

Æ

Bispeveien 17

3482 Tofte • Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Per Olav Hess

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 28 24 49

poh@eie.no

EIE Asker

E

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	160
Kort om oss	221

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Bispeveien 17, 3482 Tofte

MATRIKSEL

Gnr. 336 Bnr. 40 i Asker kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 243 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 216 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 27 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 77 kvm

ANTALL SOVEROM

4

BYGGEÅR

1979

TOMT

Eiet tomt 909 kvm

PRISANTYDNING

5 900 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Nils Magnus Graff Fossnes Takstdato: 24.05.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 147 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 900 000,-))

kr 148 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 048 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 063 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 9 528 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, avløp, renovasjon og feiing.

EIER

Jon Enger og Jorunn Elizabeth Enger-Haagensen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Bispeveien 17, presentert av eiendomsmegler Per Olav Hess ved EIE eiendomsmegling.

Høydepunkter om boligen:

- Mulighet for 5/6 soverom
- Flere uteplasser og gode solforhold
- Flere oppholdsrom
- 2 bad
- Nytt vaskerom nede
- Lader for elbil
- Varmepumpe i stuen og i TV-stuen
- Godt med lagringsplass
- Pent opparbeidet tomt
- Asfaltert gårdsplass
- Oppgradert 2023/2024
- God avstand til nabogrenser

Høydepunkter om nærområdet:

- Stille og rolig i blindvei
- Sjønært, kun 5 min ned til sjø og svaberg
- Fine turområdet rett utenfor døren
- Rykt dyreliv i området
- Kort vei til Tofte sentrum
- Kort vei til flere flotte strender

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Per Olav Hess på poh@eie.no. Vi er også behjelpelige med verddivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning.

PARKERING

Det er parkering for en bil i garasjen i underetasjen samt god plass til flere biler på gårdsplassen.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen ligger sentralt til kun 1,5 km utenfor Tofte sentrum. Tofte er et hyggelig tettsted langs Oslofjorden med flere strender og båthavner. Tofte sentrum har flere barnehager og skoler i alle trinn samt et bredt servicetilbud med blant annet legekontor, apotek, treningssenter, flotte idrettsanlegg med kunstgressbane og flerbrukshall, matbutikker, vinmonopol, spisesteder og klesbutikker.

Fra eiendommen er det en kort gangavstand til nærmeste badestrand og Sagene båthavn/båttforening. Hurumlandet strekker seg nordover med skogkledd åser og vakkert

turterreng. Her finner man flere muligheter for turgåing, ferskvannsfiske og jakt både sommer og vinter. I tillegg er det flotte tur- og friluftsområder i nærmiljøet, både langs kysten med badeplasser som Preisserstranda, fiskeplasser samt skog og mark. På vinterstid er det flere oppkjørte skiløyper i området. I umiddelbar nærhet er det flotte sykkelmuligheter, både terreng og på landevei.

Tofte ligger lengst inn i Ytre Oslofjord helt sør på Hurumlandet, og er blant de områdene i landet som har høyest middeltemperatur. Dette fører til et frodig plante- og fugleliv. Særlig rikt er plante- og fuglelivet på øyene Tofteholmen, Ranvikolmen og Mølen (som alle er fredet som naturreservater), samt i Sandbukta-Østnestangen naturreservat. Området rundt Tofte har blant annet betydelige forekomster av de sjeldne artene misteltein og barlind.

BEBYGGELSE

Området består for det meste av eneboligbebyggelse med en god miks av folk i alle aldre.

TOMT

Eiet tomt, 909 kvm

Innhold

INNEHOLDER

Underetasje: entré, TV-stue, treningsrom, garderobe, gang, bad, vaskerom, soverom, bod og garasje.

1. etasje: stue med åpen kjøkkenløsning, bad, gang, to soverom og kontor

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Underetasje:

BRA 130 m²

- BRA-i 103 m²: (entré, TV-stue, treningsrom, garderobe, gang, bad, vaskerom, soverom og bod)

- BRA-e 27 m²: (garasje)

1. etasje:

BRA 113 m²

- BRA-i 113 m²: (stue med åpen kjøkkenløsning, bad, gang, to soverom og kontor)

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Byggegrunn: Boligen har ukjent byggegrunn.

Drenering: Dreneringen er fra 2023.

Grunnmur: Grunnmuren er av lettklinkerblokker/murkonstruksjoner som er delvis forblendet med teglstein.

Etasjeskiller: Etasjeskillene er i trekonstruksjon. Det er støpt gulv mot grunn.

Yttervegger: Ytterveggene over grunnmuren er i trekonstruksjon som er tekket med stående kledning av tre.

Vindu og dører: Den ene ytterdøren har glassfelt og er fra 2013, den andre er av ukjent årstall. Vinduer, balkongdør og heve/skyvedør har 2-lags glass og rammer/karmer av tre og PVC fra 2023, 2016 og ukjent årstall.

Tak: Taket er valmet og er i trekonstruksjon som er tekket med takstein.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad:

TG1 - i orden: 73%

TG2 - alder, slitasje, skader mv: 19%

TG3- strakstiltak nødvendig: 1%

TGUI - ikke undersøkt: 7%

TG2 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad u.etg

Membran, tettesjikt og overgang til sluk. side 9

Fallforhold (gulv) side 9

Våtrom - Vaskerom

Ventilasjon side 10

Fallforhold (gulv) side 10

Kjøkken

Vannrør side 10

Øvrige rom

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) side 11

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) side 11

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). side 11

Loft - uinnredet / råloft

Annet side 12

Innvendige trapper side 12

Etasjeskiller

Skjevhetmåling side 12

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) side 13

Radon side 13

Elektrisk anlegg

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget side 14

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking) side 15

Inspeksjonsmulighet side 15

Balkonger, terrasser, veranda etc
Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom side 15
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) side 16

Utvendige trapper
Helhetsvurdering side 16

Drenering
Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur side 17

Stikkledninger og tanker
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) side 18

TG3 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Brann
Røykvarslere side 14

Standard

STANDARD **Underetasje**

Entré

Inngangspartiet er overbygget. I entreen er det plass til å henge av seg ytterklær og sette fra seg sko. Inngangsdøren har Yale doorman for en behagelig nøkkelfri tilværelse. Det er fliser på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

TV-stue

Med barn i hus er det praktisk med flere oppholdsrom. Her kan barna henge med venner eller man kan trekke seg litt tilbake fra resten av huset. I dag er TV-stuen innredet med sofakrok og biljardbord. Rommet har mange bruksmuligheter og kan enkelt tilpasses familiens behov. I TV-stuen er det både peisovn og varmepumpe. Det er parkett på gulvet, malte flater på veggene og malte flater med downlights i taket.

Soverom

I dag har boligen tre soverom. I underetasjen finner vi et av disse soverommene. Dette var opprinnelig to soverom, men har blitt slått sammen til et stort soverom. Her er det god plass til dobbeltseng og oppbevaringsmøbler. Det er parkett på gulvet, malte flater på veggene og malte flater med downlights i taket.

Bad

Badet i underetasjen har moderne farger og overflater. Badet er innredet med vegghengt toalett, innredning med dobbel servant og dusjkabinett. Det er fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og malte flater med downlights i taket.

Treningsrom

I en travel hverdag er det praktisk med treningsrom hjemme. Dette er opprinnelig to soverom slik at det er mulighet for inntil seks soverom i boligen. Det er parkett på gulvet, malte flater på veggene og malte flater med downlights i taket.

Garderoberom

Garderoberommet er en drøm for en barnefamilie. Her kan alt av sko, utstyr og ytterklær samles. Innenfor garderoberom er det en bod. Det er laminat på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Vaskerom

Eget vaskerom står høyt på mange familiers ønskeliste. Her er det god plass til å både brette, sortere og oppbevare klær. Vaskerommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er fliser på gulvet med varmekabler, våtromsplater på veggene og malte flater i taket.

1. etasje

Stue/spisestue/kjøkken

Store deler av 1. etasje består av en åpen og luftig sone med stue, spisestue og kjøkken. De ulike sonene glir naturlig over i hverandre og skaper et sosialt hjem. Med store vindusflater på tre av veggene får rommet optimale lysforhold. Stuedelen er innredet med en romslig sofagruppe hvor hele familien kan samles. Fra denne delen av stuen er det også utgang til en delvis overbygget veranda. Spisestuen er plassert nærmest kjøkkenet. Spisestuen lar seg enkelt møbleres med langbord, perfekt for den som er glad i å invitere gjester. En varmepumpe i spisestuen sørger for varme om vinteren og avkjøling på varme sommerdager. Den store kjøkkenøya innbyr til sosial matlaging med plass til at hele familien kan være med. Innredningen har nye fronter fra 2023 og kjøkkenbenken er i heltre. Kjøkkenet har godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap. Det er integrert platetopp, stekeovn, kombiovn, kaffemaskin og to oppvaskmaskiner samt avsatt plass til kjøleskap og fryseskap. Hvitevarene er fra kvalitetsmerket Bosch. Fra kjøkkenet er det heve/skyvedør ut på terrassen. Stue/spisestue/kjøkken har parkett på gulvet, malte flater på veggene og takessplater med downlights i taket.

Soverom

Det er to soverom i boligens 1. etasje. Rommene er av omtrent lik størrelse og er i dag innredet med dobbeltsenger. Rommene passer også godt som både barnerom, gjesterom eller kontor. Det ene soverommet har utgang til verandaen som også har adkomst fra stuen. Det er parkett på gulvene, malte flater på veggene og takessplater i takene.

Kontor

I enden av gangen utenfor soverommene er det et praktisk hjemmekontor. Her kan det også lages f.eks. lekerom for barna. Det er parkett på gulvet, malte flater på veggene og takessplater i taket.

Bad

Badet i 1. etasje ble pusset opp i 2023. Badet har lyse og moderne overflater. Rommet er innredet med vegghengt toalett, baderomsinnredning med to frittstående vasker og skuffer under samt speilskap over samt dusjkabinett. Det er fliser på gulvet med varmekabler, våtromsplater på veggene og malte flater med downlights i taket.

Oppgraderinger de senere år:

Utvendig:

Gravd ned til UK såle og ny drenert hele huset. Ny knotteplast og 5cm isolasjon utvendig grunnmur. montert topplist. 2023
Masseutskiftet hele bakside, etter dreneringsarbeider. 2023
Asfaltert hele innkjørsel og frem til inngangsparti 2023
Ny utebelysning i oppkjørsel 2023
Nymalt og skiftet farge utvendig 2022/23
Ny garasjeport med fjernkontroll 2023
Takrenner og nedløp rundt hele huset 2023
Ny limtredegrager under terrasse ved inngangsparti 2024
Elektrisk solskjerming med fjernkontroll 2023
Nye beslag over garasjeport 2023
Terrasseplattning bakside 2024
Nyplantet div frukttrær og busker 2023

Innvendig:

Nytt bad oppe med dusjkabinett 2023
Nytt dusjkabinett badet nede 2023
Nytt vaskerom nede 2023
Alle rom i hele huset og trappegang er nyoppusset 2022/23
Alle kjøkkenfronter er nye 2023
Ny inngangsdør kjøkkeninngang 2023
Ny varmpumpe nede 2022
Full service og flyttet utedel varmpumpe oppe.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 12.08.1981 vedrørende nybygg - bolighus.
Følgende er anmerket:
Det mangler plate foran peis
Dør til terrasse må sikres inntil trapp er støpt

Underetasje/kjeller:

Det gjenstår pussing av vegger i garasje, paneling av vegger i bod, noe pussarbeider i trimrom samt innredning av badstue.

Loft:

Det mangler lyrer for avluftning.

Utvendig:

Pipe mangler pipekrans. Det gjenstår puss av mur, puss av terrassedekke, støping av trammer, kopling av taknedløp og legging av avløpsledning for disse, gjenfylling og noe planering.
Del av rekkverk på terrasse må sikres. Avløp fra drenskum må ordnes i samråd med teknisk etat.

