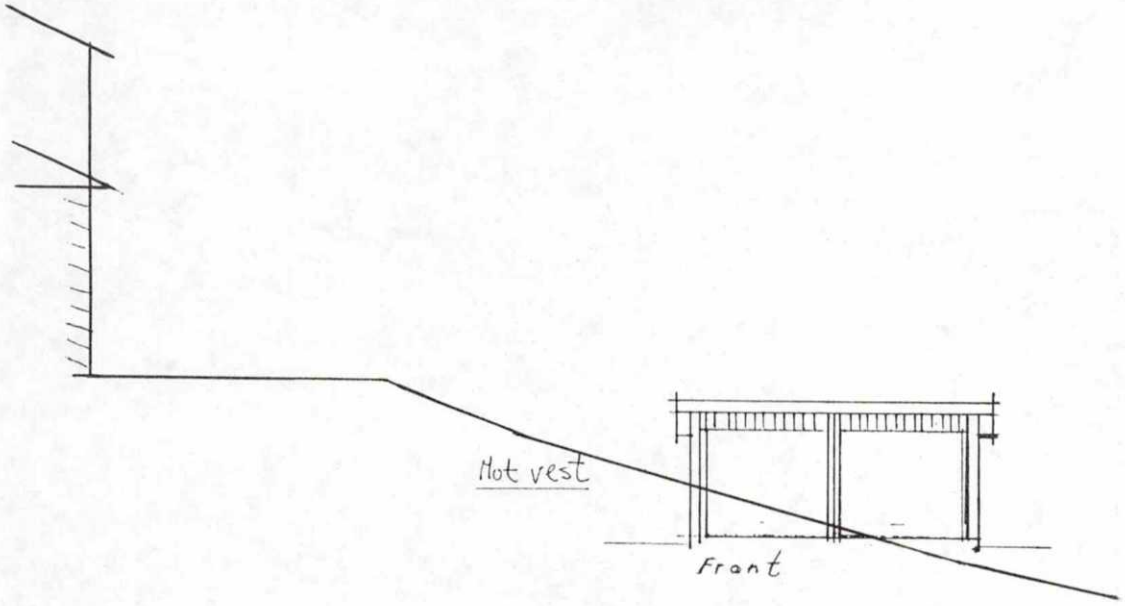




ASKER BYGNINGSVESENS 01470 07.06.85

GRAN BOLIGSELSKAP
BITERUDVEIEN 5
GARASJE FOR 4 BILER
ALLE MÅL I CM M-1:100

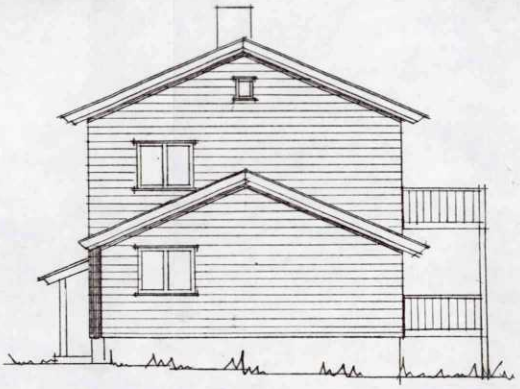
Profil M - 1:100



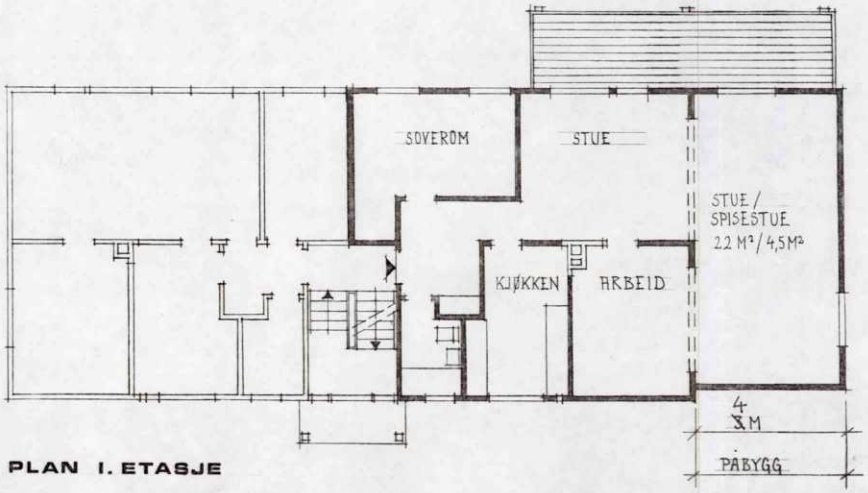
ASKER
BYGNINGSVESEN
01470 07.06.85



FASADE SYD



FASADE VEST



PLAN I. ETASJE

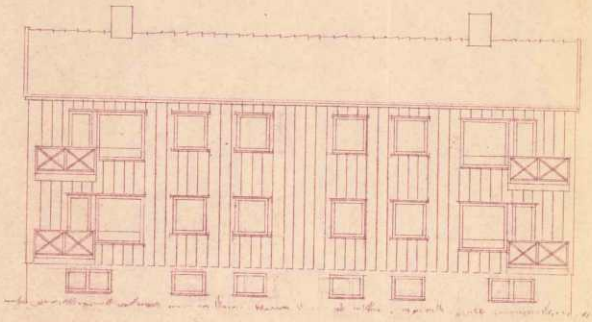
ASKER BYGNINGSVESEN 00981 23. MAI 79

ASKER BYGNINGSVESEN 00874 [illegible] MAI 79

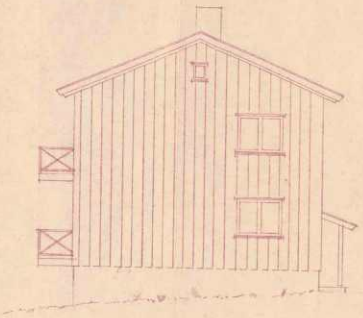
GRAN B.B.L.

M 1:100 ARK. FRØYDIS ESMANN

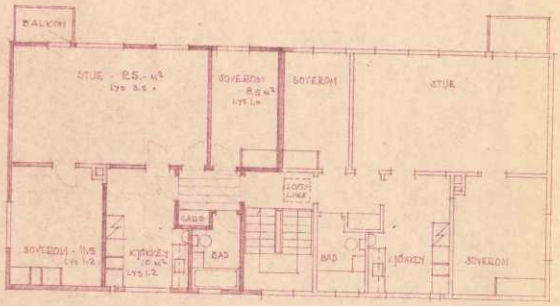
Asker Bygningsråd
J. nr. 1612-
Dato. 2/12-55



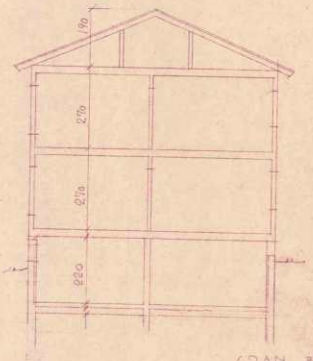
FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



PLAN AV 2. ETASJE



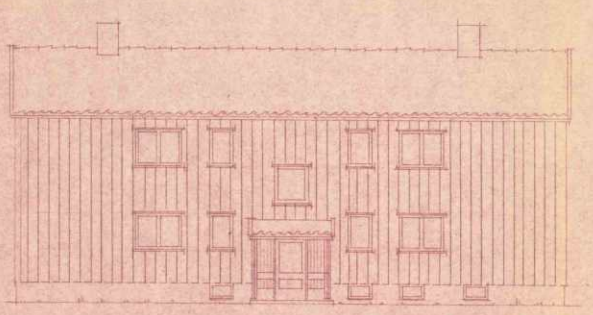
SNITT

838

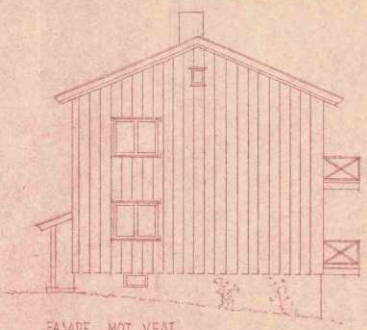
GRAN BBL.
FIREMANNSBOLIG
MÅL 1/100
GNR. 1 BNR. 11
TEGNET 17/4-55
RETTET 6/6 55
15/12 55

FINN LEBORG
ARKITEKT M.N.A.L.

