

Æ

# Eventyrveien 49

1391 Vollen • Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Fredrik von Krogh**

PARTNER / EIENDOMSMEGLER

95 42 87 01

[fvk@eie.no](mailto:fvk@eie.no)

EIE Asker



finne ditt nye hjem

E



## Majken Rustad Løwø

EIENDOMSMEGLER / BACKOFFICE

95 78 49 15

[mrl@eie.no](mailto:mrl@eie.no)

EIE Asker

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	14
Informasjon & dokumenter ....	136
Kort om oss .....	207

### **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

Eventyrveien 49, 1391 Vollen

## MATRIKSEL

Gnr. 68 Bnr. 165 i Asker kommune

## BOLIGTYPE

Enebolig

## EIERFORM

Selveier

## AREALER

Totalt BRA 192 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 192 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal):

## AREAL

Primærrom: 189 kvm, Bruksareal: 226 kvm, BRA-i: 192 kvm  
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## BYGGEÅR

1971

## TOMT

Eiet tomt 952 kvm

## PRISANTYDNING

9 950 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Geir Pedersen Takstdato: 27.05.24

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 9 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 248 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 950 000,-))

kr 249 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 10 199 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 10 215 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## EIER

Dag Erling Engberg

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til Eventyrveien 49, presentert av eiendomsmegler Fredrik von Krogh ved EIE eiendomsmegling.

Høydepunkter om boligen:

Høydepunkter om nærområdet:

Flere barnehager i nærområdet

Nærbutikk med post rett nede i veien

Kort vei til Vollen

Flere idylliske badeplasser i nærområdet

Buss nede ved Slemmestadveien

Båt til Aker brygge fra Vollen

Trygg skolevei for de minste

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Fredrik von Krogh på fvk@eie.no. Vi er også behjelpelige med verdivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning.

### PARKERING

Det er dobbeltgarasje med plass til to biler. Det er også to biloppstillingsplasser foran garasjen. Det er også ytterligere en biloppstillingsplass ved inngangsdør med adkomst fra privat vei.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Boligen ligger i et barnevennlig, etablert og populært område. Det er gangavstand til Sjøstrand bad hvor du har tilgang til to flotte badestrender. Her er det en gresslette, molo med stupebrett, strandvollyballbane, badeflåte med stupebrett og en kiosk. Rett i nærheten er det en idrettspark med blant annet en ny velodrom. For de daglige innkjøpene ligger den lokale matbutikken Extra Bjerkås bare en spasertur unna boligen hvor de også har postlevering.

Det er kort vei til Vollen Handelsted som er et av de mest besøkte stedene langs kyststien ved Oslofjorden. Verneverdige trehus, lyden av bølgeskulp og duften av nybakte boller 7 dager i uka, er bare noe av det Vollen handelssted har å by på. Her kan du gå på skattejakt i små butikker, handle klær, sko og interiør selv på søndager eller nyte et bedre måltid med sjøutsikt på den populære restauranten Vitos på brygga. I tillegg er Vollen kjent for sin flotte marina med kiosk og muligheter for leie av båtplass. Vollen har også fått et lite handlesenter som rommer mange fine tilbud som Rema-butikk, frisør, delikatesse m.m.

## Historiske Vollen

Vollen byr på så mye. Her ligger historiske bygninger side ved side med nye moderne bygg.

Rett nedenfor sentrum, ligger Oslofjordmuseet, hit håper man at Roald Amundsens polarskute Maud vil få sitt eget museum på sikt. Skipet ble bygget i Vollen i 1917 av båtbygger Chr. Jensen. Vollen er også kjent for bringebær og på begynnelsen av 1900-tallet var det stor bærproduksjon i Vollen, og spesielt i området rundt boligen ble det produsert mye bringebær.

I Vollen drev de også med isskjæring og flere kunstige dammer ble anlagt for å kunne produsere is. Området boligen ligger i ligger i hovedsak på et høydedrag som går ned til fjorden like sør for Sjøstrand. Det omfatter to isdammer omgitt av frodig løvvegetasjon. Dette var utmark under Bjørkås. På slutten av 1800-tallet ble isdammene anlagt. Rundt 1917 ble det bygd et båtbyggerverksted som bl.a. produserte prammer for salg til Kina. Egne arbeiderboliger ble satt opp for arbeiderne. Området ved kysten er lagt ut som friareal - Sjøstrand Bad åpnet i 1938. På slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet var Vollen et yndet feriested for fornemme folk fra hovedstaden. I gamle dager hadde Vollen også sitt eget hotell, Volden hotell, som la der bygget som huser bla apoteket i dag.

## Dagligvare og shopping

For de daglige innkjøp er det flere matbutikker i nærområdet. Den nærmeste, foruten Coop Xtra, er Rema 1000 borte i Vollen sentrum. Nærmeste butikksenter foruten Vollen er Rortunet, ca. 3 km unna og Holmen senter som er ca. 7 km unna. Videre er det shopping senter på Trekanten i Asker, IKEA på Slependen og Sandvika storsenter.

## Barnehager, barneskole og ungdomsskole

Det er flere barnehager i nærområdet. Den nærmeste er Bjerkås barnehage og Nansentunet barnehage. Nansentunet musikkbarnehage, har idyllisk beliggenhet ved fjorden. Derfra er det en liten rusletur ned til båten eller bussen og så kommer man seg inn på jobb i byen. Andre barnehager i området er Vollen Montessori barnehage og Nilsemarka i tillegg til flere andre. Området sogner til Arnestad barneskole. Hit er det kort, trygg og fin skolevei for de minste. Når barna blir ungdom og skal begynne på ungdomsskolen så sogner området til Vollen ungdomsskole. Denne ligger ved siden av Arnestad barneskole. Det er også en Montessoriskole og barnehage i Vollen. På Drengsrud ligger Asker internasjonale skole, det er Steinerskole på Nesbru og Steinerbarnehage på Hvalstad.

## Fritidsaktiviteter

Asker seilforening holder til ca. 4 km fra eiendommen. Her arrangeres det seilskole for barn og ungdom. For barn og unge er det et mylder av aktiviteter i nærområdet. Blant annet musikkorps, fotball, bandy, basket, volleyball, turn, teater, rideskole, danseskole, villmarks klubb, håndball, skiklubb og egen barneklubb for de mellom 2 og 4 år. Ved Arnestad skole, som ligger en kort rusletur unna, er det både kunstgressbane og volleyballbaner. Her har GUI sin hjemmearena.

## Sjø, kyststi og marka

Vollen er kjent for sitt fantastiske friluftsområde. Mot øst har man

fjorden med båtliv, et mangfold av badeplasser og kystkultursti (går fra Holmen i Asker til Sætre i Hurum). Mot vest har man marka med lysløyper, skisenter og vakker natur. På søndager er det mulighet for kaffe og vafler på flere små serveringssteder. I Vollen sentrum ligger Oslofjordmuseet med fin utstilling både innendørs og utendørs. Her er det også fine aktiviteter for barn så vel som store med blant annet bocciabane, flott sandstrand og badebrygge.

## Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplassen ligger rett utenfor boligen. Det går ekspressbuss mot Oslo med avganger hvert 10. minutt i rushtiden. Vollenbåten har brygge rett nedenfor bygget med Rema1000 og går inn til Aker brygge. Det er tre avganger på morgenen og tre avganger tilbake på ettermiddagen. Dette er et meget populær måte å komme seg inn til byen på. Båten går helt året og tar ca. 25 minutter. Det er parkering ved båten. Ønsker man heller å ta tog så er det togstasjon både i Heggedal, på Gullhella eller i Asker sentrum. Ved alle disse togstasjonene er det parkering.

## BEBYGGELSE

Området består hovedsaklig av villabebyggelse.

## TOMT

Eiet tomt, 952 kvm

## ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

## Standard

### STANDARD

1. etasje:

#### Entré

Inn i boligen møter det deg en moderne gang malt i lyse farger og skyvedørgarderobe med speilfronter. Her er det godt med plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

#### Ekstra stue/ soverom

Fra gangen er det adkomst til ekstra stue/ soverom. En ypperlig plass for ungdom. Kanskje innrede tv-stue eller et romslig soverom? Her er mulighetene mange.

#### Vaskerom

Fra gangen er det også inngang til vaskerom. Smart innredet med snorsystem for klestørking i tak som sørger for optimal benyttelse av rommet selv når det tørkes klær. På dette rommet er det kun få grep som skal til før du har et fullverdig bad. Vaskemaskin og plass til tørketrommel hevet i komfortabel arbeidshøyde. Godt med benkeplass. I overskap over vaskemaskin er det skittentøysjakt ned fra hovedsoverom. Her er det gjennomtenkte løsninger. Vaskerom fra 2013.

## Trapp

Plassbygget trapp med Eiketrinn. Moderne belysning i trappeløp.