Byggearbeidet er påbegynt i mai 1979.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt

samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner. Det er varmekabler på badene og på vaskerommet. Det er varmpumpe i stuen og i TV-stuen. Det er også vedovn i TV-stuen.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul - Energifarakter F

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 9 528 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, avløp, renovasjon og feiing.
Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune p.t.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale avgifter pr år:

Avløp: 4.109,-

Feiing: 349,-

Renovasjon: 5.070,-

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 901 558,- Som sekundærbolig Kr. 7 225 919,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Lader for elbil
- Vannmåler
- Varmepumper
- Rør-i-rør
- Integreerte hvitevarer

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DIVERSE

Følgende følger ikke med boligen:

Taklampe over spisebord

Veggmontert støvsuger, (type Dyson)

Ikke fastmonterte baderomsmøbler

Lettgarasje/lagertelt

Robotklipper

Vedlager

Granitt smågatestein

Alarmanlegg og røykvarslere i hele boligen.

Følgende følger med boligen:

Hvitevarer på kjøkken
Kontorinnredning som er tilpasset rommet.
Arbeidsbenk og hyller i garasje
Overskudd av belegningsstein, (prefabrikkert betongstein)
Alle løse dører som står i boden nede er til div i huset
Hyller og påbegynt innredning i boden nede

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Følgende servitutt er registrert på eiendommen:

1939/401442-2/90 Bestemmelse om gjerde
24.07.1939

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

REGULERING

Området er regulert og omfattes av følgende reguleringsplaner:

Id: 06285025

Navn: Detaljregulering for Boliger - Bispen, Tofte

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 09.04.2024

Bestemmelser:

https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14399/06285025_Bestemmelser.pdf

Delareal

Delareal: 15 m2

Formål: Annen veggrunn - grøntareal

Felt navn: o_AVG5

Id: 3025Uregulert

Navn: Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder

Plantype: 20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden.

Kontakt kommunen for oppdatert verdi)

Status: Overstyrt

Ikrafttredelse: 14.11.2017

Bestemmelser:

https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

ODEL OG KONSESJON

Det er ikke odell eller konsesjon på eiendommen.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 147 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 900 000,-))

kr 148 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 048 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 063 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr.

12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 000)

Markedspakke Premium (Kr.21 900)

Grunnpakke (Kr.12 450)
Markedspakke 2 (Kr.21 900)
Overtagelse (Kr.3 350)
Visningshonorar (Kr.3 000)
Løft finn.no 16.08.24 (Kr.5 000)
Foto (Kr.10 062,50)
Oppgjør (Kr.7 850)
Visningshonorar/overtagelse pr. stk (Kr.2 950)
Provisjon (forutsatt salgssum: 5 900 000,-) (Kr.59 000)
Tilrettelegging (Kr.16 500)
Totalt kr. (Kr.166 962,50)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

85-24-0086

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer

at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi

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

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

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

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

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser,

og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Per Olav Hess

SAKSBEHANDLERE

Per Olav Hess

EIE Asker

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Mob: 92 28 24 49 / E-post: poh@eie.no

Æ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?





17







1. ETA

SJE

Bispeveien 17, 3482 TOFTE

Enebolig - 1. etg.



Ordernr. 15056357

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no




























































 BOSCH

 BOSCH

















































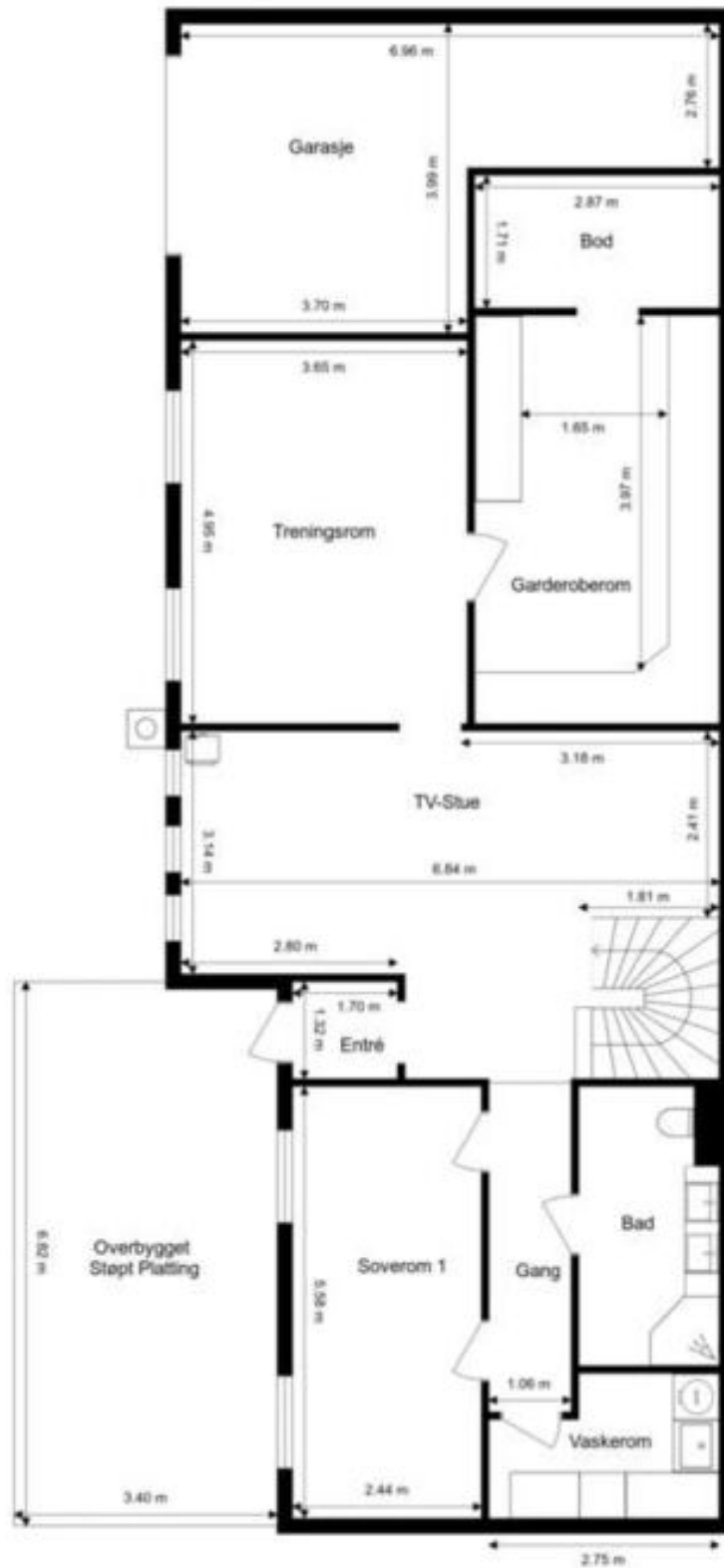


UNDERE

TASJE

Bispeveien 17, 3482 TOFTE

Enebolig - Underetasje



Ordernr. 15056357

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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







































osmo



UTEOM

RÅDE





17



17





















17





17



































NÆROM

IRÅDE

























B

Bokhandleren på Tofte

B

Bokhandleren på Tofte





TAKK FOR HJELPEN

- Logos of various organizations including: E.ON, Enova, Ecolife, and others.











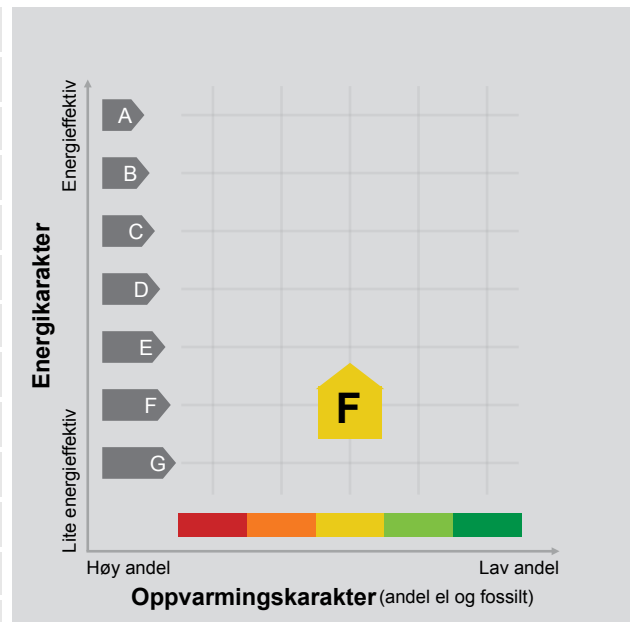


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Bispeveien 17
Postnummer	3482
Sted	TOFTE
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	336
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	194608209
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	ef65e428-940e-4684-87b2-19826d587f71
Dato	27.04.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 994 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

0 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	750 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Etterisolering av yttervegg

- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	245
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bispeveien 17
Postnummer: 3482
Sted: TOFTE
Kommune: Asker
Bolignummer: H0101
Dato: 27.04.2024 8:14:51
Energimerkenummer: ef65e428-940e-4684-87b2-19826d587f71

Kommunennummer: 3203
Gårdsnummer: 336
Bruksnummer: 40
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 194608209

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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. Monter 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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. Kjøøl - 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 utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 24: 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.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Bispeveien 17
3482 TOFTE
Gnr./Bnr.: 336/40
Asker kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 243 m²

Totalt bruksareal (BRA): 243 m²

Befaring

Befaringsdato: 24.05.2024

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Nils Magnus Graff Fossnes

Mobil: 41225641

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	24.05.2024
Referansenummer	15056357
Meglerforetakets oppdragsnummer	85-24-0086
Hjemmelshaver/selger	Jon Enger/Jorunn E Enger-haagensen
Bygningssakkyndig inspektør	Nils Magnus Graff Fossnes
Tilstede på befaringen	Jon Enger og Jorunn Enger-Haagensen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	17 °C
Rapportdato	26.05.2024 19:59

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Bispeveien 17
Postnummer/sted	3482 TOFTE
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	336/40
Tomt	Eiet tomt: 909 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1979		

Byggemåte

Enebolig med integrert garasje beliggende på Tofte i Asker kommune. Svakt skrånende tomt i to nivåer opparbeidet med asfaltert oppkjørsel, plenarealer og diverse beplantning. Forstøtningsmur av lettklinkerblokker mot oppkjørsel samt mur av teglstein på nedsiden av eiendommen. Det er etablert østvendt terrasse på baksiden av boligen, nordvendt overbygget terrasse på siden av boligen og delvis overbygget balkong og overbygget støpt platting mot vest på fremsiden av boligen.

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur av lettklinkerblokker/murkonstruksjoner som delvis er forblendet med teglstein. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner med stående trekledning. Yttertak med valmtakform av trekonstruksjon tekket med takstein. Ytterdører med og uten glassfelt fra 2023 og ukjent årstall. Vinduer, balkondør og balkongskyvedører med to-lags glass og karm/rammer av tre og pvc fra 2012, 2016 og ukjent årstall. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring samt luft til luft varmepumper. Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og veggventiler med mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Enebolig over to etasjer bestående av:

Underetasje med entré, gang, tv-stue, treningsrom, garderobesrom, bod, bad, vaskerom, soverom og garasje.
1.etasje med bad, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom og kontor.

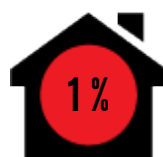
Sammendrag av boligens tilstandsgrad



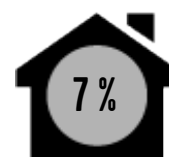
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad u. etg		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Våtrom - Vaskerom		Ventilasjon	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
Kjøkken		Vannrør	10	
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	11	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	11	
Loft - uinnredet / råloft		Annet	12	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	12	
Etasjeskiller - .		Skjevhetmåling	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
Radon		Radon	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Brann		Røykvarslere	14	Kr 0 - 10 000
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	15	
		Inspeksjonsmulighet	15	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	15	
		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	16	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	16	
Drenering		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	17	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	18	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	103	27		130	23
	Entré, tv-stue, treningsrom, garderobesrom, gang, bad, vaskerom, soverom og bod.	Garasje.			Overbygget støpt platting.
1. etg.	113			113	54
	Stue med åpen kjøkkenløsning, bad, gang, to soverom og kontor.				To terrasser og balkong.
SUM	216	27		243	77
Total bruksareal: 243 m²					

Kommentar til areal

Delvis overbygget balkong i 1. etasje er oppmålt til 23 m² (TBA).

Overbygd terrasse i 1. etasje er oppmålt til 26 m² (TBA).