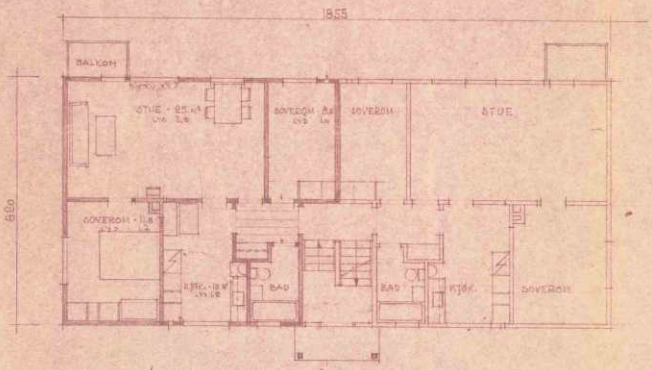
Asker Bygningsråd
J. nr. 1012
Dato 2/12-57



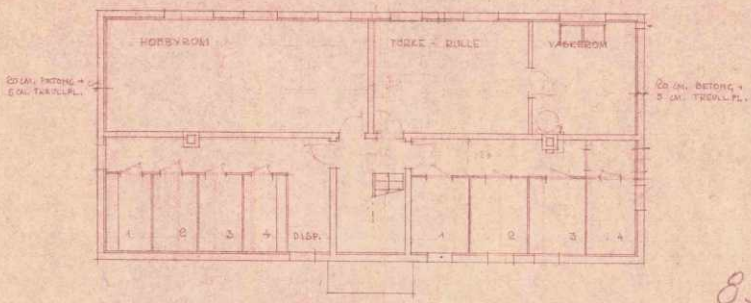
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



PLAN AV 1. ETASJE - 130 m²

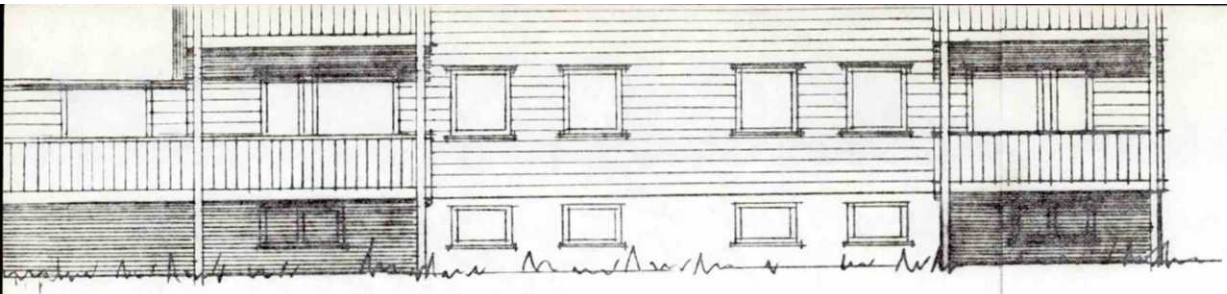


PLAN AV KJELLER

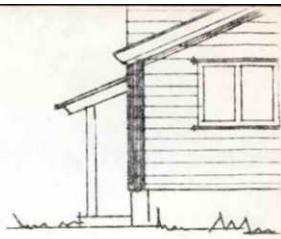
837

GRAN B.B.L.
FIREMANNSBOLIG - GNR. 1 BNR. 11
MÅL 1/100 TEGNET 17/4-56
REVIDERT - 5/10-56

FINN LEBORG
ARKITEKT M.N.A.L.

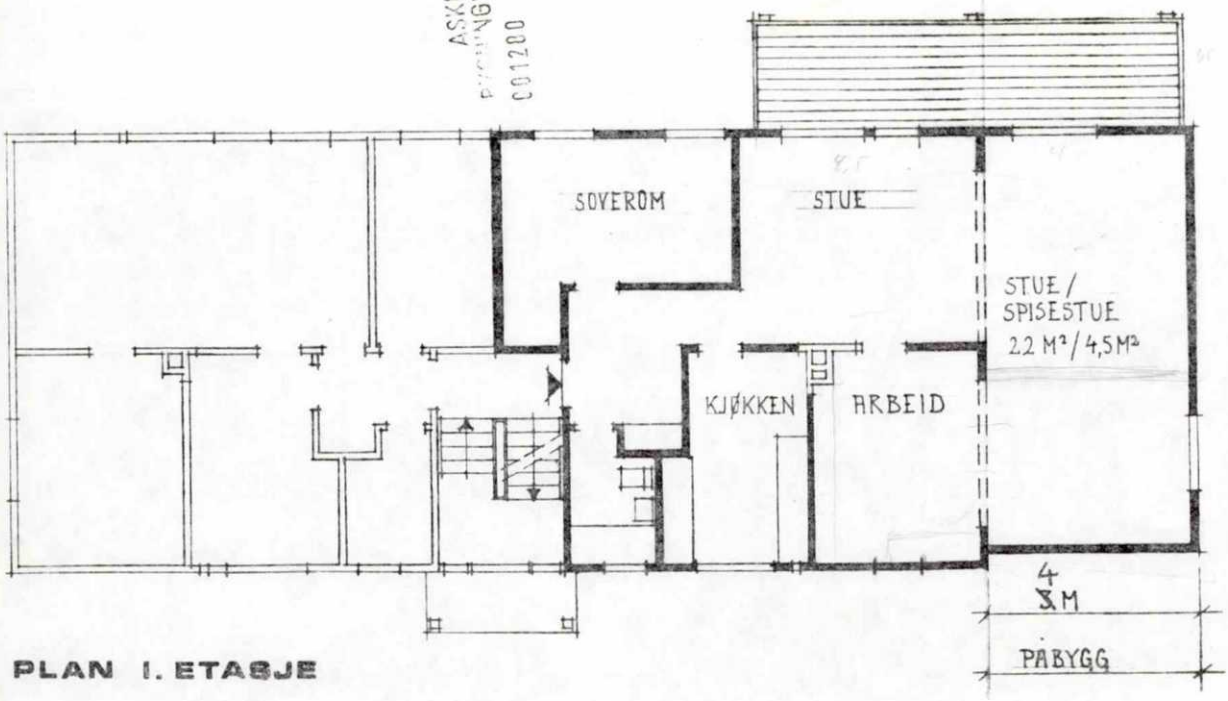


FASADE SYD



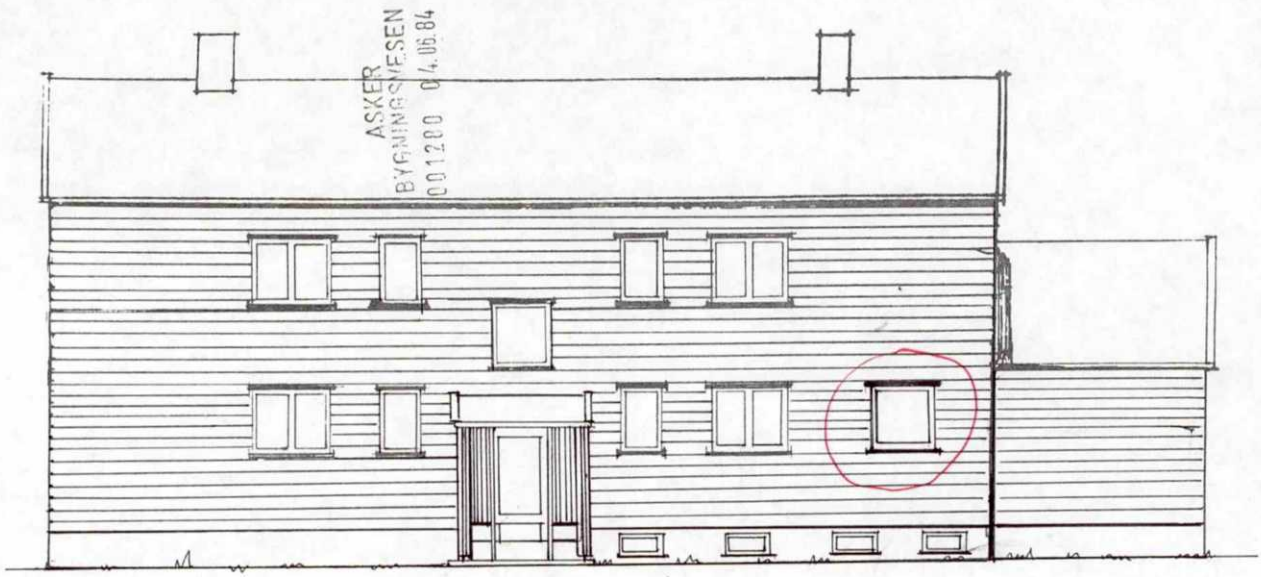
FASADE

ASKER
BYGNINGSVESEN
C01200 04.05.84



PLAN 1. ETASJE

GRAN B.E



FASADE MOT NORD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/6653/100
Attesteringstidspunkt 2026-06-04 14:57

Dbnr. 6653
den/8/11 1966

E r k l æ r i n g .