## 2 etasje:

### Stue

Opp i andre etasje kommer vil til spisestuen med åpen løsning inn til en stor romslig stue. Stuen har en flott peisovn i sofasonen. Gulv byttet i 2022, hvor det også ble lagt lydisolasjonsplater under gulv for å hindre trinnlyd til underetasje. Malte slette vegger og tak i behagelige lyse toner.

### Kjøkken

Kjøkkenet er velholdt med gråmalte profilt fronter. Integreerte hvitevarer som kjøleskap, stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp. Barstoler i tilknytning til kjøkken med fin sjøutsikt. Et fint sted å nyte morgenkaffen.

### Bad

Særdeles flott bad med eksklusiv badeinnredning fra keuco, stor spadusj fra Dorn Bracht med fossefall og spyleklossett. Her får du hotelfølelsen hjemme!

### Hovedsoverom

Inn på hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng. Foran sengen er det en stor skyvedørsgardeobe med rikelig plass til klær. I garderoben er det også laget skittentøysjakt med nedfall til skap over vaskemaskin på vaskerom i 1 etasje. Fra soverommet er det også sjøutsikt. Soverommet er malt i en behagelig gråtone.

### Soverom

Lyst og fint soverom med plass til 120cm seng og garderobeskap. Malte slette vegger og tak. Perfekt barnerom i tilknytning til hovedsoverom.

### Soverom/hjemmekontor

Soverom 3 i 2.etasje benyttes i dag også som hjemmekontor. Ypperlig etter pandemien ha muligheten til å kunne sitte adskilt hjemme å jobbe. Itillegg til kontorpult er det også plass til 120 cm seng,

### Adskilt hybel i 1 etasje:

### Entre:

Inn i gangen er det fin plass til å henge fra seg yttertøy i garderobeskap.

### Bod

I gangen er det en 3kvm stor innvending bod.

### Kjøkken

Moderne kjøkkeninnredning fra 2013. Glatte fronter i en mørk gråtone.

### Stue

Fin lys stue med plass til sofamøblement.

## Bad

Bad fliselagt i 1990 med elektrisk gulvvarme. Nytt baderomsmøbel og speil i 2022.

## Soverom

Lyst og fint soverom med god skap plass. Plass til dobbeltseng.

## Soverom 2

Innbydende lyst soverom med god skap plass.

Hybelen har ikke innvendig adkomst fra hoveddelen. Det gjør løsningen søknadspliktig. Den er ikke byggemeldt. Det er dog enkelt å sette inne en dør mellom enhetene.

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

## 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 varmepumpe. Det er gulvvarme på bad. Det er også noe elektrisk oppvarming med panelovner.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter E

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

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

Fakturert for kalenderår 2022:

Avløp: 10 595,40 kr

Feiing: 338,00 kr

Renovasjon: 4 847,00 kr

Vann: 8 035,20 kr

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

Storebrand Polisenummer: 9261345

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 042

366,- Som sekundærbolig Kr. 7 352 518,-

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Varmepumpe

Vannmåler

300 liters varmtvannsbereider fra 2013

Automatsikringer fra 2013

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

### 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.

### UTLEIE

Boligen kan leies ut. Det er innredet hybel med egen inngang i boligens 1.etasje, på 59 m<sup>2</sup>. Denne har vært utleid for 14 000kr / mnd.

### VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vann og avløp

### REGULERING

Eiendommen berøres av reguleringsplan O220162 med ikrafttredelse 24.02.1965.

### ODEL OG KONSESJON

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 9 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 248 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 950 000,-))

-----  
kr 249 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 10 199 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 10 215 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egernerklærings skjema 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:

Løft finn.no 27.6.24 (Kr.5 000)

Provisjon (forutsatt salgssum: 9 950 000,-) (Kr.59 700)

Tilrettelegging (Kr.18 500)

Profesjonell fotograf (Kr.3 500)

Visningshonorar/overtagelse pr. stk (Kr.2 900)

Løft på finn, 02.10.2024 (Kr.5 000)

Løft på finn, 19.09.2024 (Kr.5 000)

Grunnpakke (Kr.12 450)

Markedspakke 2 (Kr.21 900)

Overtagelse (Kr.3 350)

Visningshonorar (Kr.3 000)

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

Oppgjør (Kr.7 850)

Totalt kr. (Kr.151 150)

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

85-24-0091

# 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 kontraktsmøtet.

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 bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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.

Tlf: 47 68 44 00

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

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Partner / Eiendomsmegler Fredrik von Krogh

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 avtalt 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.

#### **SAKSBEHANDLERE**

Fredrik von Krogh

EIE Asker

Partner / Eiendomsmegler

Mob: 95 42 87 01 / E-post: fvk@eie.no

Majken Rustad Løwø

Eiendomsmegler / Backoffice

Mob: 95 78 49 15

[/ E-post: mrl@eie.no

#### **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/personvernerklaering>

## Megler

#### **AVDELING**

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

# DITT NYE HJEM?



















49







# 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.

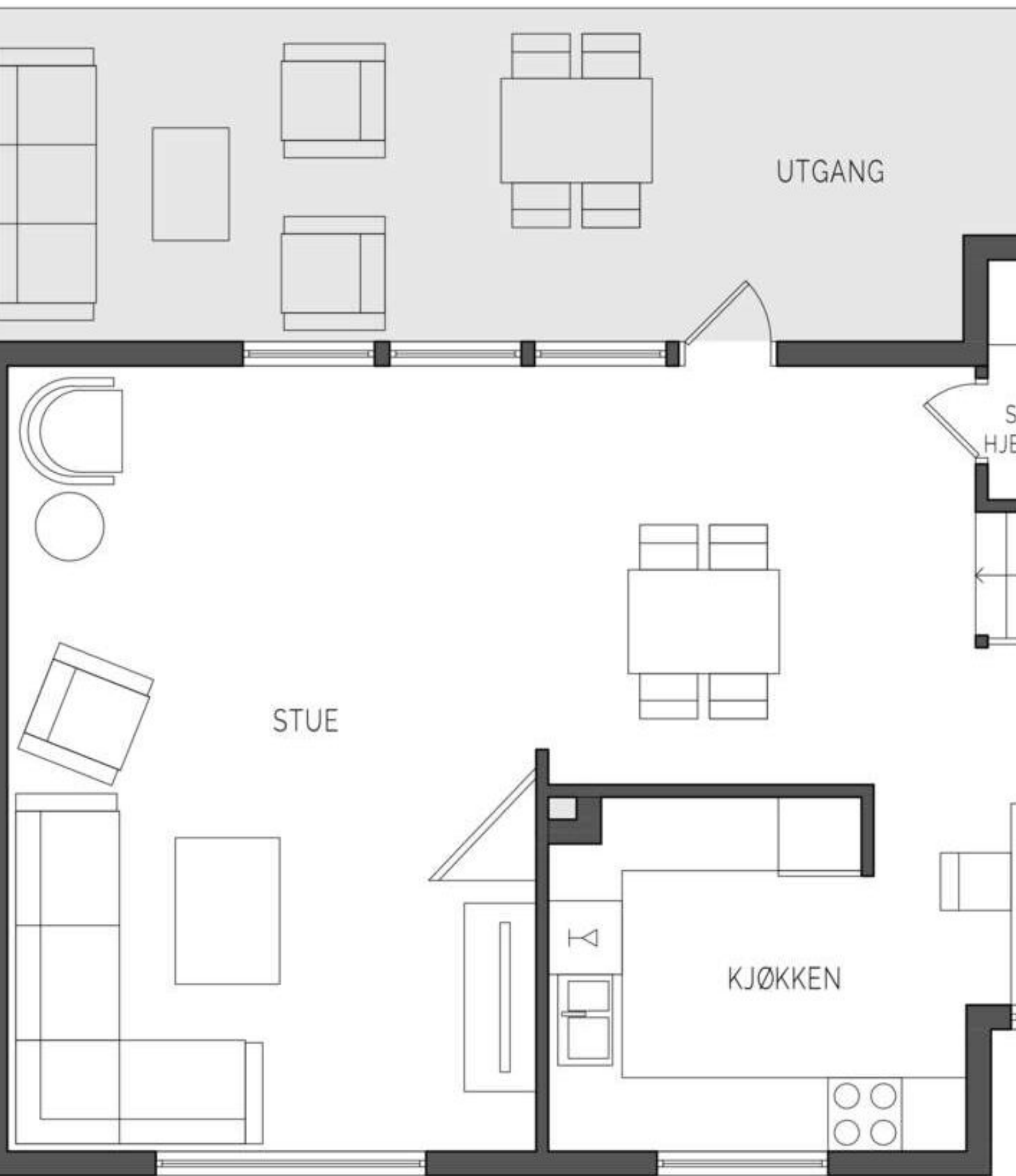


\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)

# 1. ETA



SJE







































# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)









































# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

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













王

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

EIE eiendomsmegling































**Både mennesker og boliger er forskjellige,  
men en vellykket prosess har alltid én viktig  
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

**EIE – Premium rådgivning**

EIE eiendomsmegling

























I EIE ønsker vi å være  
best rustet til å gjøre den  
*beste jobben* for deg.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling















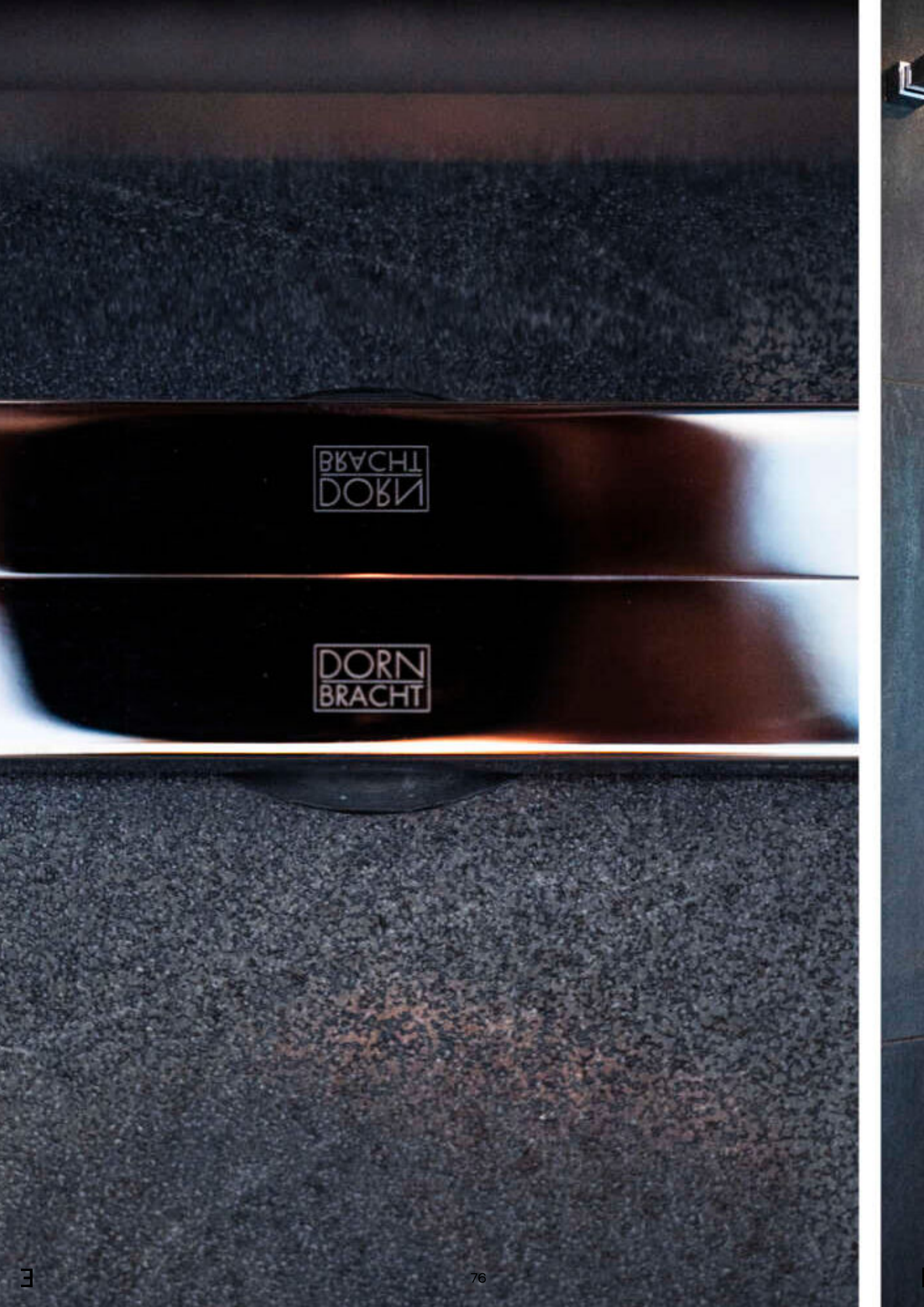










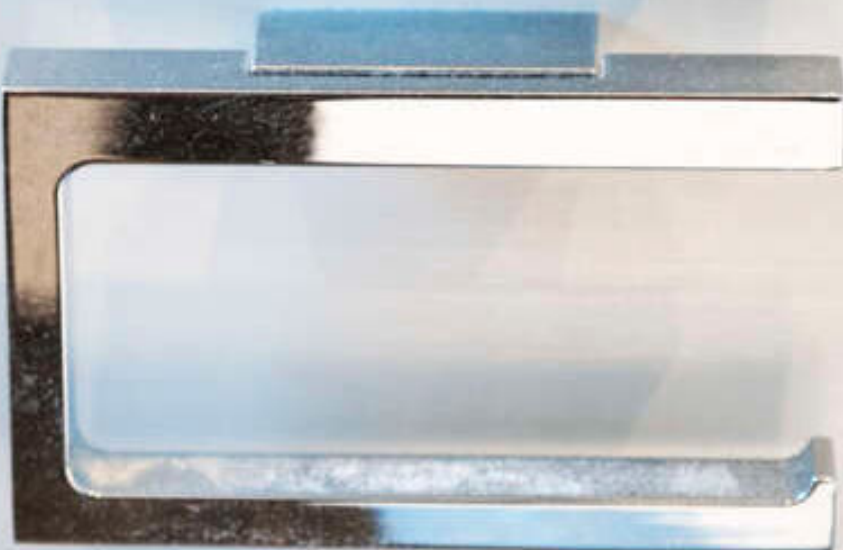
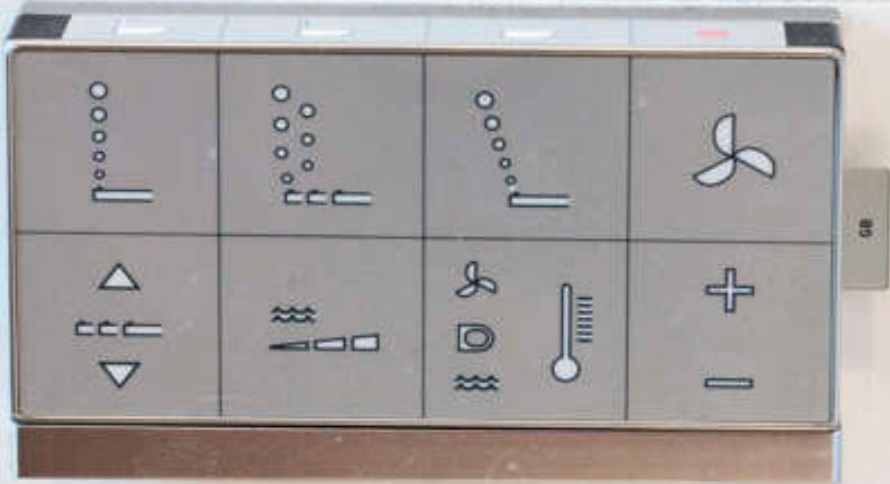


BRACHT  
DORN

DORN  
BRACHT













KEUCO











Våre kunder har lagt ned mye innsats i sine hjem og sine prosjekter - de fortjener det samme fra oss. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, og er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere

**EIE – Premium rådgivning**

EIE eiendomsmegling

UNDERE

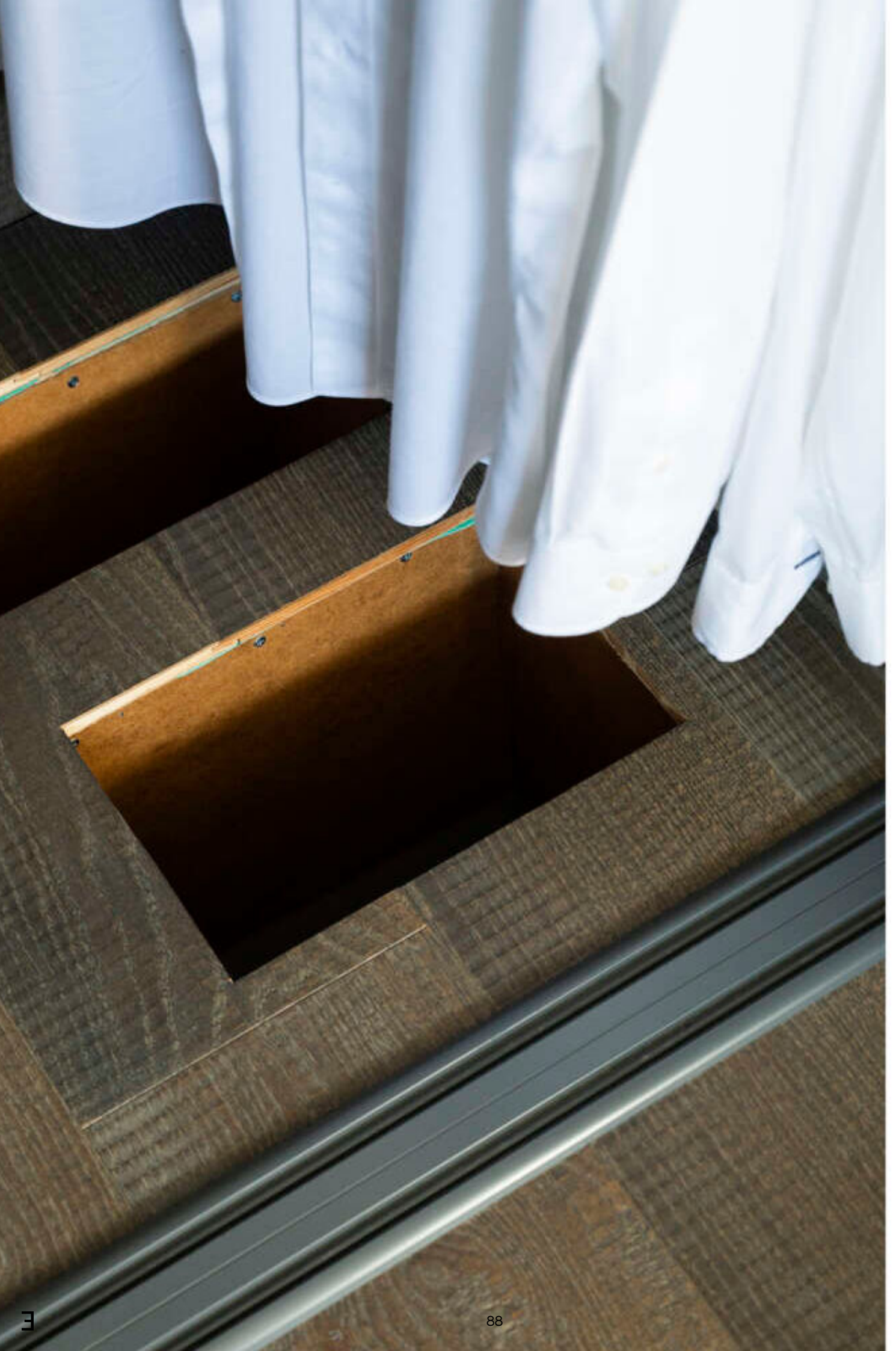


TASJE



















**Et boligsalg er to eller flere liv  
som endres for alltid**

**EIE speiler selger og kjøper™**

EIE eiendomsmegling































王

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





































# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsめglere 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](http://www.kundebarometer.no)