Terrasse i 1. etasje er oppmålt til 5 m² (TBA).

Overbygget støpt platting i underetasjen er oppmålt til 23 m² (TBA).

Boligen inneholder 216 m² P-ROM og 27 m² S-ROM.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning i begge etasjer avviker fra originale byggetegninger. Tidligere bod i underetasjen er omgjort til vaskerom. Sekundærrom som omgjøres til primærrom er i utgangspunktet søknadspliktig tiltak. Arealene er medtatt i rapporten etter dagens bruk.

Bod i underetasjen har ikke dør, og dermed ikke fysisk avgrenset fra garderobesrom. Boden er vurdert til å fungere som en forlengelse av garderobesrom, og medtatt i bruksarealet som primærrom.





Rapport

Våtrom - Bad 1.etg

Bad fra 2023 opplyst av selger. Flislagt gulv med gulvvarme. Våtromsplater på vegger. Malt flate i himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Dobbel ovenpåliggende servant med ett-greps armaturer. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør system og armerte flexirør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner


	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall rundt sluk er vurdert til å være mindre enn anbefalt, men grunnet bruk av dusjkabinett er forholdet ikke vurdert til å være et vesentlig avvik. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men videre bruk av dusjkabinett forutsettes. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TGIU Innfelte/gjennomgående installasjoner	Det er ikke foretatt demontering av downlights, eller inspeksjon inne i konstruksjonen.

Våtrom - Bad u.etg


Bad fra 2020 opplyst i tidligere prospekt. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malt flate i himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Dobbel ovenpåliggende servant med ett-greps armaturer. Speilskap med overlys og stikkontakt på vegg over servant. Vegghengt baderoms møbel med dører og skuffer. Dusjkabinett med dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør, kobber og armerte flexirør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner

 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt fuktmåling med pigg i treverk via luke på vaskerom mot dusjsonen med egnet instrument (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen viser ingen utslag da trekvote-fukten er under 8%. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 TG 2 Membran, tettesjikt og overgang til sluk.


Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt i dusjsonen er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.

Tettesjikt/slukmansjett er vurdert til å ikke være klemt med klemring i hjelpesluk og er derfor spesielt utsatt for lekkasjer. Tettesjikt i sluk bør fornyes.

Fallforhold (gulv)

Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 2 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 13 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

 TGIU Innfelte/gjennomgående installasjoner

Det er ikke foretatt demontering av downlights, eller inspeksjon inne i konstruksjonen.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra 2023 opplyst av selger. Flislagt gulv med gulvvarme. Våtromsplater på vegger. Malt flate i himling. Gulvstående innredning med benkeplate av laminat. Nedfelt utslagsvask med ett-greps armatur. Vannrør av typen rør-i-rør og armerte flexirør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Opplegg for vaskemaskin.


TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning

 TG 2	Ventilasjon	Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.
---	-------------	---

	Fallforhold (gulv)	Lokalfall rundt sluk er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 2 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.
--	--------------------	--

		Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--	--

 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering mot yttervegg/grunnmur og tilstøtende våtrom. Det ble vurdert som lite hensiktsmessig å foreta hulltaking og fuktmåling i andre vegger, grunnet stor avstand til våtsone. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.
---	-----------------------------------	--


Kjøkken


Kjøkken med åpen løsning mot stuen. Innredning med benkeplater av heltre fra ukjent årstall som er fornyet med profilerte fronter i 2023. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Integriert stekovn, kombiovn, kaffemaskin, to oppvaskmaskiner og nedfelt platetopp. Kjølenskap og fryseskap i høyskap. Takmontert ventilator med komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør system og armerte flexirør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Vegger med malte flater. Himling med takplater og downlights.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning


	Overflater gulv	Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, og det ble ikke registrert forhøyede verdier.
--	-----------------	---

 TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.
---	---------	---

 TGIU	Innfelte/gjennomgående installasjoner	Det er ikke foretatt demontering av downlights, eller inspeksjon inne i konstruksjonen.
---	---------------------------------------	---






Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og laminat. Vegger med malte overflater, panel og tapet. Himlinger med takplater og malte overflater. Profilerte innerdører.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører
 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) Ventilasjonen vurderes til å ikke være tilfredsstillende på soverom 2. Det er ikke registrert veggventil eller spalte i vindu. Konsekvens er manglende/reduert luftutskiftning. Tiltak bør påregnes.
 TGIU	Innfelte/gjennomgående installasjoner Det er ikke foretatt demontering av downlights, eller inspeksjon inne i konstruksjonen.


Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger. Gulvflater med laminat og fliser. Vegger med malte overflater og panel. Himlinger med malte overflater. Profilerte innerdører.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Annet
 i	Overflater gulv Det er stedvis noe løse fotlister i tv-stuen.
 i	Informasjon Bod fremstår som uferdig da arbeider med oppussing ikke er ferdigstilt.
 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) Det vurderes til at ventilasjonen i etasjen ikke er tilstrekkelig, da det ikke er etablert spalter i vinduer eller veggventiler. Konsekvens er manglende/reduert luftutskiftning. Tiltak bør påregnes.
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygning som erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for kondens-/fuktproblematikk da det er etablert dampsperre i konstruksjonen. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Vegger i garderobeskap er ikke undersøkt da det er fastmonterte garderobeskap med innventar. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.
 TGIU	Innfelte/gjennomgående installasjoner Det er ikke foretatt demontering av downlights, eller inspeksjon inne i konstruksjonen.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via luke med nedfellbar stige.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

 Kontroll av diffusjonssperre | Dampsperre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.

 **TG 2** Annet | Ventilasjonen av loftet vurderes til å være noe mangelfull da spalter langs vegger stedvis er tettete eller mindre enn 5 cm. Tiltak bør påregnes.
Avtrekkskanal og kloakklufting er ikke isolert. Risiko for kondensering ved lavere temperaturer. Tiltak bør påregnes.


Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Pipe av teglstein vurdert til å være fra byggeår. Det er etablert ildsted i tv-stuen.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen


Innvendige trapper

Innvendig svingtrapp av tre med rekkverk av tre.

 **TG 2** Innvendige trapper | TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet.
Det er ikke rekkverk i deler av trappen.
Rekkverkshøyden er stedvis under 90 cm.
Åpninger i rekkverket på mer enn 10 cm.
Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Etasjeskiller - .

Støpt gulv mot grunn.
Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er foretatt kryssmålinger i følgende rom: Tv-stuen og stuen.

 **TG 2** Skjevhetmåling | Det er noe merkbare skjevheter i rom som ble målt. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 26 mm i tv-stuen og 28 mm i stuen.
Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)


Vannrør av rør-i-rør system fra 2020, 2023 og ukjent årstall.
Vanninntaksrør i plast.
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.
Avløpsrør av plast fra byggeår, 2020, 2023 og ukjent årstall.
Stakeluger er plassert i underetasjen.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom og i bod.
Varmtvannsbereder på 194L fra 2022 er plassert på vaskerom.
Luft til luft varmepumper produsert år 2018 og 2022 er etablert i stuen og tv-stuen.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system, anbefales etablert.
--	--	--

	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Ifølge selger er det foretatt service på varmepumper i senere tid.
--	--	--

	TG 2 Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør eldre enn 30 år er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
--	--	---


Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

Underetasje: I tv-stuen er takhøyden målt til 2,45 meter og på bad er takhøyden målt til 2,37 meter.

1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,38 meter og på bad er takhøyden målt til 2,31 meter.

Radon

	TG 2 Radon	Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.
--	------------	--

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår. Store deler er skiftet ut i senere tid.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

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

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja. En oppvaskmaskin er ikke tilkoblet, og aldri testet/brukt.

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert på vaskerom.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Brann

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Rømningsveier



TG 3

Røykvarslere

Selger opplyser at røykvarslere er tilknyttet alarmselskap, og vil bli demontert. Kjøper må selv etablere røykvarslere i boligen. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner med stående trekledning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning



Fasader inkl. kledning

Det ble stedvis registrert noe mindre sprekker i kledningen.


Dører og vinduer


Boligen har ytterdører med og uten glassfelt fra 2023 og ukjent årstall. Vinduer, balkondør og balkongskyvedører med to-lags glass og karmen/rammer av tre og pvc fra 2012, 2016 og ukjent årstall.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

Yttertak

Yttertak med valmtakform av trekonstruksjoner tekket med takstein vurdert til å være fra byggeår.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold


 **TG 2** Tekking (undertak, lekter og yttertekking) | Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. Utskifting/tiltak innen rimelig tid må påregnes.

Inspeksjonsmulighet | Deler av taket er inspisert fra toppen av stigen på baksiden av boligen grunnet sikkerhetsmessige årsaker. Det regnet på befaringsdagen og det er ikke feie/stigetrinn på taket da pipen er etablert på yttervegg ved takutstikket.

 **TGIU** Skorsteiner over tak | Skorstein over tak er ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold.


Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til nordvendt overbygget terrasse i murkonstruksjoner på 26 m². Gulvflater belagt med fliser. Rekkverk av trekonstruksjoner med en rekkverkhøyde målt til 94 cm.

 **TG 2** Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom | Det ble ikke registrert om det er etablert membran/tettesjikt mellom gulv og garasje. Om tettesjiktet eksisterer, har dette en ukjent alder som tilsier at anbefalt brukstid kan være passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.


Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stuen til vestvendt balkong på 23 m². Balkong og rekkverk av trekonstruksjoner med gulvflater av terrassebord. Rekkverkshøyden er målt til 105 cm.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)


Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stuen til østvendt balkong på 5 m². Terrasse med rekkverk av trekonstruksjoner og gulvflater belagt med terrassebord. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

 **TG 2** Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.
Det mangler stedvis rekkverk, og eksisterende rekkverk har horisintale og vertikale åpninger større enn 5 og 10 cm. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Terrasser / platting på terreng

Vestvendt overbygget støpt platting i tilknytning til inngangspartiet på 23 m².

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Platting

Utvendige trapper


Utvendige trapper av trekonstruksjoner og murblokker.

 **TG 2** Helhetsvurdering Det mangler rekkverk på trapper i tilknytning til terrasse på baksiden av boligen. Rekkverk må etableres.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker/murkonstruksjoner.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Grunnmur

 Grunnmur | Det ble ikke registrert feil eller avvik på deler av grunnmur som kunne undersøkes. Store deler er utlekket på innsiden eller ligger under terreng, og kan dermed ikke undersøkes.

 **TGIU** Byggegrunn | Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra 2023 opplyst av selger.
Svakt skrånende tomt i to nivåer.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Alder - Vann fra yttertak og bortledning - Risikoutsatt område - Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark - Fuktmåling i lukkede konstruksjoner

 **TG 2** Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur | Terrenget på baksiden av boligen har stedvis fall mot grunnmur. Innebærer risiko for økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig/-skader.

Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer av teglstein og lettklinkerblokker.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Forstøtningsmurer

 Forstøtningsmurer | Det ble registrert avskalling på mur av lettklinkerblokker. Tiltak bør vurderes.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet privat vann og kommunalt avløp vurdert til å være fra byggeår. Boligen er tilknyttet Filtvet private vannverk.



Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt diverse FDV-dokumentasjon, datert: 12.02.2024.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 21.02.2023, arbeidene gjelder opplegg av kurs, lys og strøm samt bytte av bryter.

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 06.12.2022, arbeidene gjelder rehab av bad.