Undertegnede eier av gnr. 1 bnr. 59 i Asker
adresse: Biterudveien
avstår herved vederlagsfritt til Asker kommune den grunn fra sin eiendom som iflg. den reguleringsplan som gjelder i dag og i samsvar med vedtekter og forskrifter inngår i følgende vei(er):

Biterudveien

Hvor reguleringsplan ikke foreligger omfatter avståelsen 5 m fra veimidte til gjerdelinje.

Flytting av gjerde til lovlig gjerdeavstand vil bli utført uten utgift for kommunen når dette forlanges.

Denne erklæring tillates tinglyst på min eiendom

Asker 4/1-1966

.....

Gran Borettslag A/S

Ragnar Christensen (sign.)

.....

Arne Jensen (sign.)

Aage Jansen (sign.)

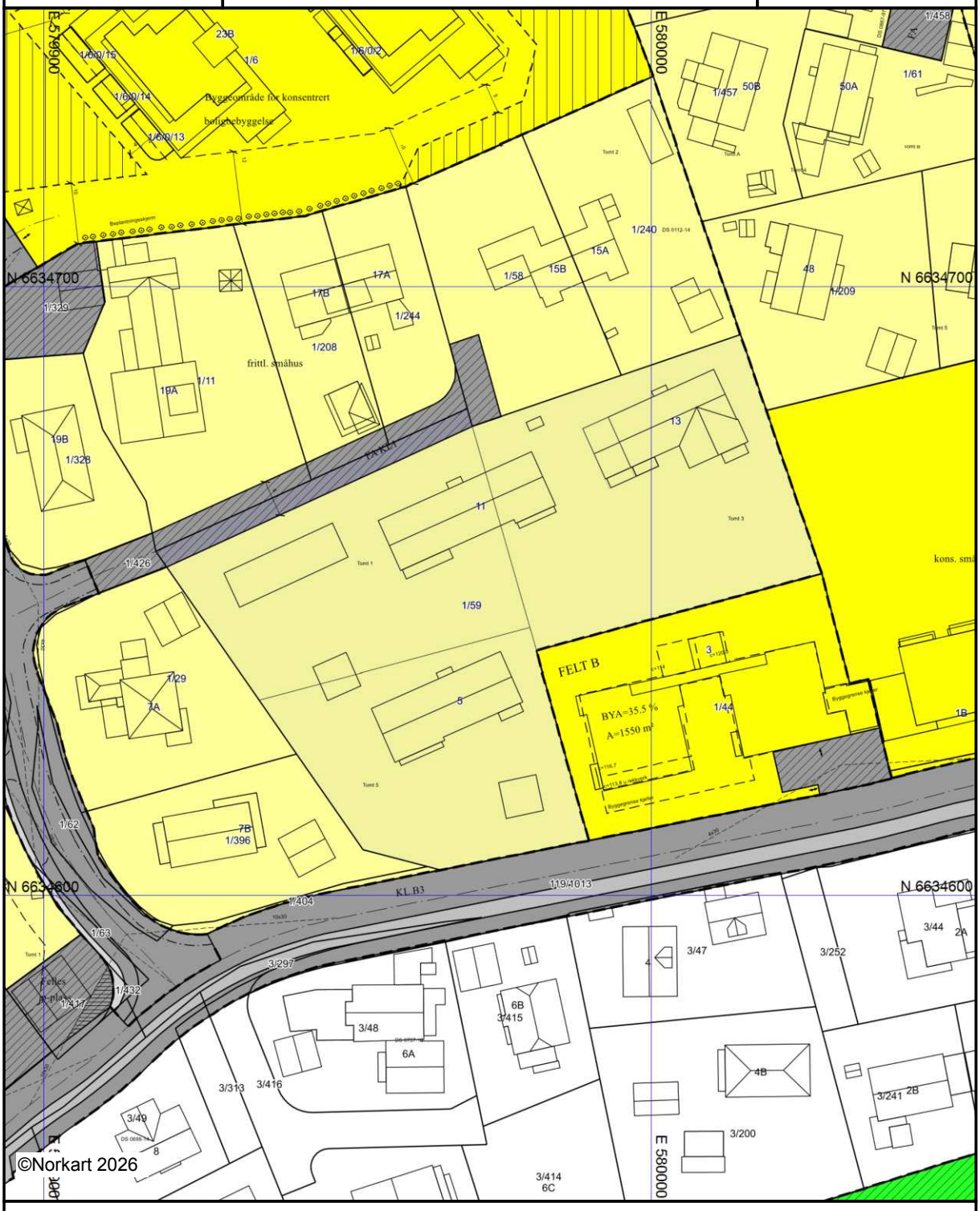
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/59/0/7
Adresse: Biterudveien 11
Dato: 22.05.2026
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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert nytt tre
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/59/0/7
Adresse: Biterudveien 11
Dato: 22.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 26.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**1**	Bnr:	**59**	Fnr:		Snr:	**7**
Adresse:	**Biterudveien 11, 1383 ASKER**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

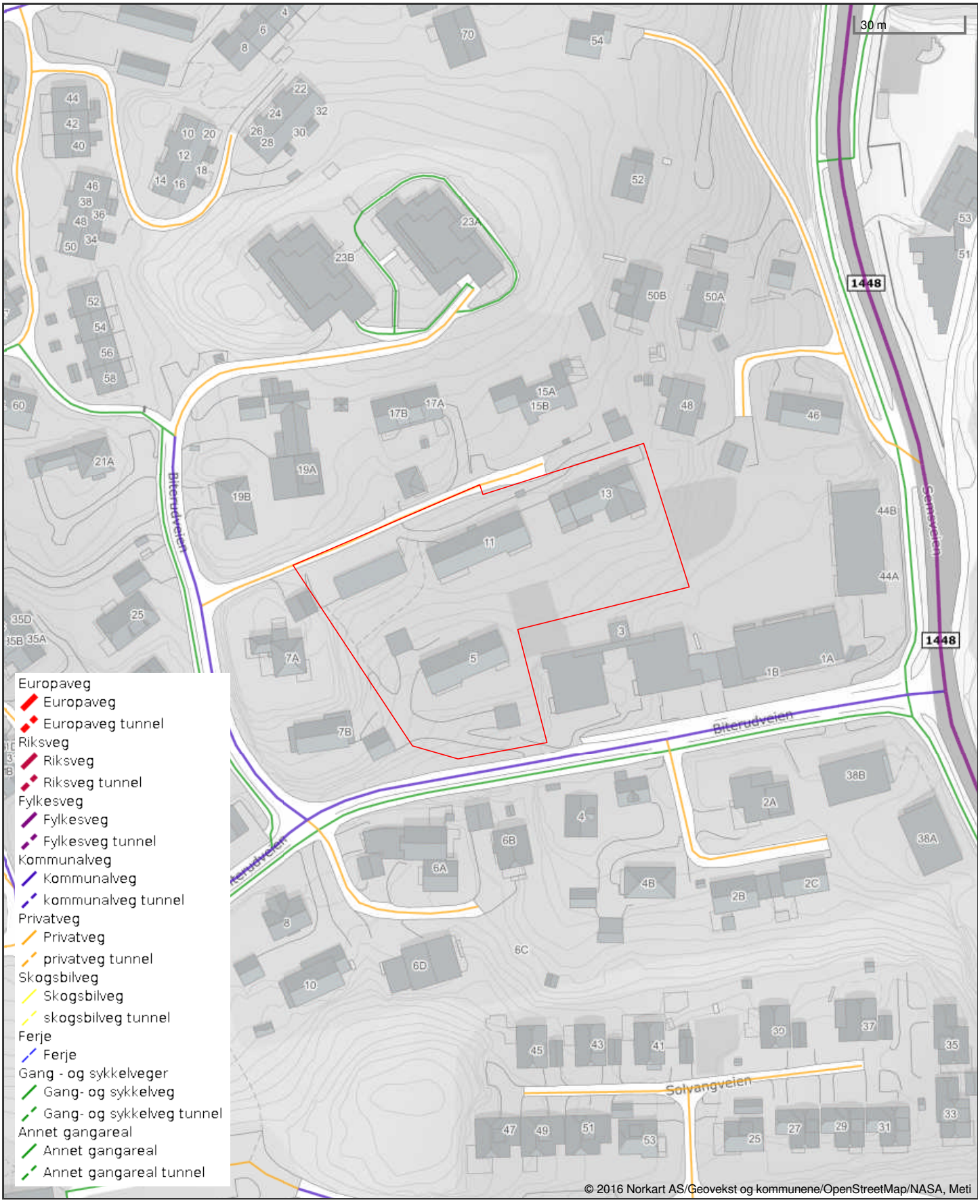
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