# NÆROM



IRÅDE

















































TILBUD  
Gullveit  
Pasta  
m. ost  
NÅ 39  
NÅ 39

↑  
↓

RIEMIA 1000 7-23

Parkering i garasje for kunder til Riemia 1000













HOLLEN HANDELSSTED  
BAKERI  
KAFE "OSCAR"  
∞

436

















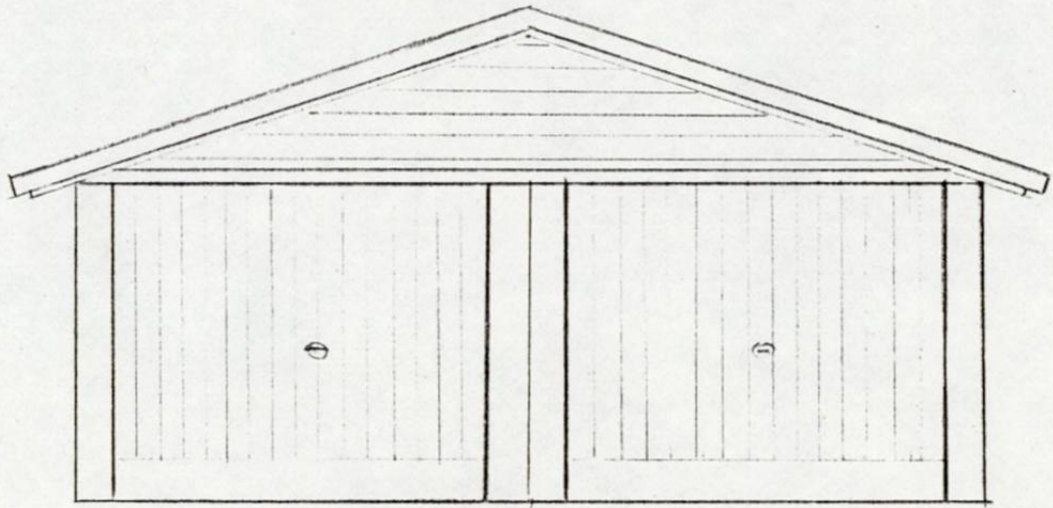




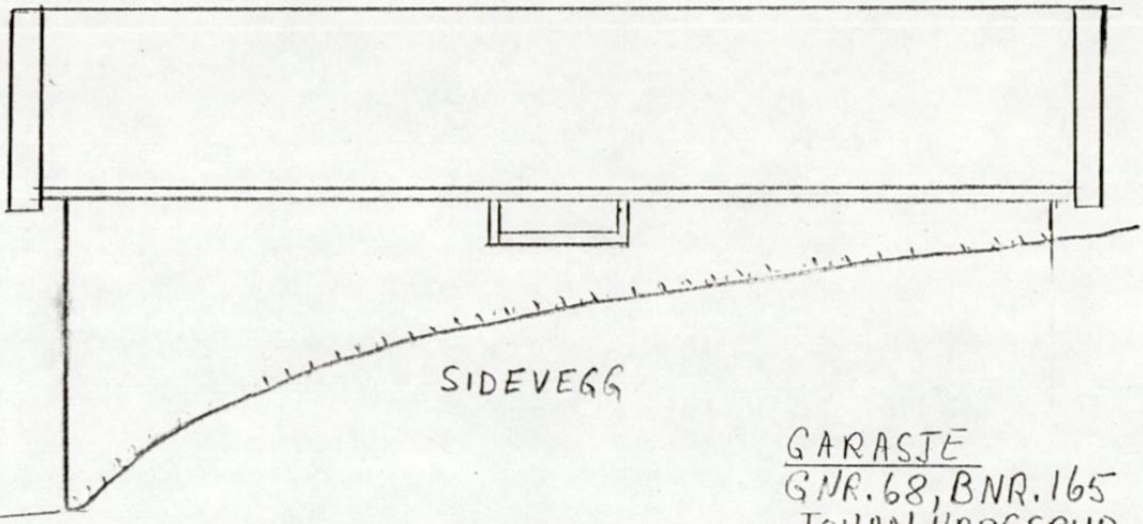
# INFORMASJON & DOKUMENTER







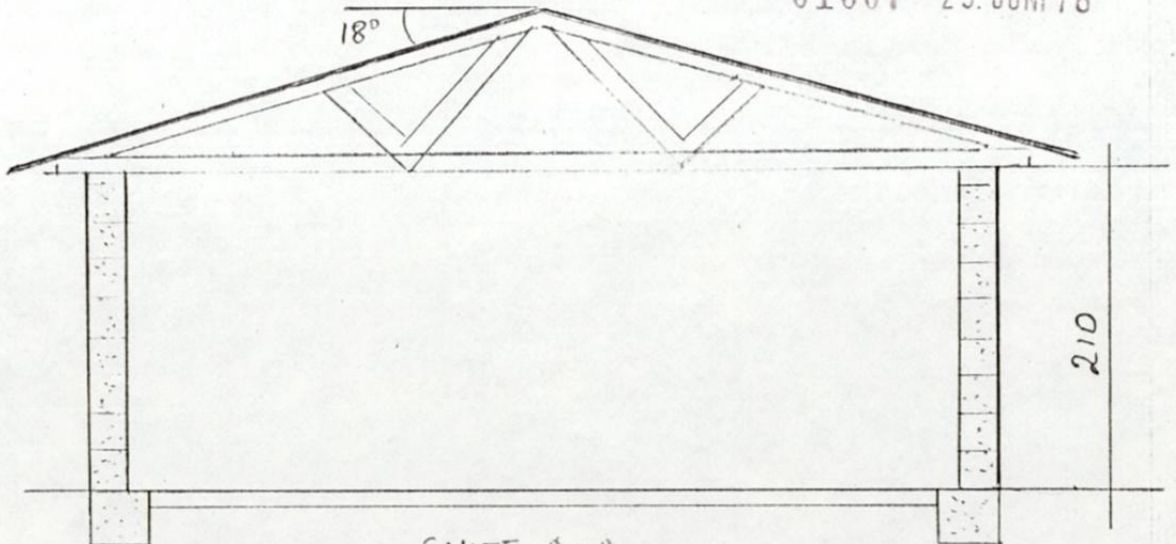
FRONT



SIDEVEGG

GARASJE  
GMR. 68, BNR. 165  
JOHAN KROGSRUD  
EVENTYRV. 49  
1396 BJØRKÅS

1:50  
BYGNINGSVESEN  
01007 23. JUNI 78

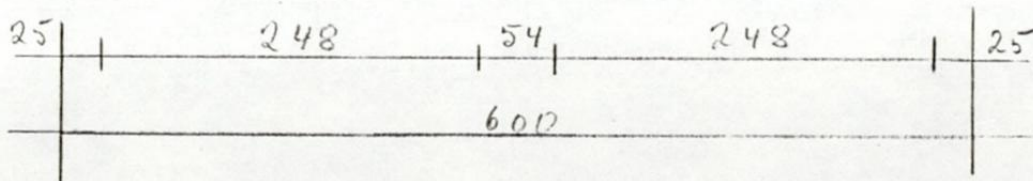
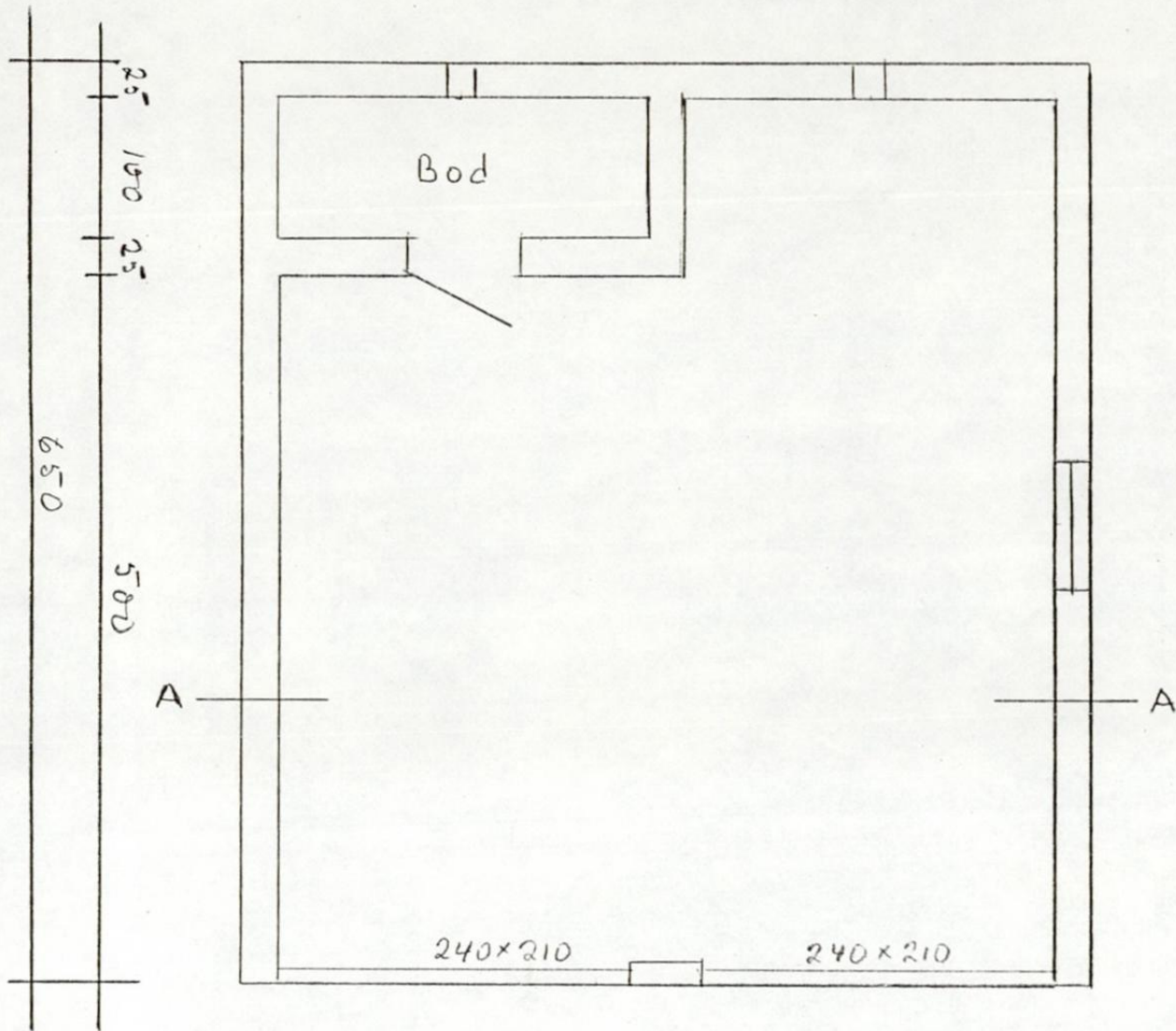


SNITT A-A

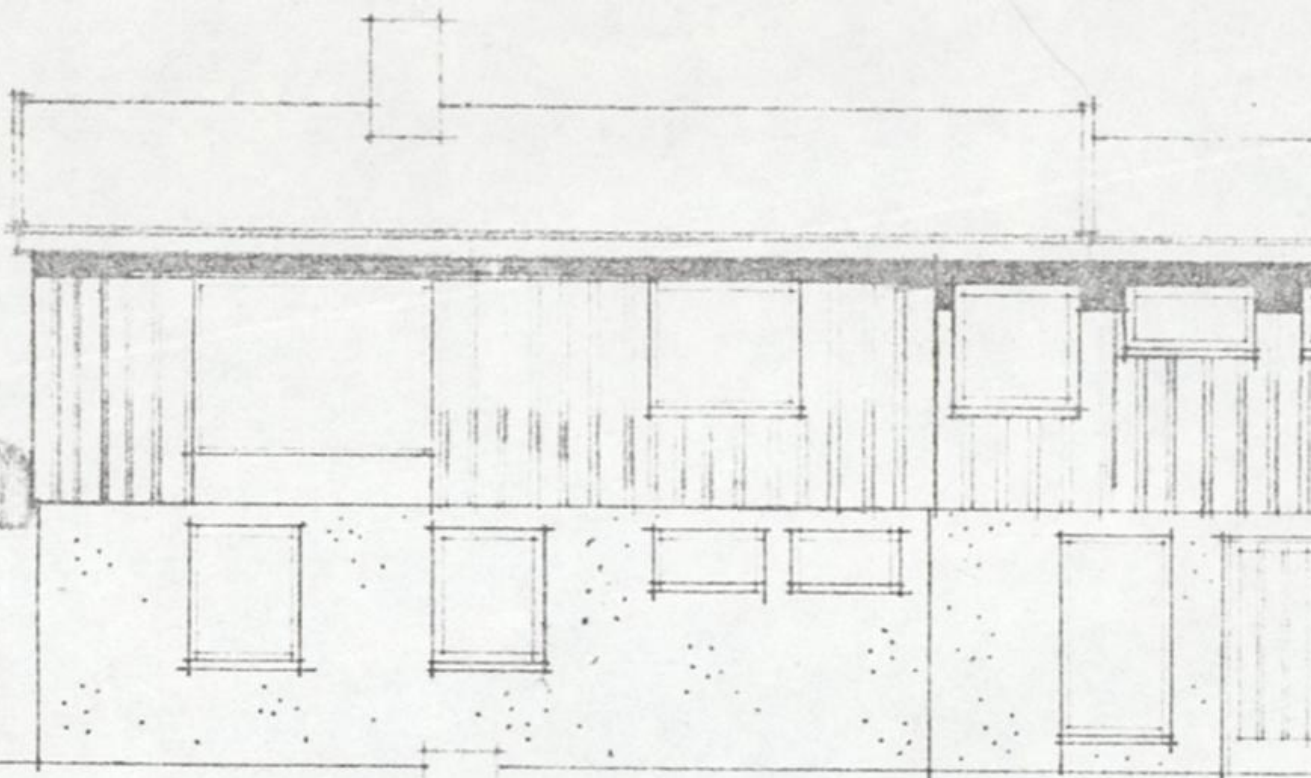


GARASJE  
GNR. 68, B. NR. 165  
JOHAN KRØGSRUD  
EVENTYRV. 49, 1396 BJØRKÅS

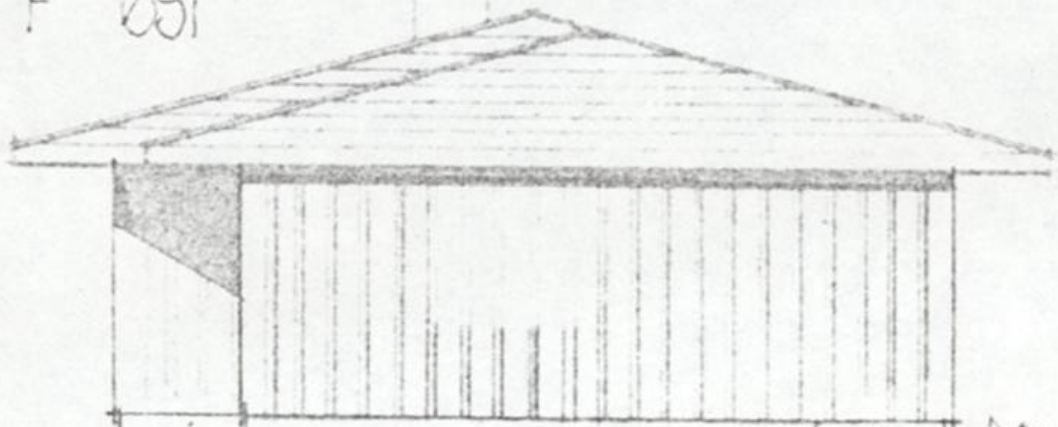
ASKER  
BYGNINGSVESEN  
01007 23. JUNI 78