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 08.02.2021, arbeidene gjelder montering av elbillader.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 22.05.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad 1.etg]



Våtrom - [Fuktmåling bad 1.etg]



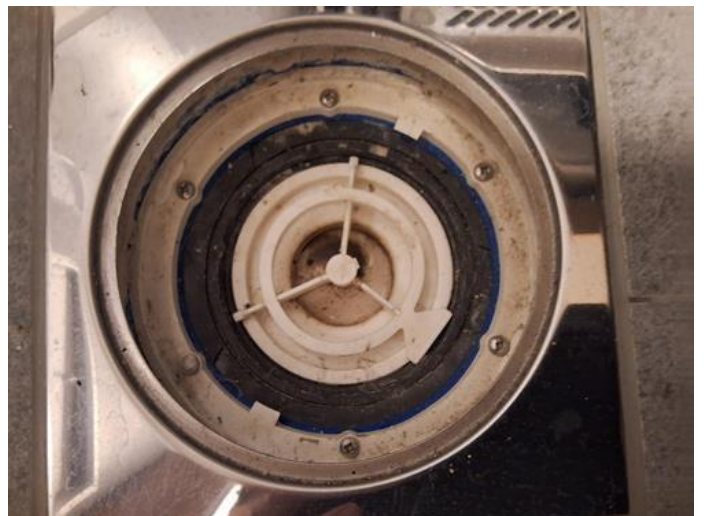
Avløpsrør (ink. sluk) - [Hovedsluk bad underetasje]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Hjelpesluk bad underetasje]



Våtrom - [Fuktmåling bad underetasje]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk vaskerom]



*Konstruksjoner (tilfæregulv, himling og vegger). -
[Fuktmåling i utlektet kjellevegg]*



*Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som
er inkludert i andre rom) - [Varmepumpe i stuen]*



*Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som
er inkludert i andre rom) - [Luft til luft varmpumpe i tv-
stuen]*



*Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som
er inkludert i andre rom) - [Varmtvannsbereder]*



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som



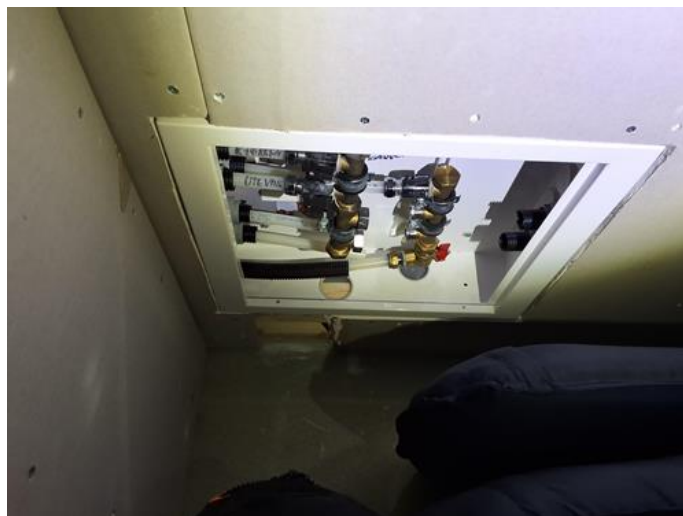
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som

er inkludert i andre rom) - [Stakeluke]

er inkludert i andre rom) - [Vanninntaksrør med hovedstoppekran]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap for rør-i-rør-systemet på vaskerom]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap for rør-i-rør-systemet i bod]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	SEIL EIENDOMSMEGLING AS	Oppdragsnr.	85240086		
Adresse	Bispeveien 17				
Postnr.	3482	Sted	Tofte		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år og 9 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg Forsikring	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Jon	Etternavn	Enger		
Selger 2 Fornavn	Jorunn E	Etternavn	Enger-haagensen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Luther & Co as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Fagmessig: Luther 6Co har gjort nytt bad oppe og nytt vaskerom nede. Nytt røranlegg, fordelingskap og VV-bereder i bad oppe og vaskerom nede. Egeninnsats: Bad nede ble gjort av forrige eier ca år 2020

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Luther & Co as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bad oppe og vaskerom nede. År 2023

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

Se boligmappe

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

Utført av profesjonelt selskap. Kjenner ikke til krav om byggemelding.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Har hatt med inspeksjonskamera fra jobb og sett gjennom der vi kom til med stakekamera.

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

Nei Ja Kommentar

Utbedret med full drenering og utvendig isolasjon av hele boligen. Utført av fagfolk. År 2023.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
 Nei Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
 Nei Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Snekker Service as. v Frode Torp
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nye takrenner og nedløp. Nye beslag mellom takskjegg og renner. Ny limtretrager under terrassen oppe, med beslag i ender.
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Hurum Elektro as
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt sikringskap. Nytt EI-anlegg bad oppe og vaskerom nede. Div nytt strekk og kontakter. År 2023.
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Kommentar Kontroll utført av Hurum Elektro as
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
 Nei Ja Kommentar I garasje
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
 Nei Ja Kommentar Tidligere eier har fått utført noe arbeider. Vet ikke om dette er utført av fagfolk eller ikke.
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
 Nei Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
 Nei Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Oppkjørsel er masseutskiftet og asfaltert År 2023. Det er pigget ut ca 40m3 fjell for utvidelse av areal mot nord.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Høgda 3482 Tofte		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselInr 36/40		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Bolighus	Dato for søknad 8/1-79	Dato for vedtak 8/3-79	Sak nr. 119/79
Byggherre Torgeir Brochmann		Adresse 3482 Tofte		Tif.
Anmelder "		Adresse "		Tif.
Ansvarshavende Kåre Skrede		Adresse 3470 Slemmestad		Tif.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

EtasjeN: Det mangler plate foran peis.
Dør til terrasse må sikres inntil trapp er støpt.

U.etg./kjeller: Det gjenstår pussing av vegger i garasje, paneling av vegger i bod, noe pussarbeider i trimrom samt innredning av badstu.

Loft: Det mangler lyrer for avluftning.

Utvendig: Pipe mangler pipekrans. Det gjenstår puss av mur, puss av terrassedekke, støping av trammer, kopling av taknedløp og legging av avløpsledning for dørse, gjenfylling og noe planering. Del av rekkverk på terrasse må sikres. Avløp fra drenskum må ordnes i samråd med teknisk etat.

Byggearbeidet er påbegynt i mai 1979.

Arbeidet må være utført innen: **snarest**

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

**HURUM KOMMUNE
TEKNISK ETAT**

Sted og dato Tofte, 12.august 1981.	Stempel HURUM KOMMUNE TEKNISK ETAT
	Underskrift <i>Thor Audermann</i>

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeløyvemyndighet



Reguleringsplan for boliger, Bispen på Tofte. Del av gnr/bnr 336/773 m.fl. Asker kommune.

Reguleringsbestemmelser. Detaljregulering
PlanID: 06285025 Administrativenhetsnummeret: 3203

Saksnummer 20/3324

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å regulere området i samsvar med kommuneplanen (Vedtatt 27.09.18). Legge til rette for bygging av nye boliger. Sikre tilgjengelighet til strandsona. Legge til rette for hensiktsmessig utforming og oppgradering av veisystem.

2. Planområdet

Planområdet er vist med plangrense på plankartet datert 25.01.2024 Innenfor planområdet skal arealene utnyttes i samsvar med angivelsene på plankartet og disse bestemmelsene.

3. Arealformål i planen

Området reguleres til:

1. Bebyggelse og anlegg
 - 1112 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK 1-5)
 - 1550 Renovasjon (RA)
 - 1610 Lekeplass (LEK1-2)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - 2011 Kjøreveg, offentlig (KV 1-2)
 - 2012 Fortau (FO 1)
 - 2019 Annen veggrunn – grøntareal, offentlig (AVG 1-11)
 - 2080 Parkering (P 1-2)
 - 2017 Sykkelanlegg (SA)
3. Grønnstruktur
 - 3020 Naturområde (GN 1-5)
 - 3050 Park (PA)

4. Hensynsoner

Planen angir følgende soner med særlig angitte hensyn (hensynsoner):

- H540 Hensyn grønnstruktur
- H560 Bevaring naturmiljø
- H140 Sikringssone - Frisikt

5. Fellesbestemmelser for hele planområdet

5.1 Jordkabler

Alle nye ledninger for elektrisk strøm, telefon, televisjon m.m. skal føres fram i jordkabler.

5.2 Fyllinger og skjæringer

Fyllinger og skjæringer skal som hovedregel beplantes, eventuelt tilsås dersom dette er mer hensiktsmessig Det skal benyttes stedeagne arter eller arter som hørende hjemme i norsk natur. Fyllinger og skjæringer skal ha en maks helning på 1:1,5.



5.3 **Automatisk fredete kulturminner**

Før iverksettingen av tiltak i samsvar med planen, skal det foretas arkeologisk utgraving av det berørte automatisk fredete kulturminnet, id 262465, registrert som steinalderboplass og markert som bestemmelsesområder #1 i plankartet. Det skal tas kontakt med fylkeskommunen i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Dersom det under anleggsarbeider i området skulle dukke opp automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i Oslo og Viken fylkeskommune varsles, jfr. lov om kulturminner § 8.

5.4 **Kommunalteknisk anlegg**

Innafor områdene RA tillates det oppført transformatorer, pumpestasjoner og renovasjonsanlegg evt. andre lignende kommunaltekniske anlegg. Felles renovasjonsanlegg, RA, skal bygges ved inngangen til feltet. Det skal benyttes en løsning med nedgravde containere.

5.5 **Alternative energiløsninger**

Det skal tilrettelegges for energieffektive løsninger. Aktuelle løsninger kan bl.a. være:

- Solceller eller solfangere på hustak/-vegger for energi til oppvarming, lading av el-bil, sykkel mm.
- Varmepumper og andre energisparende tekniske løsninger.

5.7 **Massebalanse**

Det skal tilstrebes en intern massebalanse i planen. Tilførte masser skal være dokumentert fri for fremmede arter. Dersom det i anleggsfasen avdekkes forurensede masser i planområdet skal kommunen varsles og massene håndteres forskriftsmessig.

5.8 **Fossilfri byggeplass**

Ved utbygging av bygg og anlegg skal det tilstrebes fossilfri byggeplass.

5.9 **Overvann**

Overvann og drensvann skal behandles på en slik måte at det hverken direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper. Der bekken bearbeides skal det påses at den får et tverrprofil som gir tilfredsstillende kapasitet. Det skal benyttes estetisk gode løsninger. Overvann skal så langt som mulig utnyttes som et positivt element for tiltaket.

6. Bestemmelser til bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)

Konsentrert småhusbebyggelse (BK) og parkering (P)

6.1 I områder til konsentrert småhusbebyggelse (BK) skal det tillates boliger og tilhørende bygg og anlegg.

6.2 **Bygge avstand til vei**

Følgende minste bygge avstander gjelder:

- Garasje plassert vinkelrett vei: 5m fra formålsgrenser mot vei.
- Garasje plassert parallelt vei: 1m fra formålsgrenser mot vei.

6.3 **Utnyttelse (BK)**

Maksimum BYA er oppgitt på plankartet.



6.4 **Parkering**

- For hver boligenhet i områdene BK1-4 skal det etableres 2 biloppstillingsplasser på egen tomt inklusive evt. garasje/carport i boligen. P2 skal benyttes til biloppstillingsplasser og carport/garasjer for område BK5.
- For hvert av områdene BK1 – 5 skal en plass være dimensjonert for HC-parkering.
- Det skal etableres ladepunkt for el-bil for hver bolig. Dette gjelder parkeringsplasser ved den enkelte bolig og P2.
- Det skal etableres 2 sykkelparkeringer for hver boenhet i planen. Sykkelparkeringen skal ligge i direkte forbindelse med boenheten.
- Parkeringsplass P1 er felles gjesteparkering for området og for de som ønsker å besøke naturområdene. En plass skal settes av til HC-parkering. Plassene kan merkes med tidsbegrensning for parkering.
- SA er felles sykkelparkering for folk som skal ut i naturområdet. Den skal utstyres med sykkelstativ.

6.5 **Estetikk**

Det skal stilles krav til estetikk ved behandling av søknad om tillatelse til bygg og anlegg og legges vekt på en helhetlig utforming og tilpasning til landskapet. Husa kan ha flatt, skrått og/eller røsta tak. Utførelse, farge og materialbruk skal bidra til å dempe synlighet fra sjøen. Boligene skal ha en arkitektur som er tilpasset det eksisterende bygningsmiljøet i området

6.6 **Radon**

Aktuelle tiltak med hensyn på radon i bolig skal gjennomføres for nye boliger. Alminnelig aksepterte grenseverdier skal legges til grunn.

6.7 **Byggehøyder**

Det tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. jfr. plan- og bygningsloven § 29-4.

Gesims- eller mønehøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 9 meter regnet fra ferdig planert terreng.

6.8 **Takterrasser**

Takterrasser tillates. De skal plasseres og utformes slik at innsyn til naboenes private arealer begrenses.

6.9 **Solceller**

Det er tillatt med solcelleanlegg på hustak og vegger.