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

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

Utskriftsdato: 22.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 1/59//



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 26.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**1**	Bnr:	**59**	Fnr:		Snr:	**7**
Adresse:	**Biterudveien 11, 1383 ASKER**						

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

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

Vann/avløp

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

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

Utskriftsdato: 22.05.2026

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.**	1	**Bruksnr.**	59	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Biterudveien 11, 1383 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	67 189,36 kr
Feiing	3 045,00 kr
Renovasjon	55 929,68 kr
Vann	64 173,17 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 59, Seksjonsnr 7	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Biterudveien 11, gatenr 1013	**Grunnkrets:**	903	Solvang
(fra bruksenhet)	1383 Asker	**Valgkrets:**	8	Solvang
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070101	Asker
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	1/12 Ideell Andel	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	10.09.1979	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/12
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	4 970,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/1/59	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/1/59/0/1	0,0
			Mottaker	3203/1/59/0/2	0,0
			Mottaker	3203/1/59/0/3	0,0
			Mottaker	3203/1/59/0/4	0,0
			Mottaker	3203/1/59/0/5	0,0
			Mottaker	3203/1/59/0/6	0,0
			Mottaker	3203/1/59/0/7	0,0
			Mottaker	3203/1/59/0/8	0,0
			Mottaker	3203/1/59/0/9	0,0
			Mottaker	3203/1/59/0/10	0,0
			Mottaker	3203/1/59/0/11	0,0
			Mottaker	3203/1/59/0/12	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/1/59	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/1/59/0/1	0,0
			Mottaker	3203/1/59/0/2	0,0
			Mottaker	3203/1/59/0/3	0,0
			Mottaker	3203/1/59/0/4	0,0
			Mottaker	3203/1/59/0/5	0,0
			Mottaker	3203/1/59/0/6	0,0
			Mottaker	3203/1/59/0/7	0,0
			Mottaker	3203/1/59/0/8	0,0
			Mottaker	3203/1/59/0/9	0,0
			Mottaker	3203/1/59/0/10	0,0
			Mottaker	3203/1/59/0/11	0,0
			Mottaker	3203/1/59/0/12	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Biterudveien 11	H0201	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	33,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	07.12.2010
Oppvarming:		BRA totalt:	33,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	149893024			Antall etasjer:	2

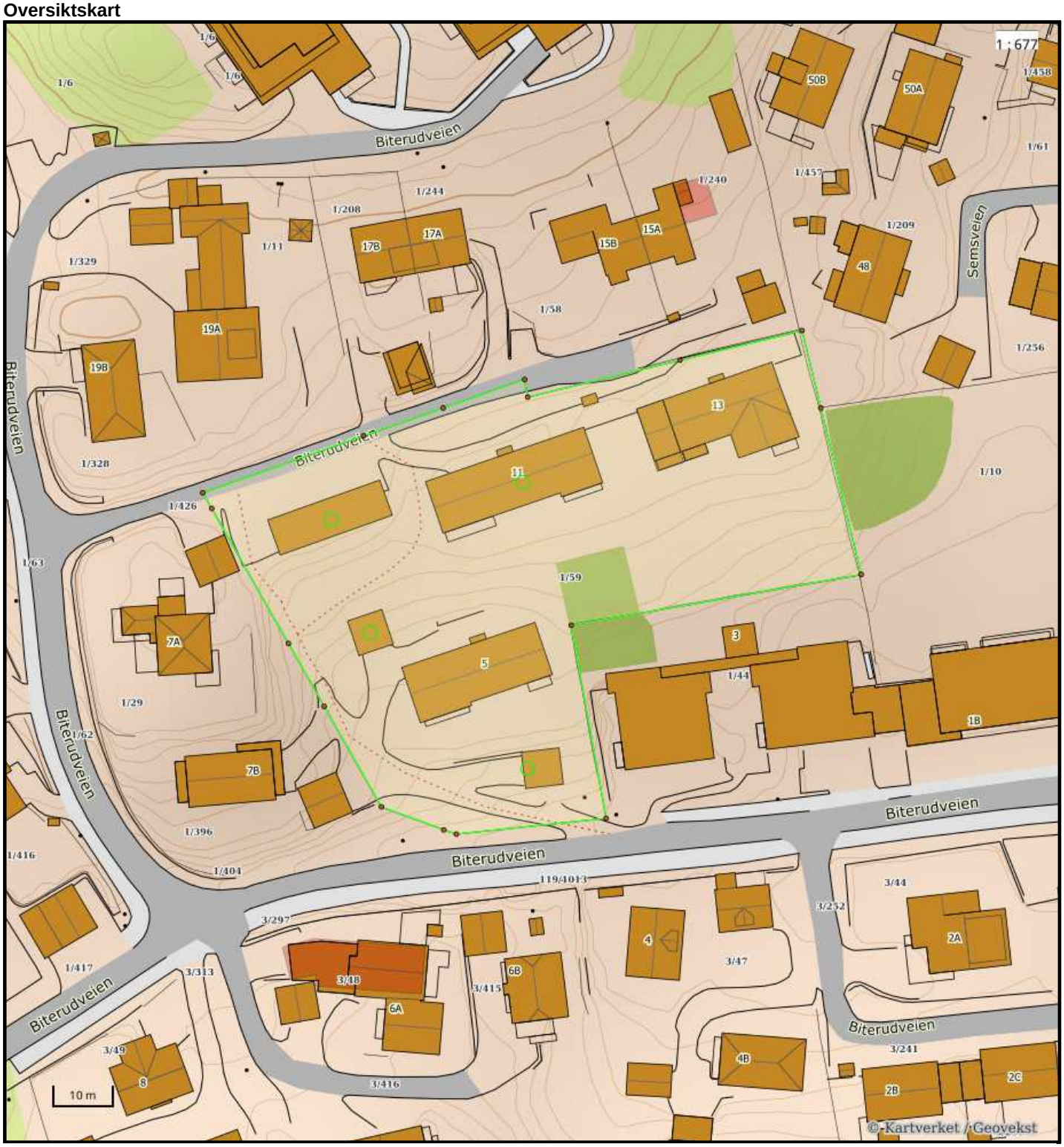
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		33,0		33,0				
H02	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