1:50



F OST

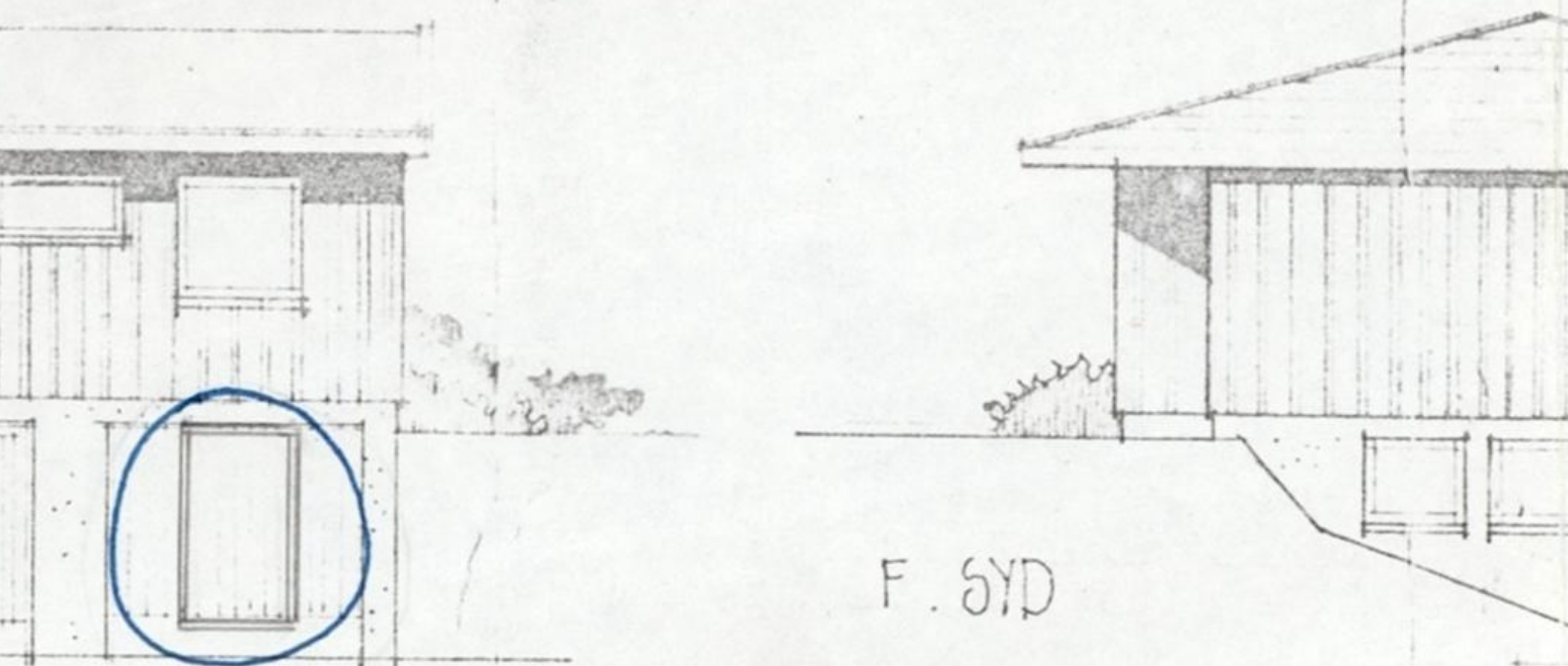


F NORD

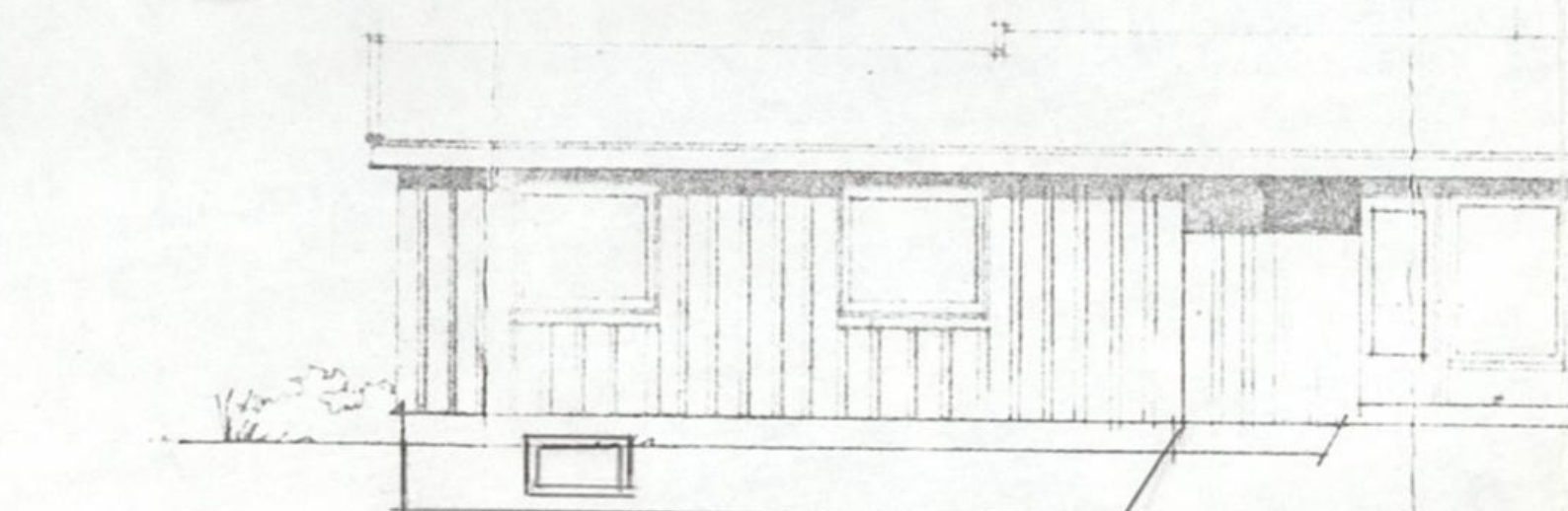


1545

775

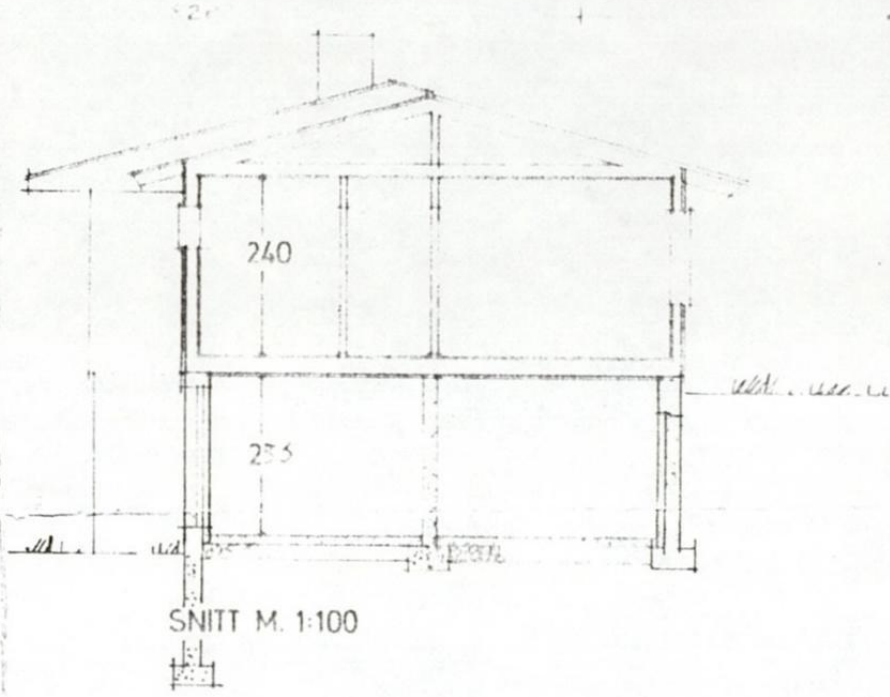
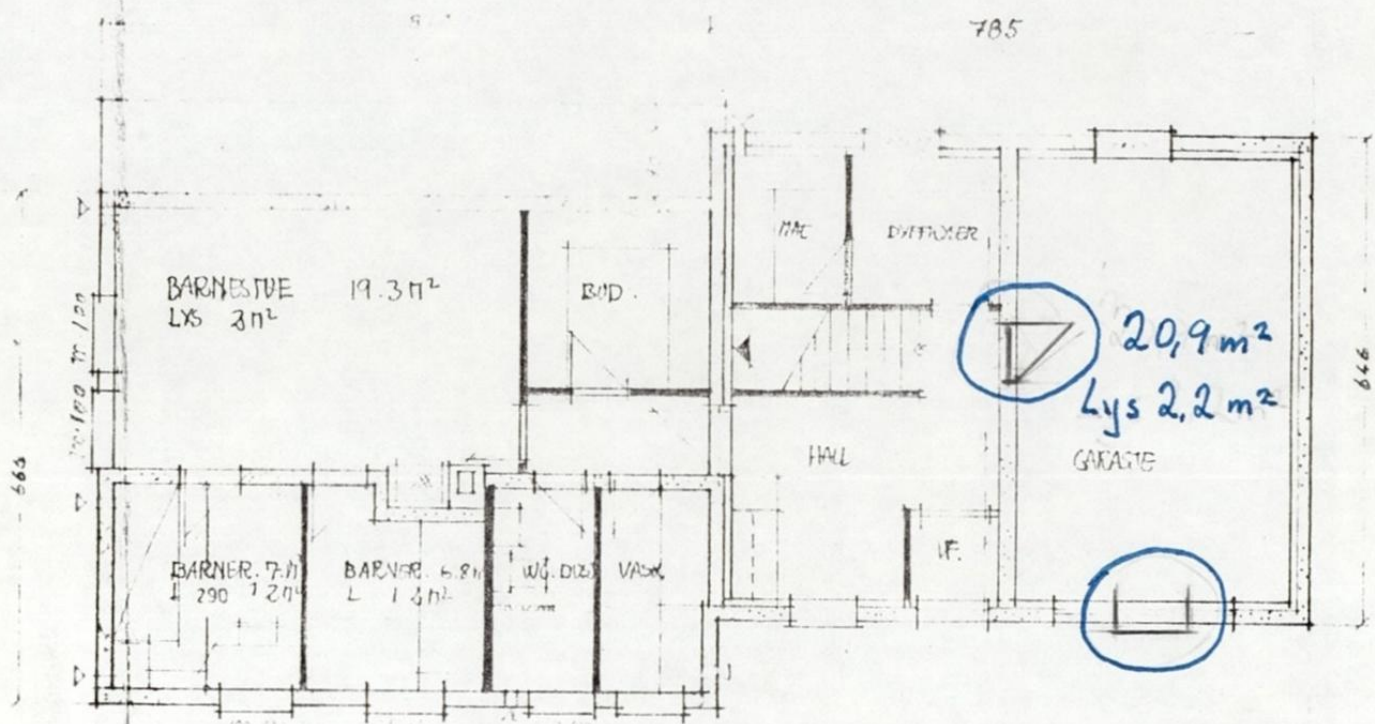