6.10 **Terreng**

Ved ferdig planert terreng tillates høyde på fylling/skjæring og støttemurer i forhold til eksisterende terreng begrenset til:

- 0,5 meter på svakt skrånende tomter
- 1 meter for skrånende tomter med fall mer enn 1:6.
- For boliggruppe BK 5 tillates oppfylling på inntil 2,5m

Tomtas helling måles som gjennomsnittlig fall på eiendommen. For store tomter med store terrengvariasjoner kan helningsgrad beregnes for den delen der tiltaket plasseres. Avslutning av fylling/skjæring skal framgå av utomhusplan eller situasjonsplan.



- 6.11 **Uteoppholdsareal**
Uteoppholdsareal på bakkeplan skal være minimum 100 m²/boenhet for eneboligtomter og 75 m²/boenhet der det er to eller flere boliger og ha hensiktsmessig arrondering og helning. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i uteoppholdsareal.
- 6.12 **Pumpestasjon**
Kloakkpumpestasjon kan plasseres innenfor område BK4 i samsvar med avløpsplan som skal være godkjent av Asker kommune.
- 6.13 **H540 Hensynsone grønnstruktur, bekk.**
Gjennom BK4 og LEK 2 og øverst i GN2 kan bekkeløpet bearbeides. Det skal ha åpent løp med åpen rennestein over vei.

I H540 skal det legges til rette for allmenn ferdsel til og fra strandsona og kyststien. Hensynsonas bredde skal være 8m.
- 6.14 **Sti over BK3**
Sti langs østre grens av BK3 opprettholder atkomst til eksisterende hytter og sikrer tilknytning til kyststi. Denne stien kan merkes som kyststi av kommunen.
- 6.15 **Hensynsone H560_5 og _6 bevaring naturmiljø**
I området markert med H560, bevaring naturmiljø, skal det ikke gis tillatelse til tiltak som kan skade eiketrærne og deres rotsoner - Store eiketrær tillates ikke hogget.

7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

- 7.1 **Universell utforming**
Fellesarealer skal utformes med spesielt oppmerksomhet til fremkommelighet. Belysning og materialbruk skal benyttes i tråd med prinsipper for universell utforming.
- 7.2 **Kvartalslekeplass**
Kvartalslekeplass er dekket gjennom lett adkomst til store naturområder tett inntil boligfeltet.
- 7.3 **Nærlekeplass**
Nærlekeplasser LEK1 og LEK2 skal minimum utstyres med huske, sandkasse, bord og benker.
- 7.4 **Vei**
Veier skal opparbeides i henhold til kommunens veinormal og skal ha utforming i samsvar med tabellen under.

Veistrekning	Symbol i plankart	Standard veiprofil	Veiklasse
Bispeveien, Ramsvikveien - Rulletoveien	KV1	Kjørebanebredde: Minst 5m Fortausbredde: 2,5 m Reg.bredde: 12 m Maks stigning: 10%	A m/fortau
Resten av Bispeveien	KV1	Kjørebanebredde: Minst 4m Reg.bredde: 8 m Maks stigning: 10%	B2
Aspelundveien til renovasjons-anlegg	KV2	Kjørebanebredde Minst 4 m. Reg.bredde: 8 m	B2



		Maks stigning: 10%	
Resten av Aspelundveien	KV3	Kjørebanebredde Minst 3 m. Reg.bredde: 6 m Maks stigning 10%	B 1

Aspelundveien, Bispeveien og parkeringsplasser skal ha fast dekke (asfalt eller tilsvarende).

Det skal etableres belysning langs veier, gang- og sykkelveger og parkeringsplasser.

7.5 **Kyststi**

Kyststi skal merkes av kommunen. Den følger Aspelundveien fra Bispeveien til LEK2, går gjennom LEK2 og GN2 som markert på plankartet. Videre går den gjennom GN3 uten å være markert på kart, men trase kan merkes av kommunen om det er behov for det.

7.6 **Hensynsone H560_2, _5 og _6 bevaring naturmiljø**

I området markert med H560, bevaring naturmiljø, skal det ikke gis tillatelse til tiltak som kan skade eiketrærne og deres rotsoner - Store eiketrær tillates ikke hogget

8. Natur- og friluftsområder (§ 12-5 nr. 5)

8.1 **Naturområder (GN1 – GN4)**

Naturområder og turveier kan brukes av alle. Kommunen skal merke inntegnet sti som kyststi.

Det er ikke tillatt med noen form for bygging, bearbeiding eller landskapsmessige inngrep naturområdene. Eksisterende vegetasjon skal bevares, men det tillates nødvendig skjøtsel for å oppnå en fleraldret og flerartet bestand av den naturlige vegetasjonen.

Tre med stammeomkrets over 90cm målt 1m over bakken, skal ikke felles dersom det ikke er akutt fare for liv og helse eller at treet er sykt/omfattende skadet. Før tynning av vegetasjon, skal det være utarbeidet skjøtelsesplan som skal godkjennes av kommunen.

Området markert med H540 hensynsone grøntstruktur i GN2 skal ikke endres eller bearbeides.

8.2 **Park PA**

Område som etter hvert vil gro til med stedegne arter. Vegetasjonen skal beskjæres, holdes ryddig og pleies slik at det kan være en møteplass for folk og dyr i naturlige omgivelser. Bekkeløpet langs veien kan bearbeides innenfor PA.

8.3 **Naturområdet GN5**

I naturområde GN5 er det tillatt å bygge sti fram til hyttene på gnr. 336 bnr. 245, 246 og 247. Øvre del kan benyttes til oppstilling av biler for hyttetomtene. Ellers gjelder bestemmelse 8.1.

8.5 **Hensynsone H560_1, _3, _4 og _5 bevaring naturmiljø**

I området markert med H560, bevaring naturmiljø, skal det ikke gis tillatelse til tiltak som kan skade eiketrærne og deres rotsoner - Store eiketrær tillates ikke hogget.

I H560_1 er det registret frisk lågurtedellauvskog. Tiltak som forringer naturtypens tilstand tillates ikke.



I H560_4 er det registret lågurveikeskog. Tiltak som forringer naturtypens tilstand tillates ikke.

9. Hensynssoner og bestemmelsesområder (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

9.1 Frisiktzone

I området mellom frisiktlinje og veiformål (frisiktzone), skal det ved kryss eller avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens planum.

10. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

10.1 Før opprettelse av eiendommer:

10.1.1 skal det foreligge godkjent detaljert utomhusplan og teknisk plan. Utomhusplaner skal utarbeides slik:

- En plan for Aspelundveien, og parkeringsplass P1.
- Plan for hver enkelt boliggruppe BK. Her skal parkering/garasjer og nærlekeplasser som betjener boliggruppa inngå.
- Planen skal vise utforming av ubebygde arealer på eiendommen, bygningers plassering, eksisterende og nytt terreng og beplantning, jfr. pbl § 12-7 nr 1.
- Plankart i hensiktsmessig målestokk.

10.2 Før rammetillatelse:

10.2.1 skal det utarbeides en teknisk plan for vei, renovasjon, vann og avløp, brannvann og overvannsplan, utformet etter kommunens VA-norm, for det regulerte arealet. Den skal behandles og godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse.

10.2.2 Skal det foreligge miljøoppfølgingsprogram som redegjør for trafikkavvikling, massetransport og -håndtering, driftstider og trafiksikkerhet for gående og syklende, i anleggsfasen.

10.2.3 Skal det foreligge en vurdering av alternative energiløsninger for boligene i planen. Vurderingen skal omfatte en anbefaling av mest kostnadseffektive energiløsning for boliger i planen.

10.3 Før igangsettingstillatelse:

10.3.1 for boliger skal følgende være opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen:

- Aspelundveien
- Bispeveien med fortau fra fylkesvei 281 til Rulletoveien
- Parkeringsplass P1 og sykkelanlegg SA
- Avløps- og vannforsyningsnett med tilstrekkelig slokkevannskapasitet
- Renovasjonsanlegg
- Veibelysning
- Ledningsnett for strøm, internett, kabel TV o.l.

10.3.2 for tiltak som berører bestemmelsesområde #1 skal det gjennomføres arkeologisk gransking av det automatisk fredete kulturminnet id 262465, bestemmelsesområde #1. Det skal tas kontakt med fylkeskommunen i god tid før tiltaket skal settes i gang slik at omfanget av granskingen kan fastsettes. Granskingen bekostes av tiltakshaver, jf. kulturminneloven § 10.

10.4 Før bebyggelse tas i bruk:

10.4.1 skal nærlekeplassene være opparbeidet.

10.4.2 skal parkeringsplasser være opparbeidet..



Asker
kommune

11. Arealer til offentlig formål og fellesareal (§ 12-7 nr. 11)

- 11.1 Bispeveien med tilhørende fortau er offentlig veg.
- 11.2 Parkering P1 og sykkelanlegg SA skal være offentlig.
- 11.3 LEK1 og 2 er fellesareal som skal drives og vedlikeholdes av eierne av boligene innen planområdet.



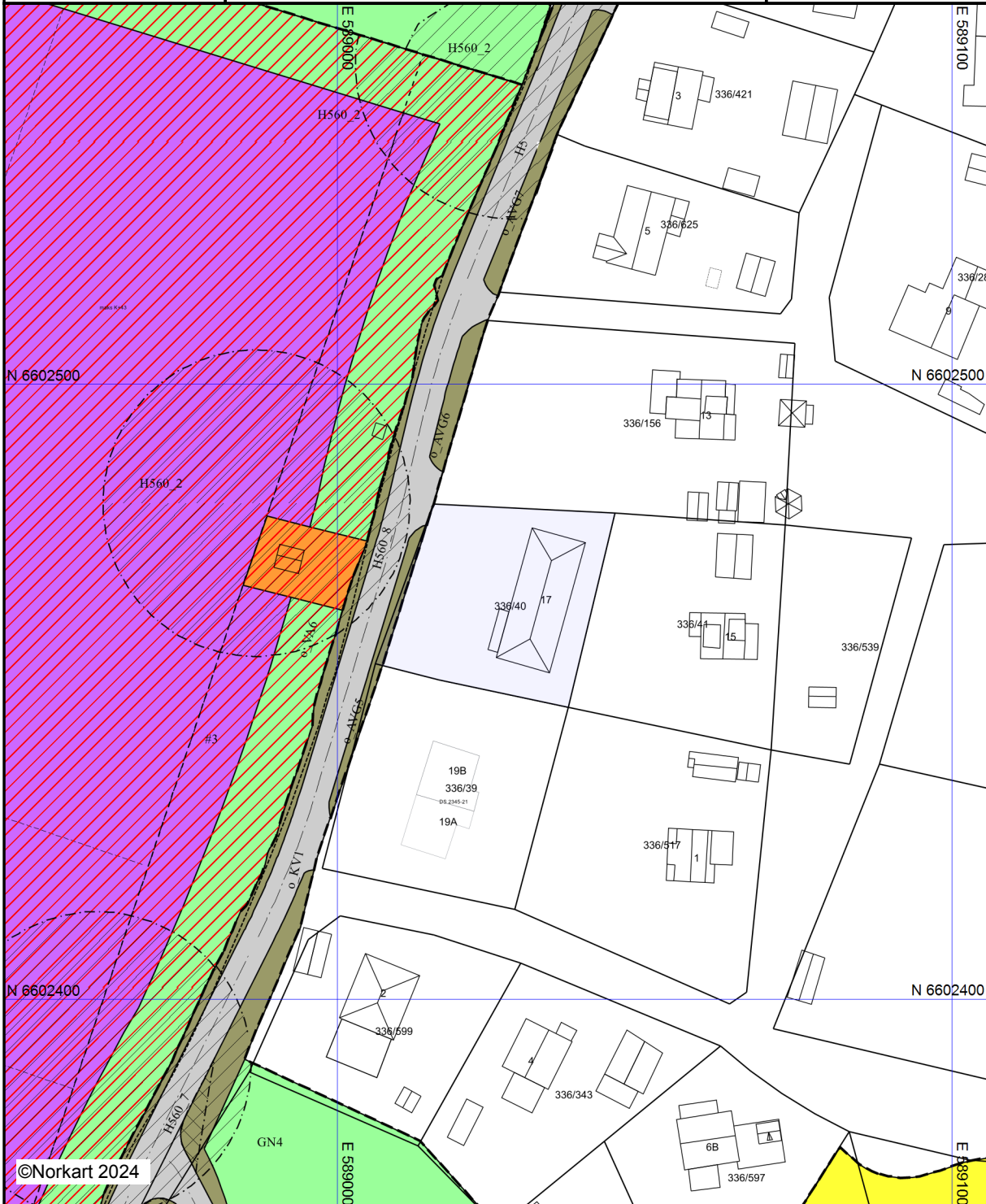
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 336/40
Adresse: Bispeveien 17
Dato: 08.05.2024
Målestokk: 1:1000



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.