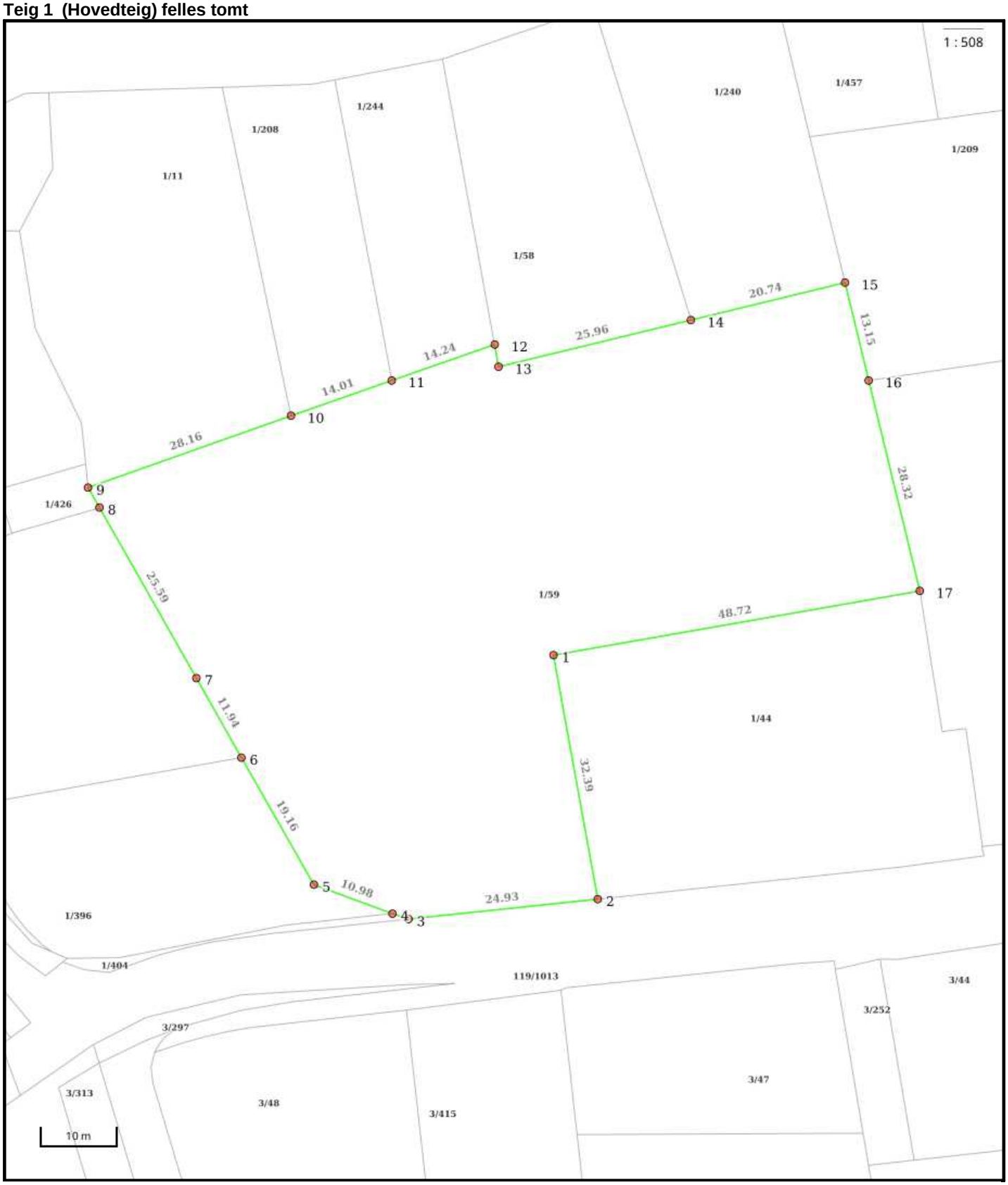
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 4 970,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 640,25	579 981,03	32,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 609,04	579 989,69	24,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 604,19	579 965,24	2,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 604,74	579 963,13	10,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 634 607,51	579 952,51	19,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 634 623,23	579 941,56	11,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 634 633,03	579 934,74	25,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 634 654,03	579 920,12	3,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 634 656,54	579 918,38	28,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 634 668,25	579 943,99	14,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 634 674,07	579 956,73	14,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 634 679,99	579 969,68	3,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 634 677,10	579 970,48	25,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 634 685,47	579 995,05	20,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 634 692,15	580 014,68	13,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 634 679,71	580 018,93	28,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 634 652,91	580 028,08	48,72m	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.

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 1/59/0/7
Adresse: Biterudveien 11
Dato: 22.05.2026
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.

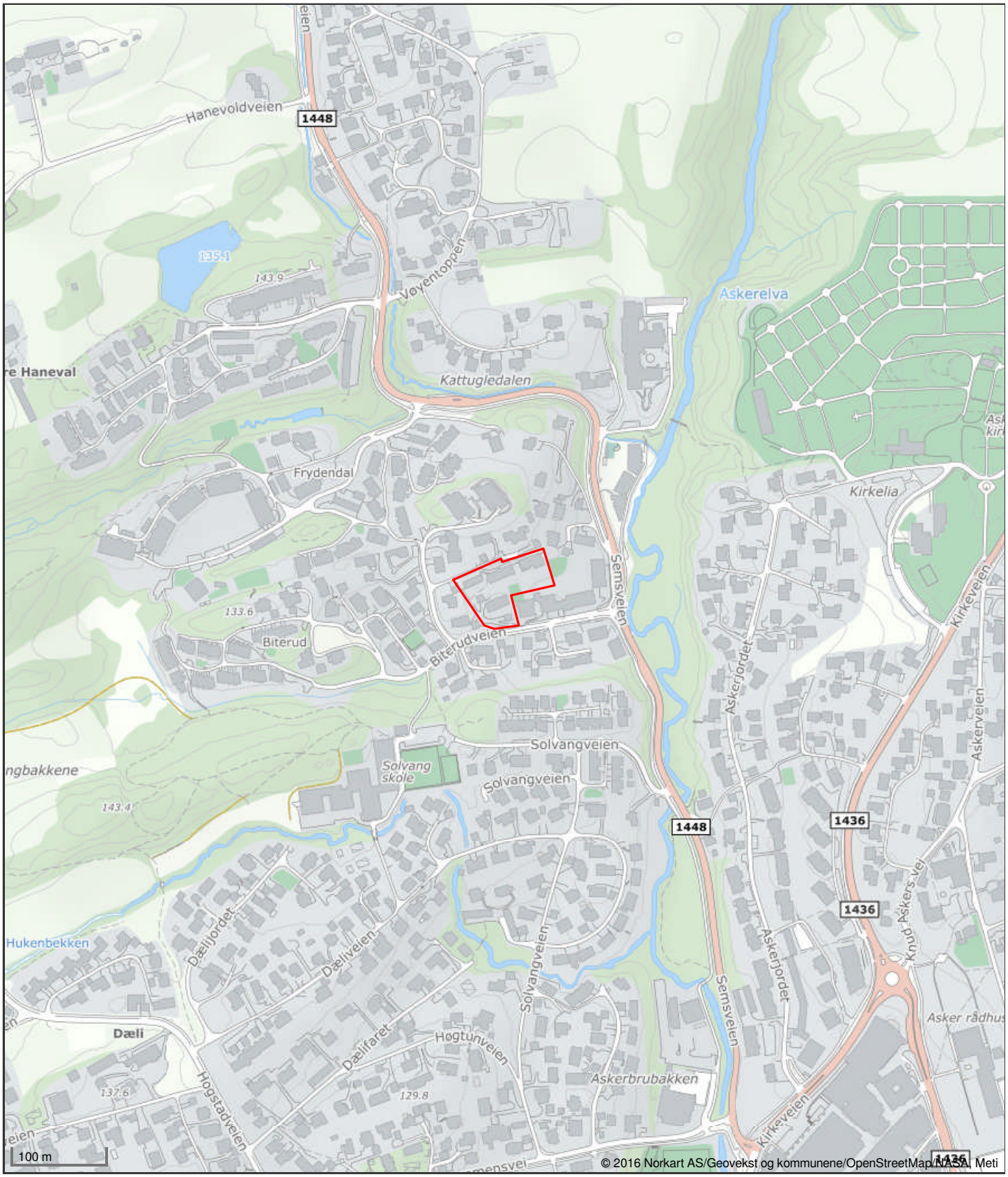


©Norkart 2026

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.

Utskriftsdato: 22.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 1/59//



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.

FAKTURA

Fakturanr.: **109140**
Fakturadato: 09.12.2025

Forfallsdato: **08.01.2026**
Bet. betingelser: 30 dager netto
Kundenr.: 60622
Selger: Marius Dagsleth
Deres ref.
Deres org. nr.:
Kontakt:

Lindsay Elizabeth
Biterudveien 11
1383 ASKER

Leveringsadresse:
Lindsay Elizabeth
Biterudveien 11
1383 ASKER

Deres ordrenr: Installasjon av
Deres ref:

OBS! Vi har byttet bank til Nordea.
Nytt kontonummer er 6080.05.44478.