F. SYD



F VEST

ASKER  
BYGNINGSVESEN  
01007 23. JUNI 78



785  
ASKER  
BYGNINGSVESEN  
01007 23. JUNI 78

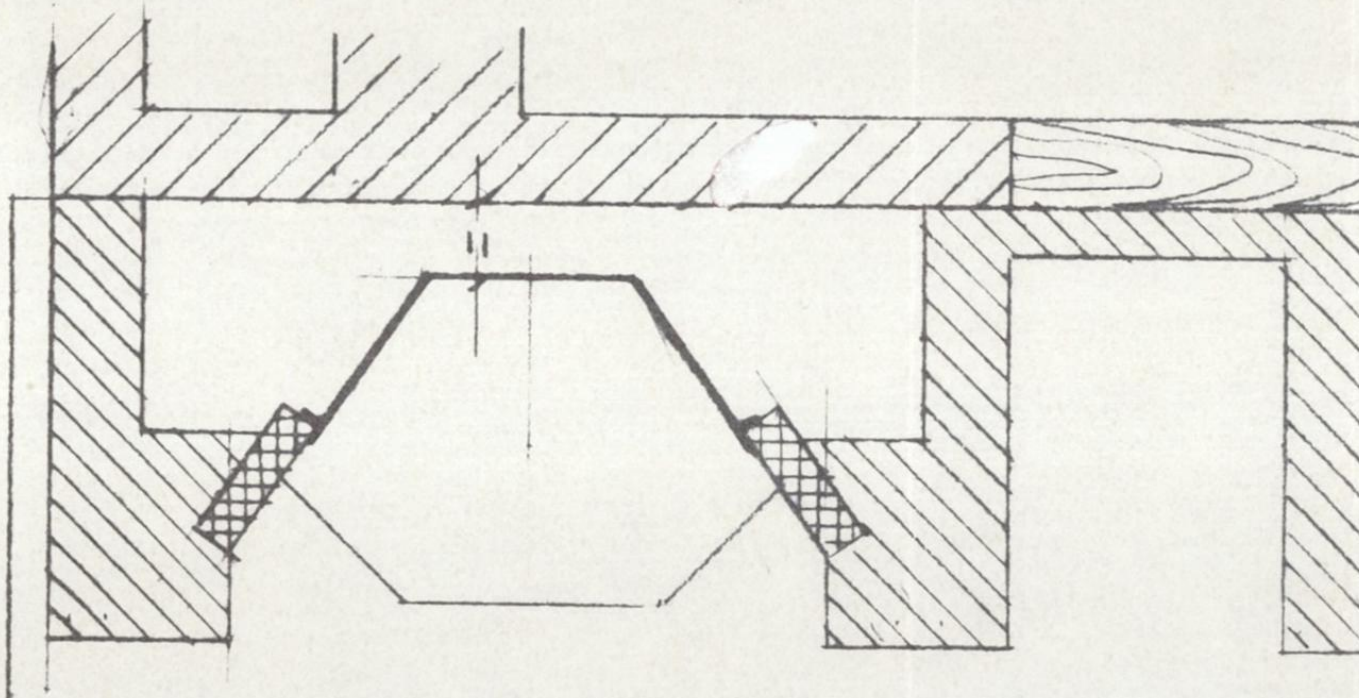
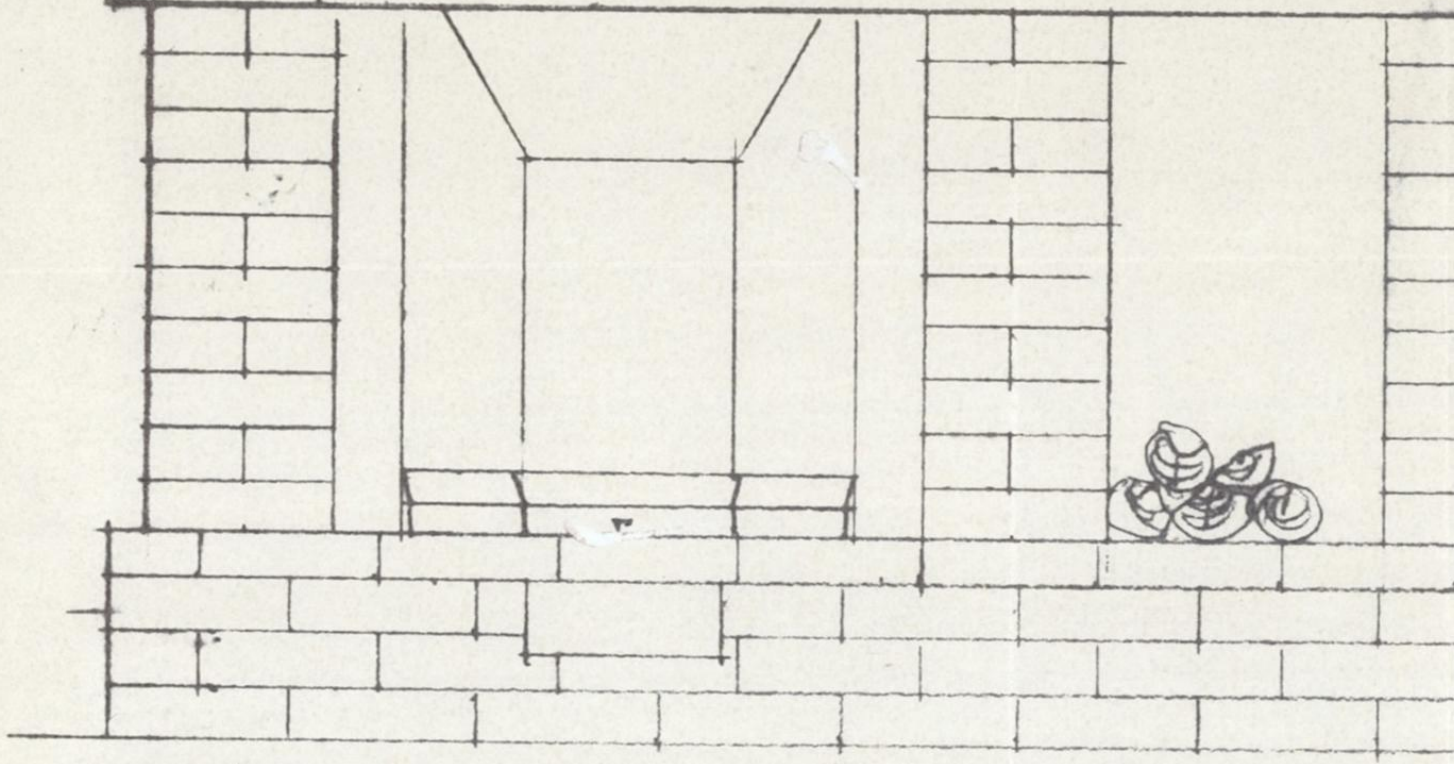
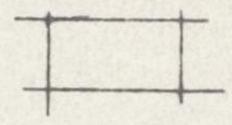
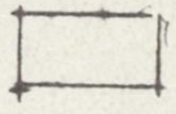
ASKER  
BYGNINGSVESEN  
01851 -7. NOV. 69