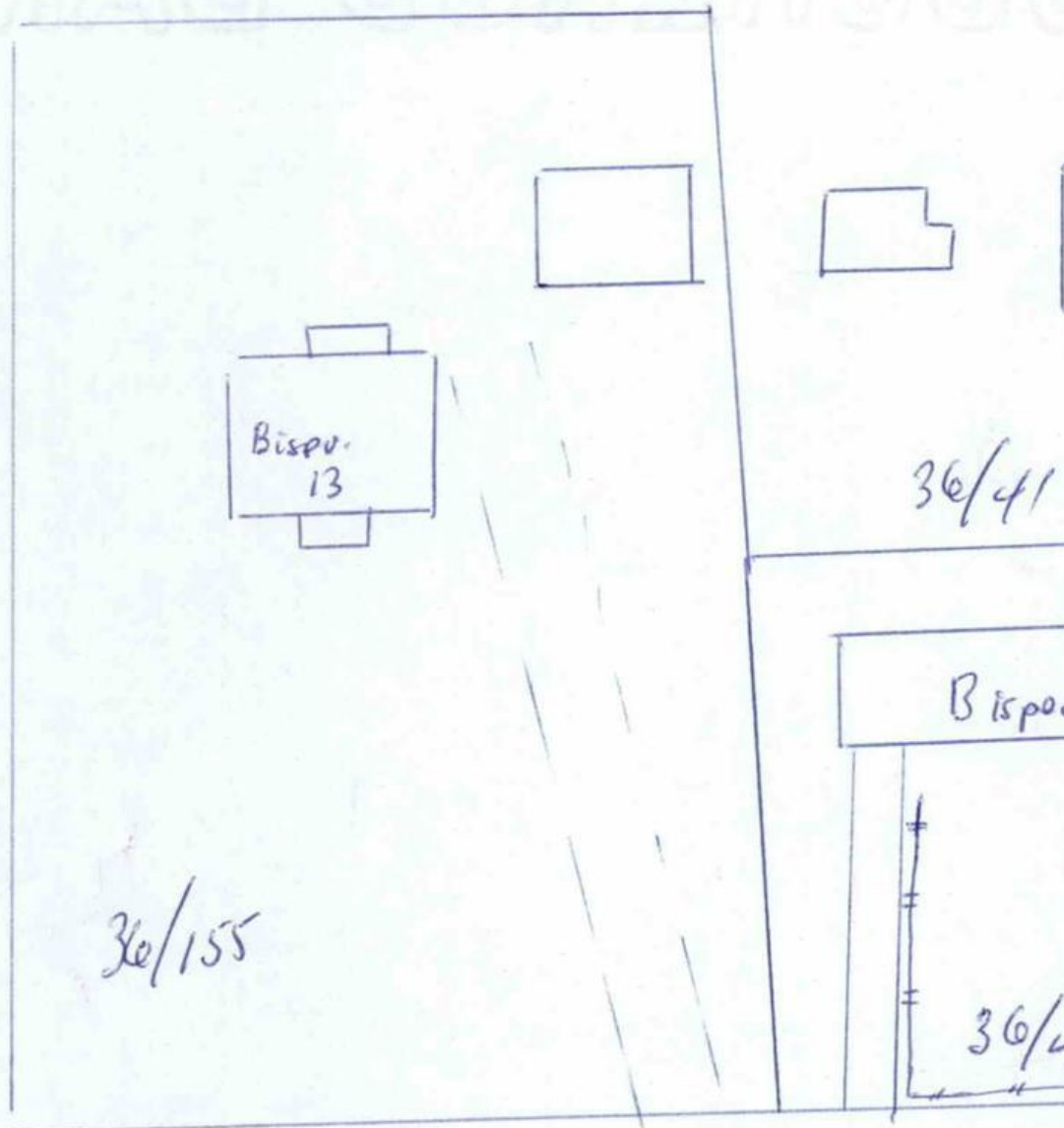
Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Industri
-  Vann- og avløpsanlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Naturområde
-  Friområde
-  Vegetasjonsskjerm
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

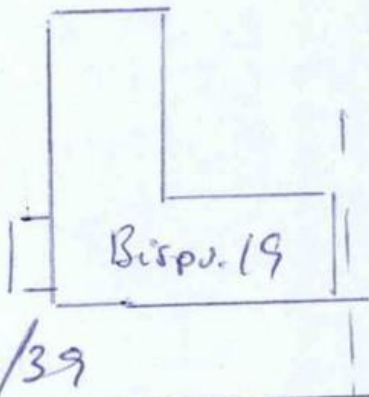
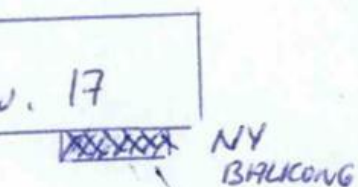


Beispiel.