Varenr.	Beskrivelse	Antall	Enhet	Pris	Mva.%	Totalt
01001	Arb.timer, dokumentasjonsarbeid	1,50	STK	1 150,00	25 %	1 725,00
1238573	Koblingsboks 76 pol.hvit	1,00	STK	80,79	25 %	80,79
1034702	KABEL PR 2X1,5/1,5 Quick-Reel	3,00	STK	25,73	25 %	77,19
02006	Minstetakst bil	1,00	STK	600,00	25 %	600,00
01008	Arb.timer lav sats	1,00	STK	375,00	25 %	375,00

08/12-25 MD
Montert baderomsvifte som kunde har kjøpt, demontert en varmearmatur.

MVA spesifisering	MVA beløp
MVA 25,00 % av 2 857,98	714,50
Beløp ekskl. MVA	**2 857,98**
Totalt MVA beløp	**714,50**
Å betale NOK	**3 572,48**

KID nr.: **606221091402**

ASSISTENT PARTNER AS
Nøsteveien 76

3402 LIER
NORGE
Org.nr.: NO 976862457 MVA Foretaksregisteret

Bankkonto: 6080.05.44478
IBAN: NO1960800544478
BIC: NDEANOKK
Bank/adresse: Nordea Bank Abp
filial i Norge, Essendrops gate 7
Postboks 1166 Sentrum
0107 OSLO
NORWAY

GRAN SAMEIE Husordensregler

BITERUDVEIEN 5, 11 OG 13 **Sist oppdatert 03.04.2014**

Innledning

Dette er et sameie basert på felles innsats, der mesteparten av arbeidet med renhold, ettersyn og vedlikehold av fellesrom og fellesarealer gjøres av sameierne selv, og ikke av innleide profesjonelle aktører. Bare når alle sameierne utfører sine plikter i henhold til regler og retningslinjer, kan felles-utgiftene holdes på et lavt nivå til glede for alle. Ved siden av husmaling, snømåking, plenklipping, reparasjoner, ettersyn og enklere vedlikehold, går også administrasjonen av sameiet på omgang, idet valg til styreverv i sameiet skjer blant alle beboerne. I det daglige er det kassererens plikter som er mest framtredende, så som betaling av regninger, regnskapsføring og rapportering til myndighetene.

Disse husordensreglene er utarbeidet for å gi alle beboere en oversikt over hvilke plikter de har, samtidig som de skal sørge for at vi som bor her tar hensyn til og hjelper hverandre, og at ingen tar seg til rette på andres bekostning. Vedtektene § 2 konstaterer at husordensreglene skal respekteres, og at brudd på ordensreglene anses som brudd på sameiers forpliktelser overfor sameiet.

Disse reglene gjelder både for bruk av eiendommens fellesanlegg og den enkelte leilighet. Reglene er satt opp i den hensikt å gjøre eiendommens område til et godt og trygt sted å bo.

Vi ber derfor alle om å følge de regler som er satt opp og som er gjengitt nedenfor.

Fellesareal ute

Parkering

Beboerne skal bruke egen garasje og parkeringsplass. Parkering mellom og utenfor husene skal begrenses til av- og pålessing og for gjester. Ta også hensyn til fremkommelighet og parkering for renovasjonsbiler, servicebiler, utrykningskjøretøyer m.v.

Parkering er forbudt på adkomstveien inn forbi garasjene og, i henhold til brannforskriftene, inntil husvegg. Husbrann som skyldes at det oppstår brann i bil parkert ved bolighus, kan føre til avkorting av forsikringspenger.

Hensetting av avskiltede kjøretøy må ikke forekomme på sameiets eiendom.

Søppel

Det er egne søppelcontainere for matavfall, plast, papp/papir og rest/husholdningsavfall. Alt søppel skal pakkes inn, slik at lukt og tilgrising ikke oppstår. Pappesker må brettes flate. Alt søppel skal kastes i riktig beholder. Ekstra søppel som oppstår ved flytting og rydding må beboer fjerne selv, ikke fylle i felles beholdere. Det må være fremkommelighet for søppelbilene, de kommer hit torsdag morgen hver uke.

Elektroutstyr, husholdningsutstyr, møbler, maling og lignende må ikke kastes i container, det må beboerne selv levere til godkjent mottak. Styret bestiller etter behov containere for bortkjøring av avfall i forbindelse med dugnader.

Plenklipping, snømåking etc.

Klippe plenen, luke bed, rake løv, klippe hekker mv. er alles ansvar. Dette gjøres på omgang etter liste slått opp på tavla i gangen, eller etter avtale i hvert hus. Alle må ta sin tørn så ikke noen jobber for at andre skal ha det fint uten å bidra.

Dette gjelder også snømåking. Hvilket område som hører til hvert hus er spesifisert på liste i gangen, og hver må ta sin tur etter hvert snøfall.

Det holdes vår- og høstdugnad som alle er pliktig å delta på. Passer ikke dagen kan man få en oppgave å gjøre senere.

Oppganger og korridorer

Låsing av ytterdører – det anbefales å låse ytterdør på dagtid når ingen i huset er hjemme, og hver natt mellom kl 22.00 og kl 07.00. Dette er et ansvar for alle beboere.

I trapper, ganger, vaskerom og andre fellesrom, og på friarealer, må det ikke plasseres gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje. Dette er svært viktig da trapper og oppganger er rømningsvei. Dette gjelder også sykler, barnevogner mv.

Vask

Trappevask utføres ukentlig etter vaskeliste slått opp på tavla i gangen. Hver leilighet har trappevask hver fjerde uke, eller etter avtale i hvert hus. Hvert kvartal skal det støvsuges i kjellerrom, dvs. vaskerom og tørkerom, sykkelbod og i gangen utenfor kjellerbodene. Det er 1 gang pr. leilighet pr. år.

Brannsikring

Brannsikringsutstyr

I henhold til brannforskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Hver enkelt sameier har ansvar for at utstyret er til stede og fungerer. Sjekk brannslangen under kjøkkenbenken ved å bruke den når verandagulvet skal vaskes, minst én gang hver sommer. Pulverapparat skal snus på hodet et par ganger minst én gang årlig, og en må sjekke at indikatorpilen står på grønt. Står pilen på rødt har apparatet gått ut på dato og må erstattes med nytt apparat.

Trapper og ganger

Brannslokningsapparater skal også finnes i trappeoppgang, og hvert hus sitt styremedlem må selv fysisk sjekke disse apparatene før jul hvert år.

Leiligheten

Ro i leiligheten

Man skal alltid ta hensyn til naboer, og mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 skal det være ro i huset – dette gjelder også korridorer og inngangspartier, og utenfor huset. På helligdager og søndager skal det være ro om morgenen fram til kl. 10.00.

Bruk av radio, TV m.v. må foregå så dempet at naboene ikke blir sjenert. Det samme gjelder bruk av instrumenter. Ved å bruke gummidempere under høyttalere o.l. kan mye støy dempes. Hvis man skal arrangere selskap og fest og regner med at det vil bli mer støy enn vanlig, må naboene i huset informeres.

Banking, hamring, bruk av støyende verktøy etc. må ikke foregå før kl. 08.00 eller etter kl. 20.00 på hverdager og før kl. 10.00 eller etter kl. 18.00 på lørdager. På søn- og helligdager bør man unngå slik virksomhet.

Hver sameier må sørge for – og har ansvar for – at avløpsrør for vasker, WC o.l. i egen leilighet ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør m.v., utbedres umiddelbart. Dette gjelder også der det kan oppstå skade på annen leilighet. Ved skade eller lekkasje på VVS-anlegg m.v. som krever at en må gripe inn øyeblikkelig, skal rørlegger tilkalles, og styret informeres.

Terrasser og verandaer

Grilling foregår fortrinnsvis i tilknytning til plattingen nede på plenen. Skulle noen likevel velge å grille på verandaen eller på annen måte tett inntil huset, er det ikke tillatt å bruke noe annet enn gassgrill eller elektrisk grill. Vanlige forsiktighetsregler må følges, og voksne må alltid være til stede og ta ansvar.

Ved bruk av felles uteplass er det brukers ansvar å rydde opp etter seg og sine gjester.

Tilbygg og oppussing

Det må sendes søknad til styret med tegninger ved tilbygg og endring av fasaden, og ved vesentlige endringer innvendig, se vedtektene § 18. Styret skal ta stilling til planene før byggemelding sendes.

Skader, feil og mangler

Sameier må erstatte all skade på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som sameieren har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen.