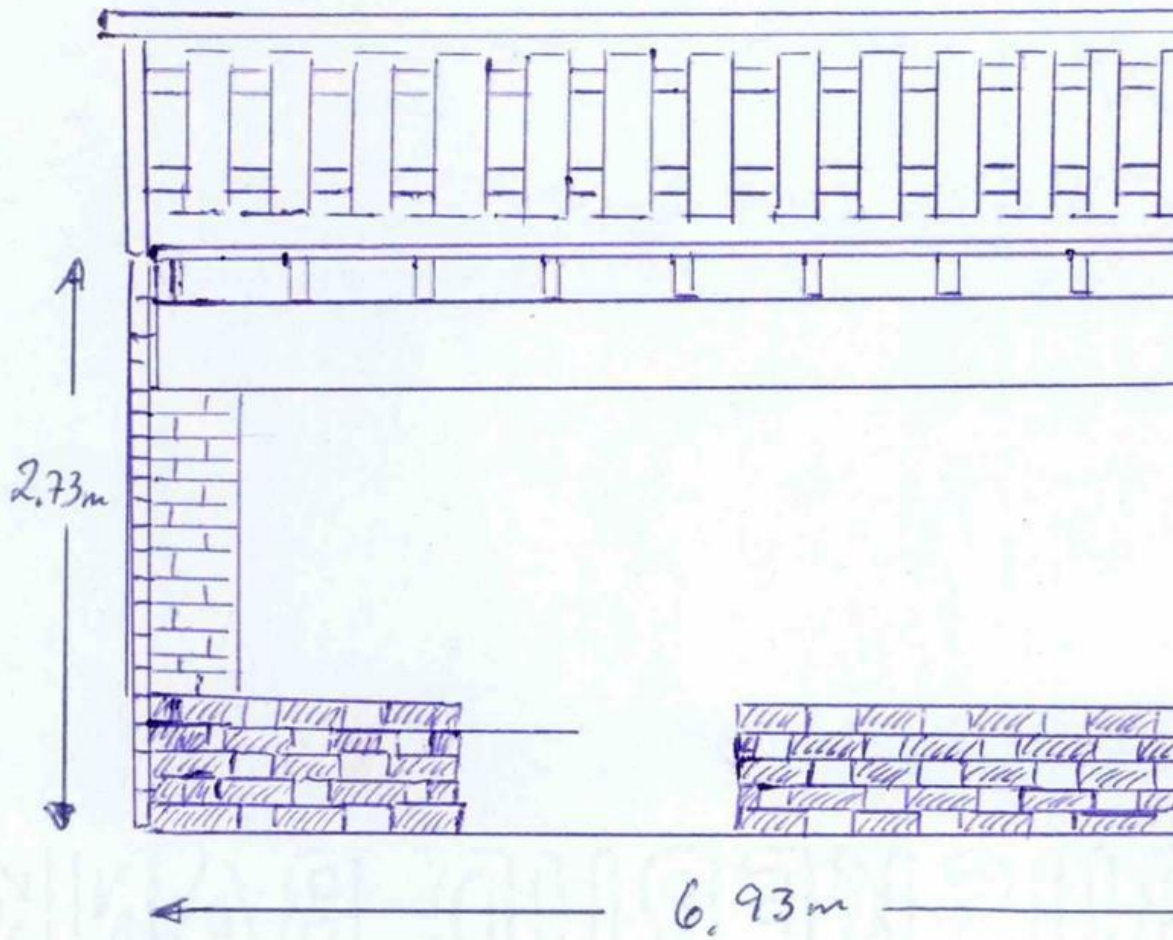
Bjerkulena
↑

36/517



36/39

TEKNISK ETAT
Ank. 28/7-89
J.nr. 89/02538
Ark. 36/40 511

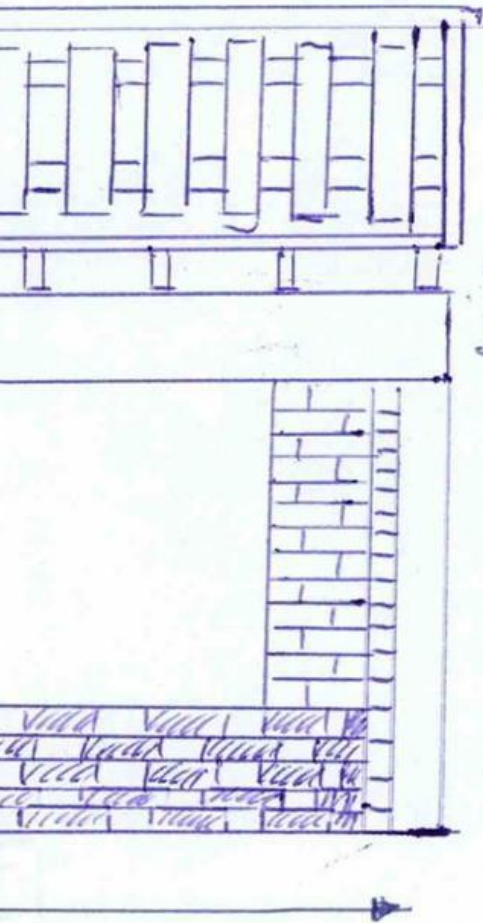


GODKJENT

I HENHOLD SKRIV

AV 1/8 1989 SAK NR 222/89

HURUM BYGNINGSRÅD

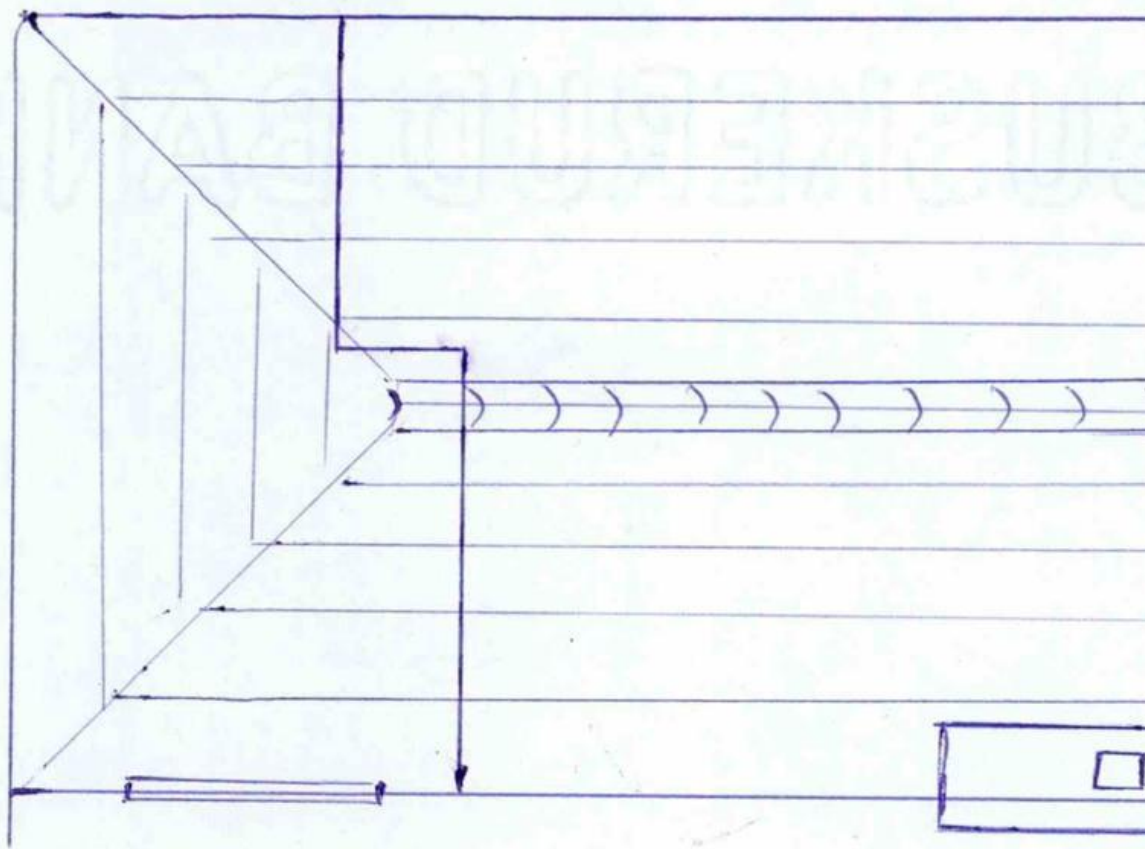


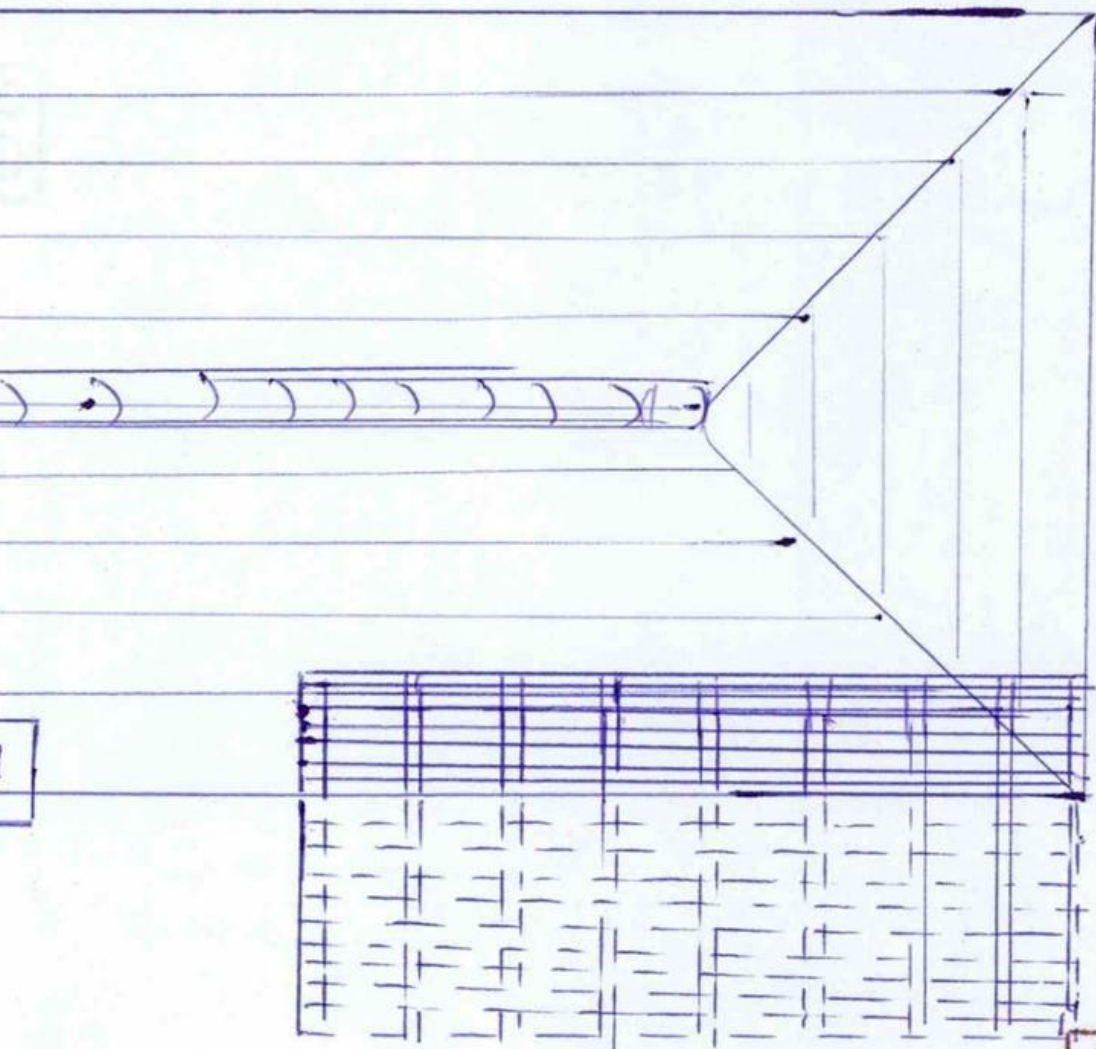
6" Bjelker.