Oppdager beboeren skade, feil eller mangler som han ikke mener seg pliktig til å utbedre, plikter han likevel straks å melde forholdet til styret.

Om det tegnes, males, skribles e.l. på vegger, vinduer osv., må disse rengjøres av den ansvarlige.

Dyrehold

Kjæledyr må ikke være til sjenanse for naboer. Lufting av kjæledyr skal bare skje utenfor boområdet, og det pålegges enhver eier av dyr å rydde opp etter dyret. Hunder må ikke gå løse på fellesområdet, eller gjøre fra seg der hvor barn leker, i sandkasse o.l. Hundeeier må alltid bruke pose og fjerne hundeskitt, og posene skal kastes i restavfalls-container.

Utleie

Ved utleie skal det søkes til styret med informasjon om fullt navn, telefonnummer og epostadresse på leietaker, samt navn mv. på alle andre som flytter inn i leiligheten sammen med leietaker. Leietaker plikter å følge de regler og retningslinjer som gjelder til enhver tid, og er ansvarlig overfor sameiet på lik linje med de øvrige beboerne. Dette gjelder også deltagelse på dugnader, trappevask, plenklipping, snømåking og annet arbeid som besluttes av sameiet.

Utleier (dvs. sameier) er ansvarlig for at leietaker får kopi av vedtekter og husordensregler, og må påse at leieboerne følger regelverket og utfører sine plikter overfor sameiet. I motsatt fall må sameieren selv utføre arbeidet til rett tid.

Leietaker har ikke rett til å framleie leiligheten til tredjeperson.

Juridiske forhold

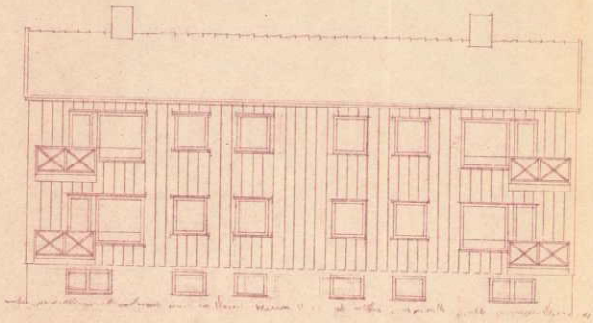
Alle har plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt, og rett og plikt til å melde fra om forsømmelse og misbruk til styret. Gjentatte brudd på husordensreglene innebærer mislighold av rettigheter og plikter overfor sameiet.

I alvorlige tilfeller kan mislighold av regler i sameiet føre til at styret kan pålegge sameieren å selge sin seksjon, jfr. vedtektene §§ 16 og 17. Dette er lovfestet, se Lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr. 31, § 26.

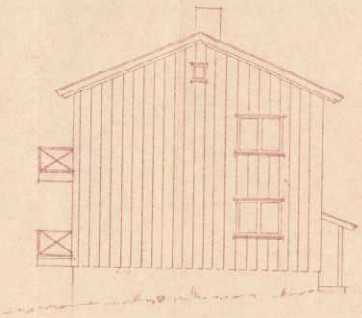
Gyldighet

Disse husordensreglene gjelder for alle sameiere og beboere i Gran Sameie. Reglene kan endres ved behov av styret eller sameiermøtet, eller når myndighetene gjennomfører lovendringer.

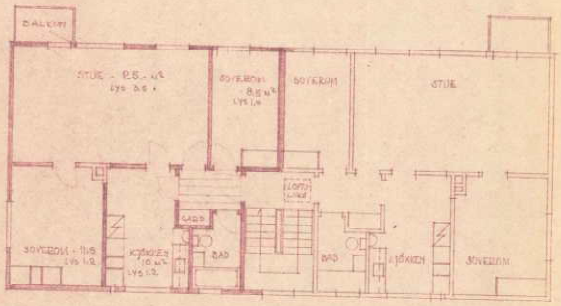
Aker Bygningsråd
J. nr. 1052.
Dato. 9/12-52



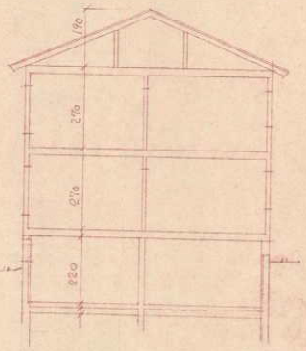
FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



PLAN AV 2. ETASJE



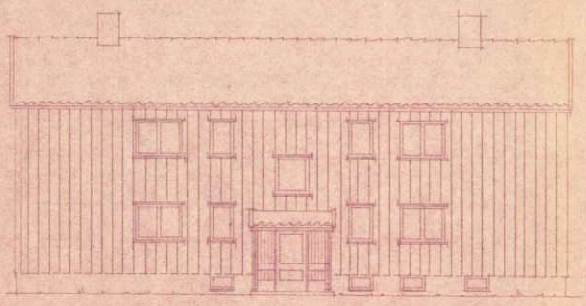
SNITT

838

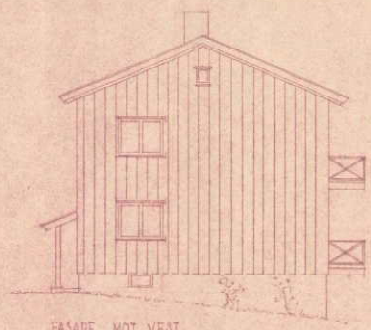
GRAN BBL.
FIRESMANNSBOLIG
MÅL 1/100
GNR. 1 BNR. 11
TEGNET 11/4.55
DATERT 5/10 25/10 25/11

FINN LEBORG
ARKITEKT M.N.A.L.

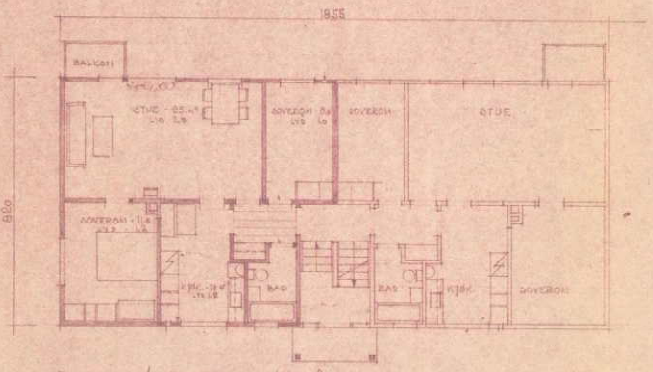
Asker Bygningsråd
J. nr. 1012.
Dato. 2/12-57



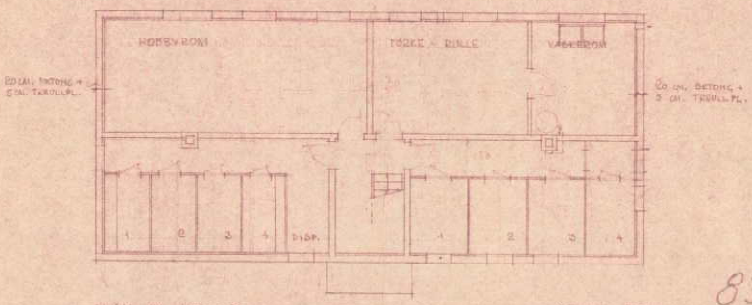
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



PLAN AV 1. ETASJE - 150 M²



PLAN AV KJELLER

837

GRAN B.B.L.
FIREMANNSBOLIG - GNR. 1 BNR. 11
MÅL 1/100 TEGNET 19/4.65
KONTROLLERT 8/10-57

FINN LEBORG
ARKITEKT M.N.A.L.

Journal nr. 602/55

Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for Gran Boligbyggelag A/S, Asker.

anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. 1 br.nr. 59 parsell nr. 1 av Gran

, nemlig:

Våningshus av tre i 2 etasjer med utbygg i - etasje og ildfast tekking

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført iflg. Bygningsrådets approbasjon av 11/12-57.

Gebyr kr. 153.50 er betalt 27/12-57.

Asker, den 11. januar 1962.

Reidar Gudim

Reidar Gudim

Harry Mean

Harry Mean

Nr. 2253.
ENEREIT: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
11—57.