300 x 115 Limtre drager



Bespev. 17.
Mål 1:50
17/7-89

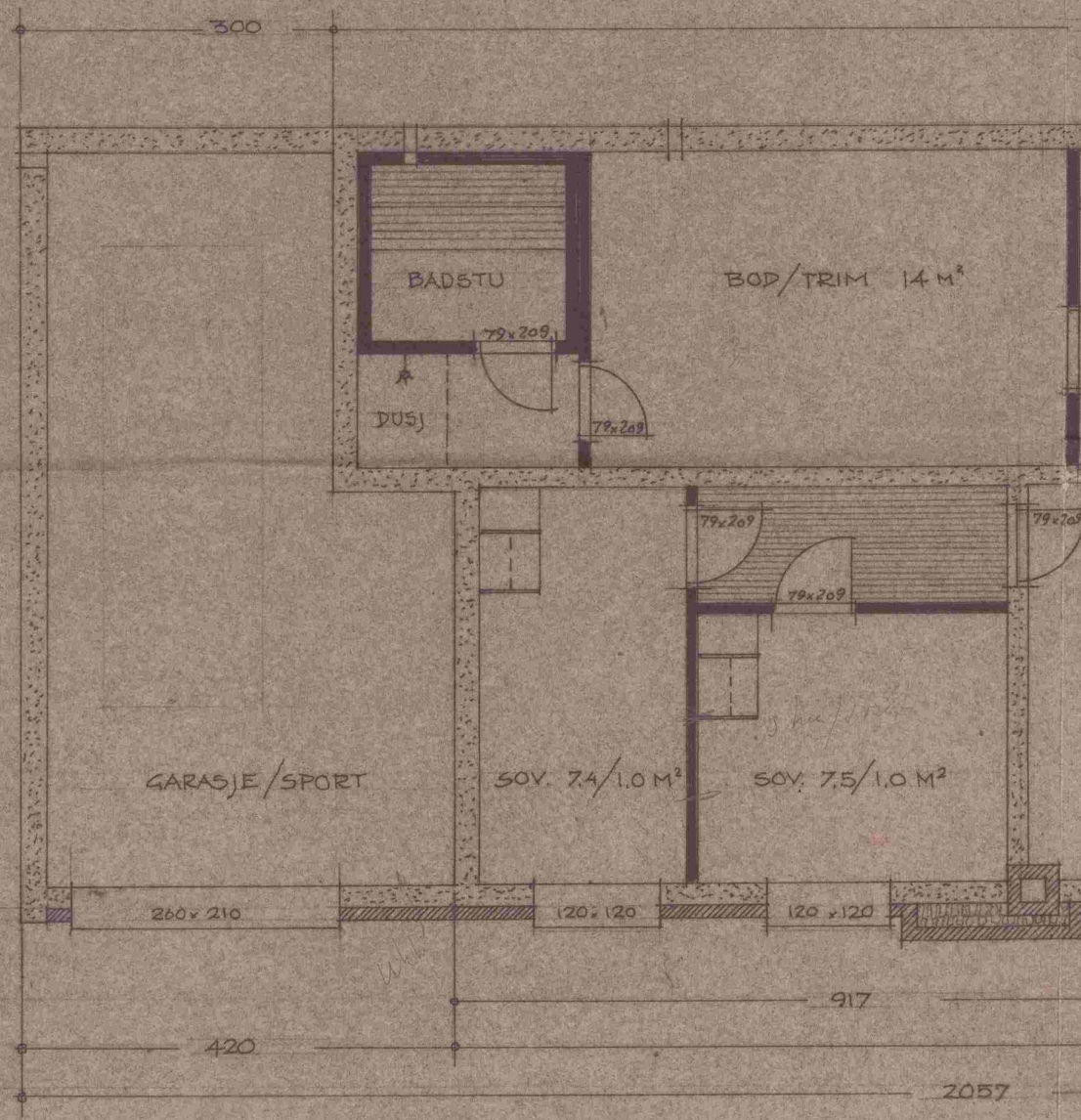


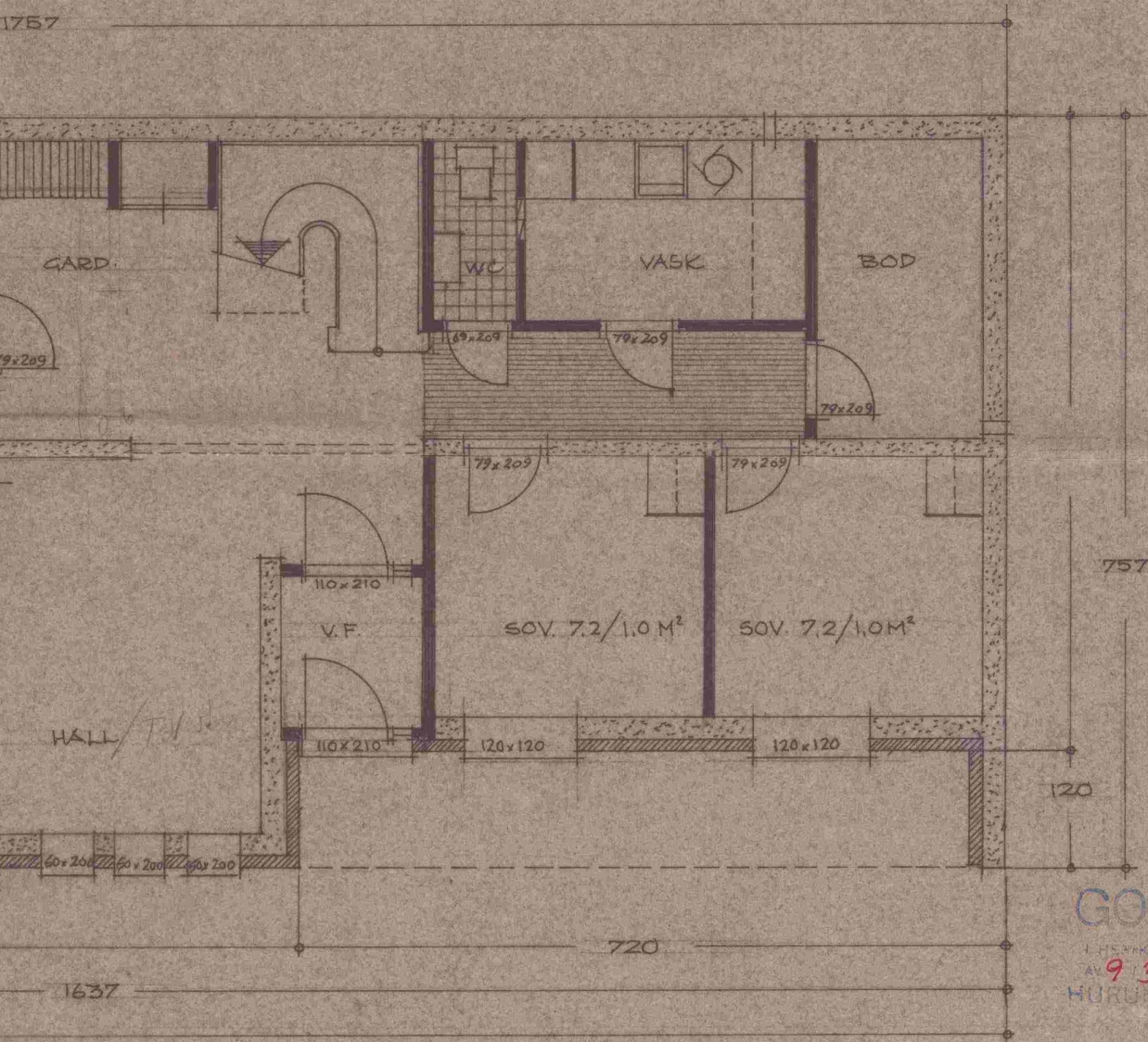


STIPLĚT ER NY BALKONG

TEKNISK ETAT
 Ank. 28/7 89
 J.nr. 89/02538
 Ark. 36/40 511

BUSPEVEIEN 17
 MÅL 1:100
 15/7 - 1989



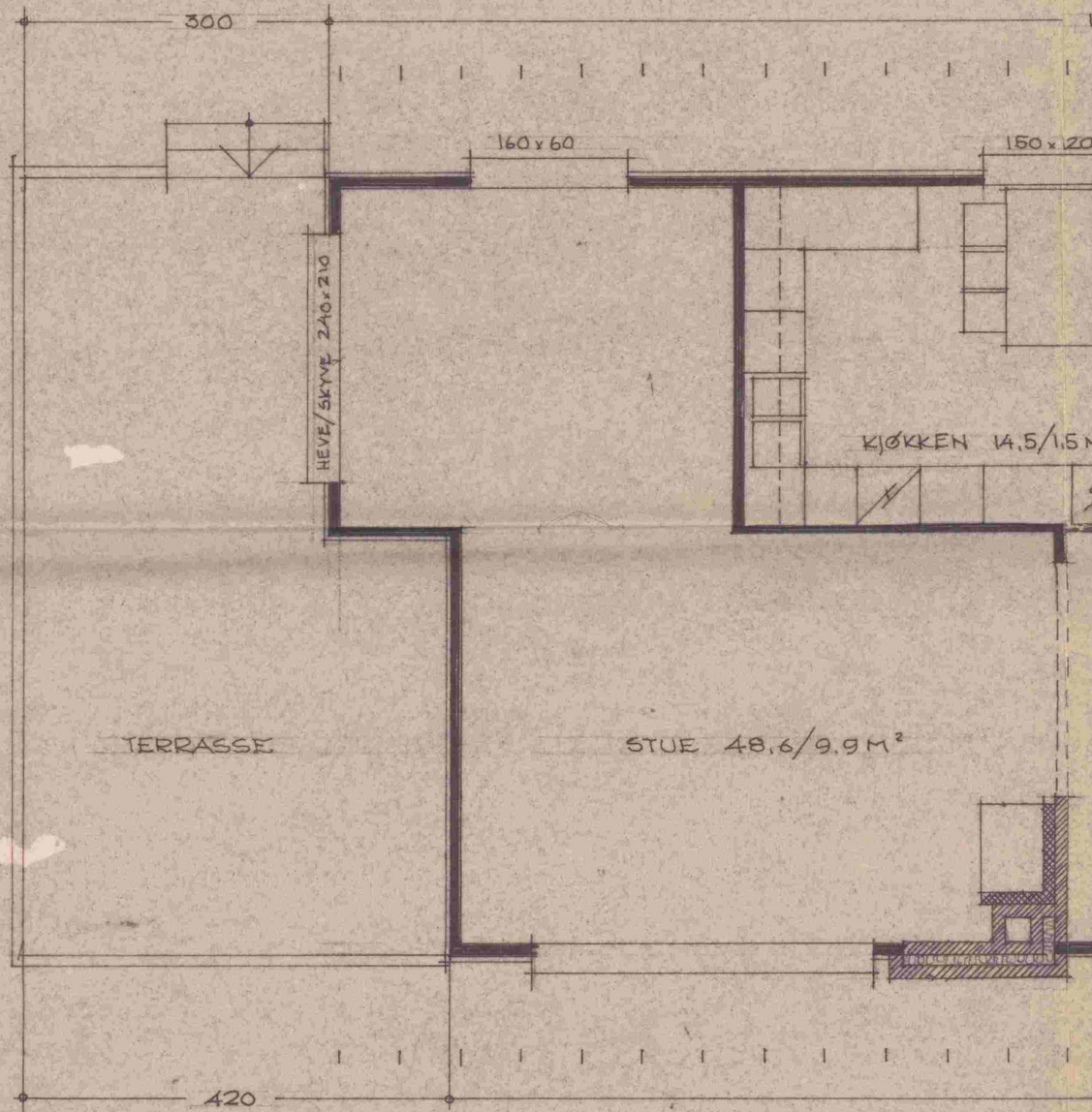


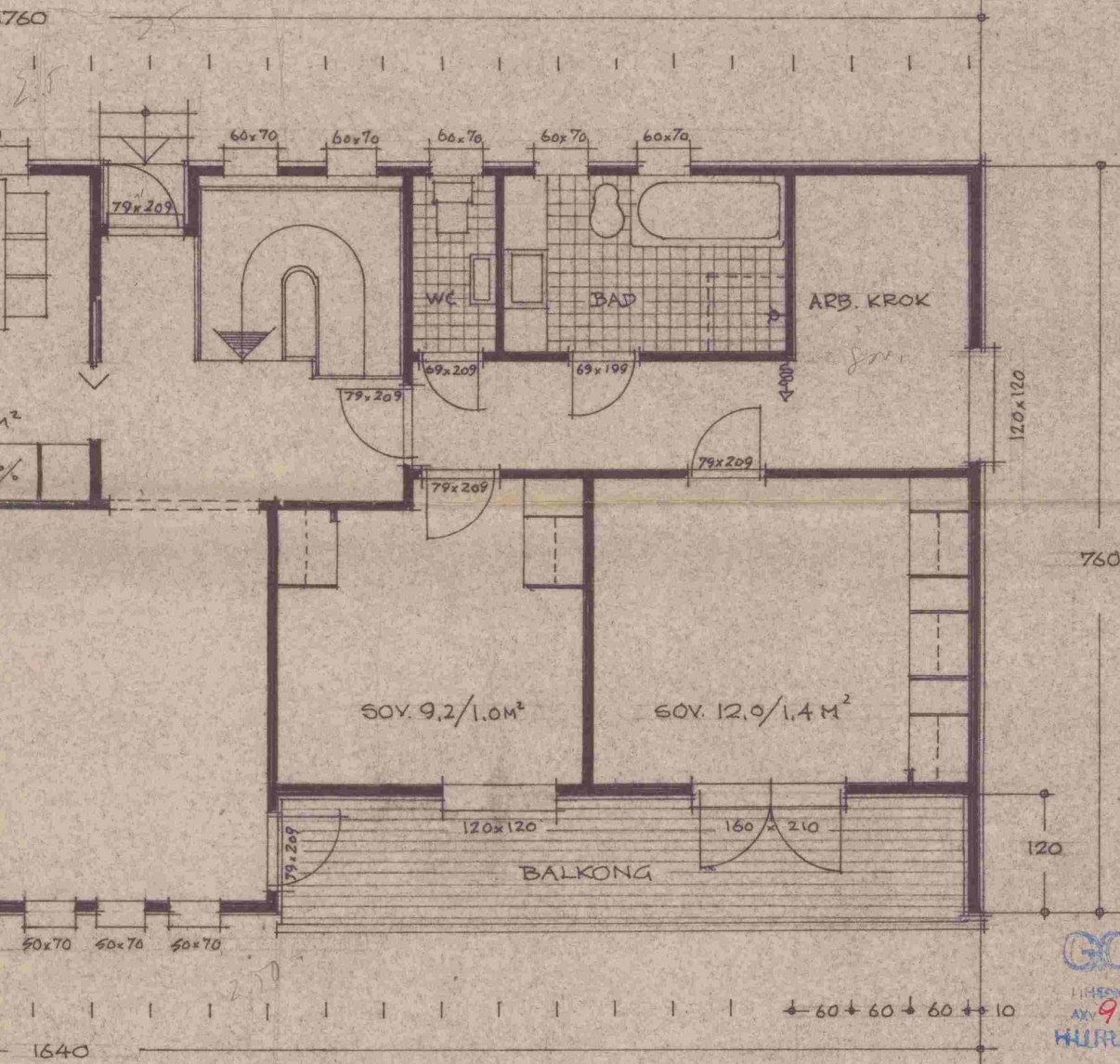
GODKJENT
 HURUM BYGNINGSRÅD
 AV 9.3.79 119/79

PLAN AV U. ETG. * M. = 1:50

BYGNINGSRÅDET I HURUM
 J. nr.:
 Enev. nr.: 19.2.79
 Arkiv nr.: 503.1

MILJØ-HUS OG NYTTEBYGG Elekebakveien 1. 3700 SKIEN Tlf. (035) 22165	BYGGERRE: BYGGSTED:		MILJØ-HUS MODELL:	
	Dato: 3.1.79 Mål: 1:50 Tegner:	Korr:	713	2





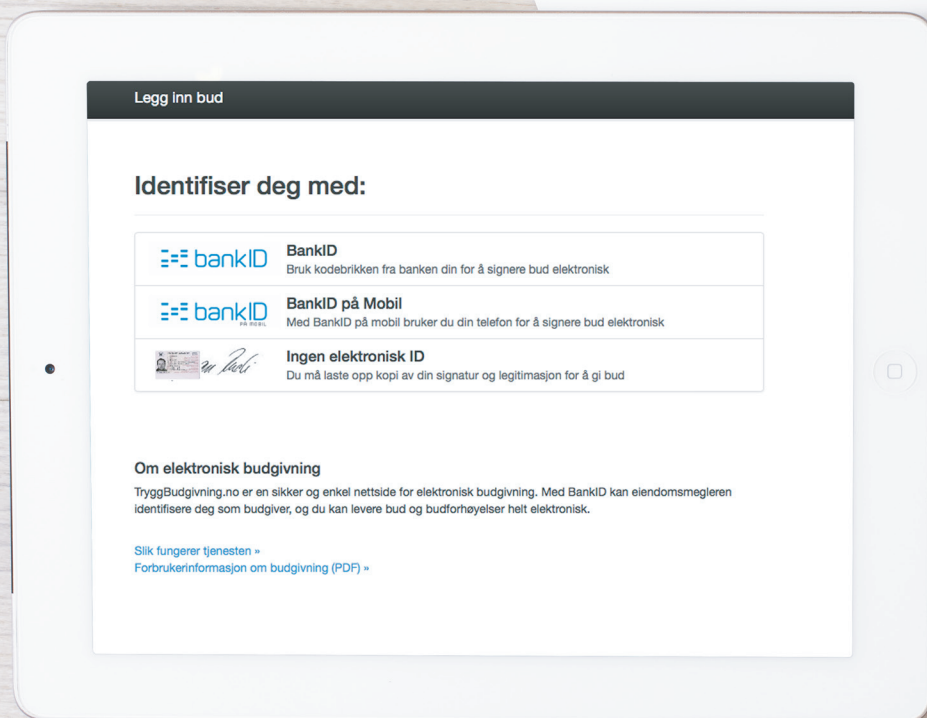
PLAN AV 1. ETG. * M = 1:50

GODKJENT
 I HENHOLD TIL SKIV
 AV 9.3.79 SAK NR. 119/79
 MILJØ- OG BYGNINGSRÅD

BYGNINGSRIFEN I MILJØ- OG BYGNINGSRÅD
 J. nr.: _____
 Drey ark.: 19/2/79
 „ besv.: 1/19
 Arkivert: 503.1

MILJØ- OG BYGNINGSRÅD Blekebakveien 1. 3700 SKIEN Tlf. (035) 22165	BYGGHERRE: BYGGSTED:	MILJØ-HUS	
	Dato: 3.1.79 Mål: 1:50 Tegner:	Korr:	MODELL: 713

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3269397/vixiqslxkj>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4214 kroner

Fritidsbolig
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: <https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960 www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

KORT OM OSS



Per Olav Hess

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 28 24 49

poh@eie.no

EIE Asker

Premium rådgivning

EIE Asker

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

Vi i EIE Asker kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no