Asker kommune
Teknisk

Stein Øvstebø
Biterudveien 11

1383 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr.:	Dato:
	TEBYHAL S98/03000	L45 -BY1/59 L021802/99	02.06.1999

GNR. 1, BNR. 59 FERDIGATTEST - TILBYGG BOLIG
BITERUDVEIEN 11 TILTAKSHAVER: STEIN ØVSTEBØ

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gir bygnings- og reguleringssjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.
Dokumentasjonen bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.
Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Med vennlig hilsen

Hesham Altalal
Avdelingsingeniør

Kopi til: Snekker-Ole AS
Boks 57
1371 ASKER

Bygnings- og reguleringssjefen
Knud Askers vei 24
Postboks 353
1372 Asker
Telefon: 66 90 90 00
Telefax: 66 76 80 36
Bankgiro: 5136 05 01209
Postgiro: 0805 5345202
Org.nr. 944 382 038 mva.

Flis & Bad AS
Husebysletta 19
3414 LIERSTRANDA

RØRKJØP
Det beste valget

Foretaksregisteret 950847808 MVA
Tlf: 32 24 28 40
Mail: post@flisbad.no

EA ADRESSE-OPPDATERES

2061200004000040954

FAKTURA

Fakturanummer 1071813
Kundenummer 40954
Fakturadato 19.01.2026

Lindsay, Elizabeth
Biterudveien 11
1383 ASKER

Forfallsdato 29.01.2026
Kontonummer 1638 05 72439
KID 00410718134

Merket:	Faktura ref.	Fast ref.	Ordrenr..	SB	Side
			54306 / 4968	35	1

Biterudveien 11

1383 ASKER

Varebetegnelse	Antall	Enh	Pris	Rabatt	Beløp
Div montering MEDGÅTT MATERIELL wc serv kran/bidetta					
NIPPELMUFFE MESSING 3/8"R NS1757	2,00	STK	45,54		91,08
ANSATSNIPPEL MESSING 1/2"R NS1757	1,00	STK	50,42		50,42
TOALETTTILSL. PEH DUOFIXG-152.404.46.1 TIL-OG AVLØPSS	1,00	STK	765,26		765,26
FLEXISLANGE 1/2RX1/2R L=500 INV.GJENGE X INV. GJENGE, RUST	1,00	STK	176,40		176,40
MEDGÅTT ARBEID WC og serv kran/bidetta					
Rørlegger - ordinær tid	3,00	TIM	1 048,80		3 146,40
VikingBad Dusjkabinett Sofia pluss 80x90x210 H Forventet til lager 09.12.2025	1,00	STY	17 272,00		17 272,00
Montere dusjkabinett, inkludert slanger og gjennomføringer. Inkl. kjøring 20 km tur/retur. FAST PRIS	1,00	STK	7 194,64		7 194,64
Avfallhåntering	1,00	STK	400,00		400,00
- TIDLIGERE FAKTURERT FORSKUDD	-1,00	RS	12 000,00		-12 000,00

Varebeløp			17 096,20
Moms	25,00 % av	17 096,20	4 274,05
Beløp å betale iNOK			21 370,25

Denne faktura er overlatt VVS Finans AS, tlf 63 84 26 00, til videre behandling. Ved for sen betaling beregnes renter og purregebyr. Skriftlig reklamasjon innen 8 dager.
Selger har salgspant i de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av renter og omkostninger er fullt ut betalt (Panteloven § 3-14, § 3-22)

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

Utskriftsdato: 22.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	59	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Biterudveien 11, 1383 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** 4 970 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 4 970 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 497 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1

	Delareal 4 970 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

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	02205
Navn	Gran
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.1955
Delarealer	**Delareal** 168 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** FA KL1
	Delareal 4 803 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Biterudveien 11

Nabolaget Solvang - vurdert av 51 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Asker International School (1-10 kl...	22 min
626 elever, 30 klasser	1.8 km
Jansløkka skole (1-7 kl.)	22 min
412 elever, 20 klasser	1.9 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.)	6 min
313 elever, 19 klasser	2.4 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
301 elever, 19 klasser	0.3 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
307 elever, 21 klasser	2.7 km
Asker videregående skole	20 min
486 elever	1.8 km
Bleiker videregående skole	6 min
460 elever, 32 klasser	2.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nedre Frydendal	4 min
Linje 291	0.3 km
Asker stasjon	16 min
Totalt 8 ulike linjer	1.4 km
Oslo S	27 min
Totalt 24 ulike linjer	25 km
Oslo Gardermoen	57 min

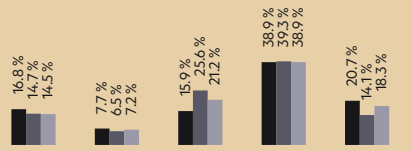
BARNEHAGER

Frydendal barnehage (1-5 år)	5 min
60 barn	0.4 km
Føyka barnehage Gamle Drammensvei (...	13 min
69 barn	1.1 km
Furuly Bhg (1-5 år)	13 min
30 barn	1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Askerholmen	10 min
Kiwi Bankveien	14 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Solvang	1 467	655
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Solvang ungdomsskole	4 min
Øvre Frydendal ballplass	5 min
EVO Asker Sentrum	13 min
SATS Asker	17 min

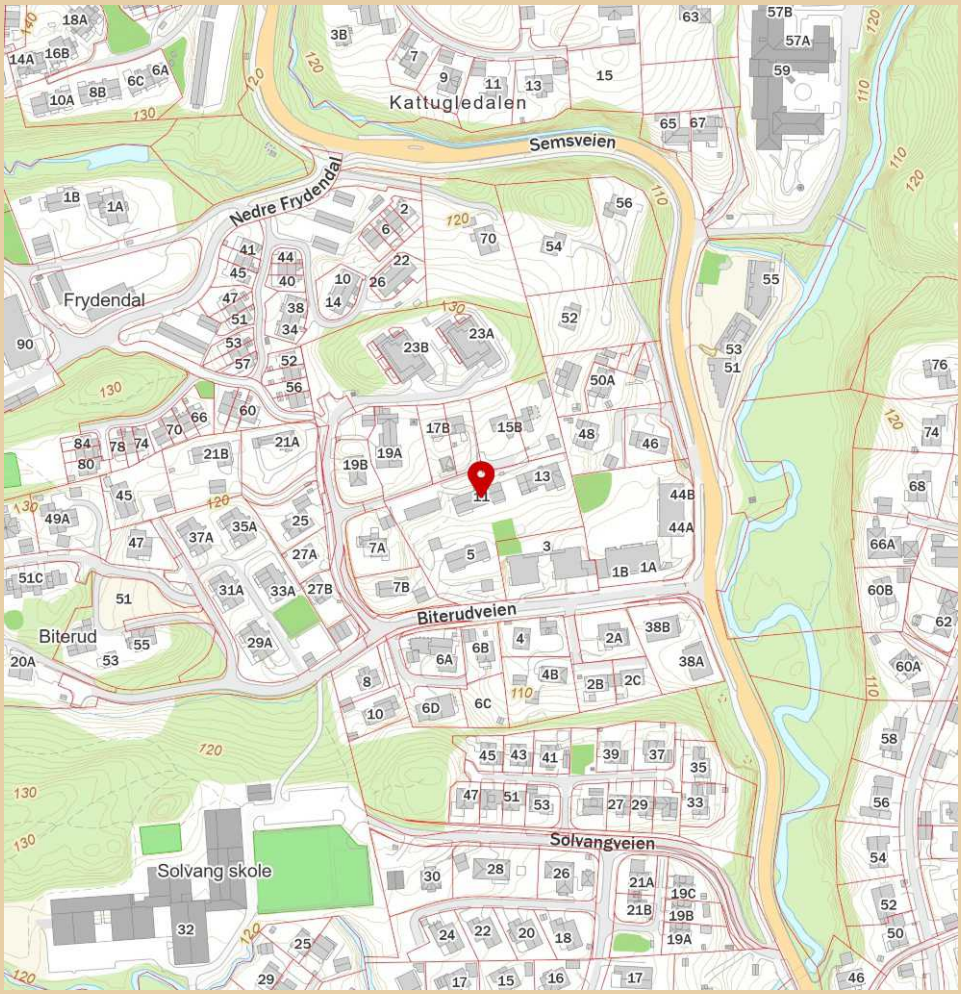
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Gateparkering
Lett 86/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Biterudveien 11, 1383 Asker
Gnr. 1, Bnr. 59, Snr. 7, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260151

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Ingvild Eikeland

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 974 06 800

E-post: ingvild.eikeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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