Ξ

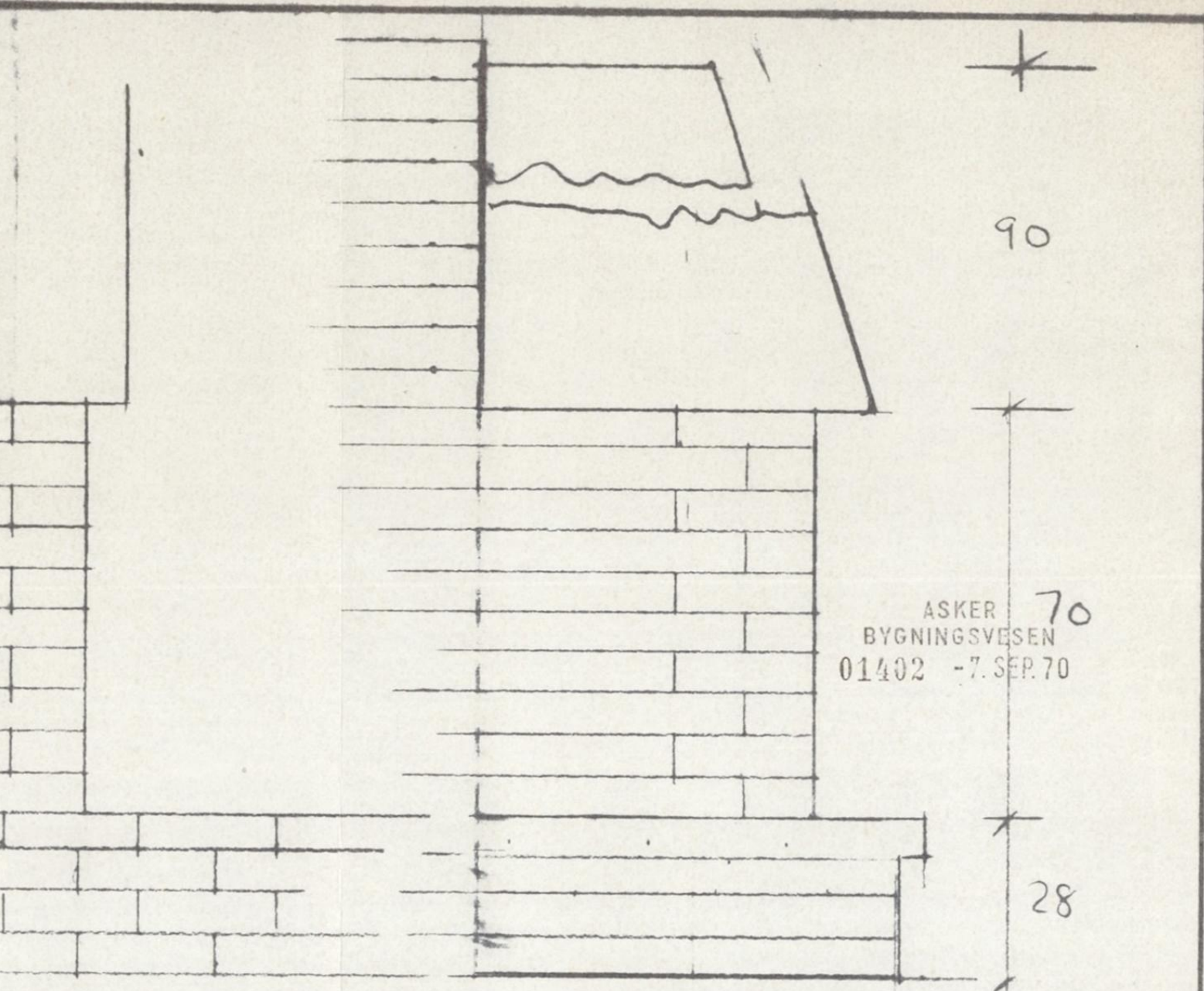
# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

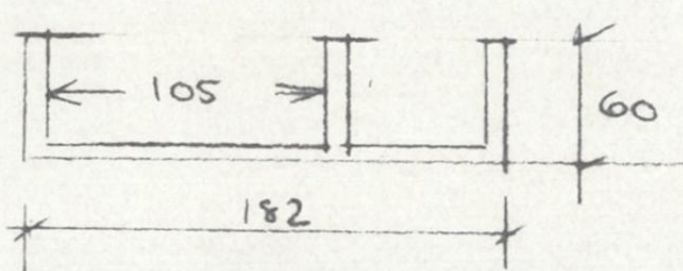
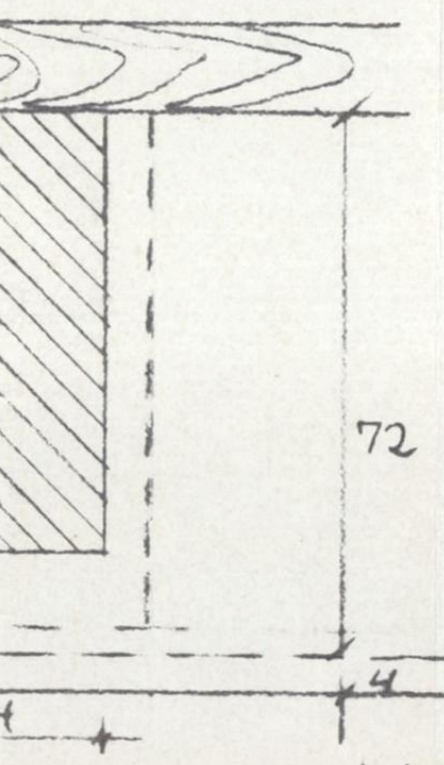


5 24 80 24 36 24





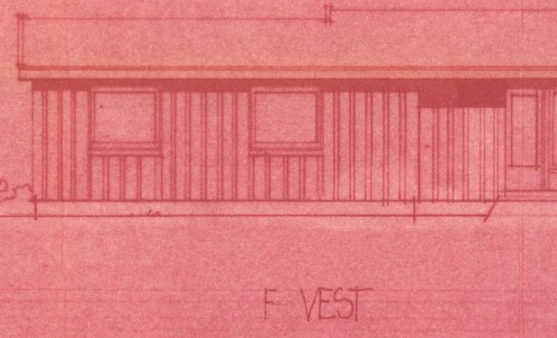
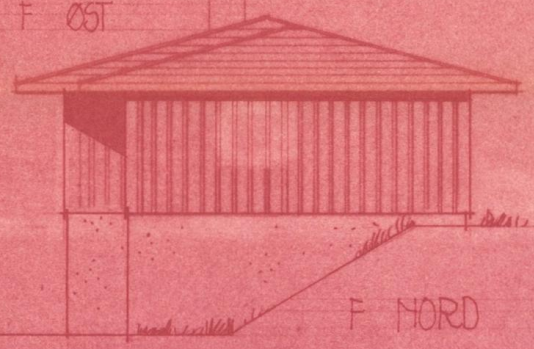
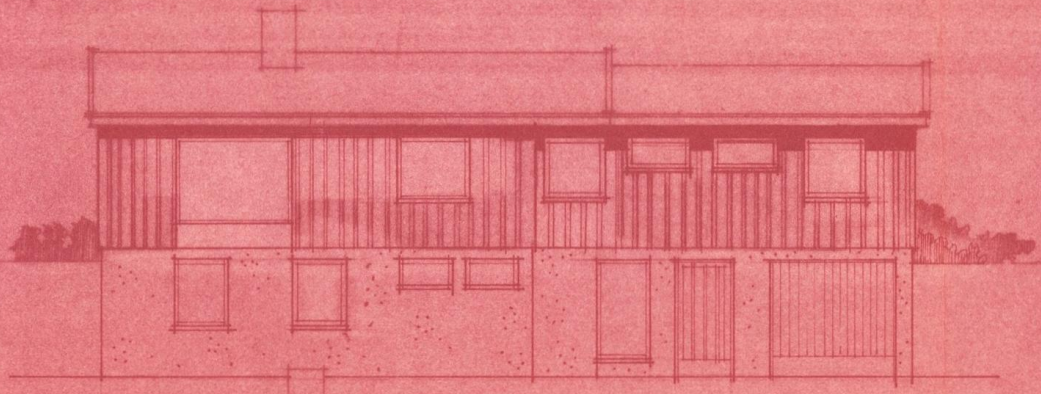
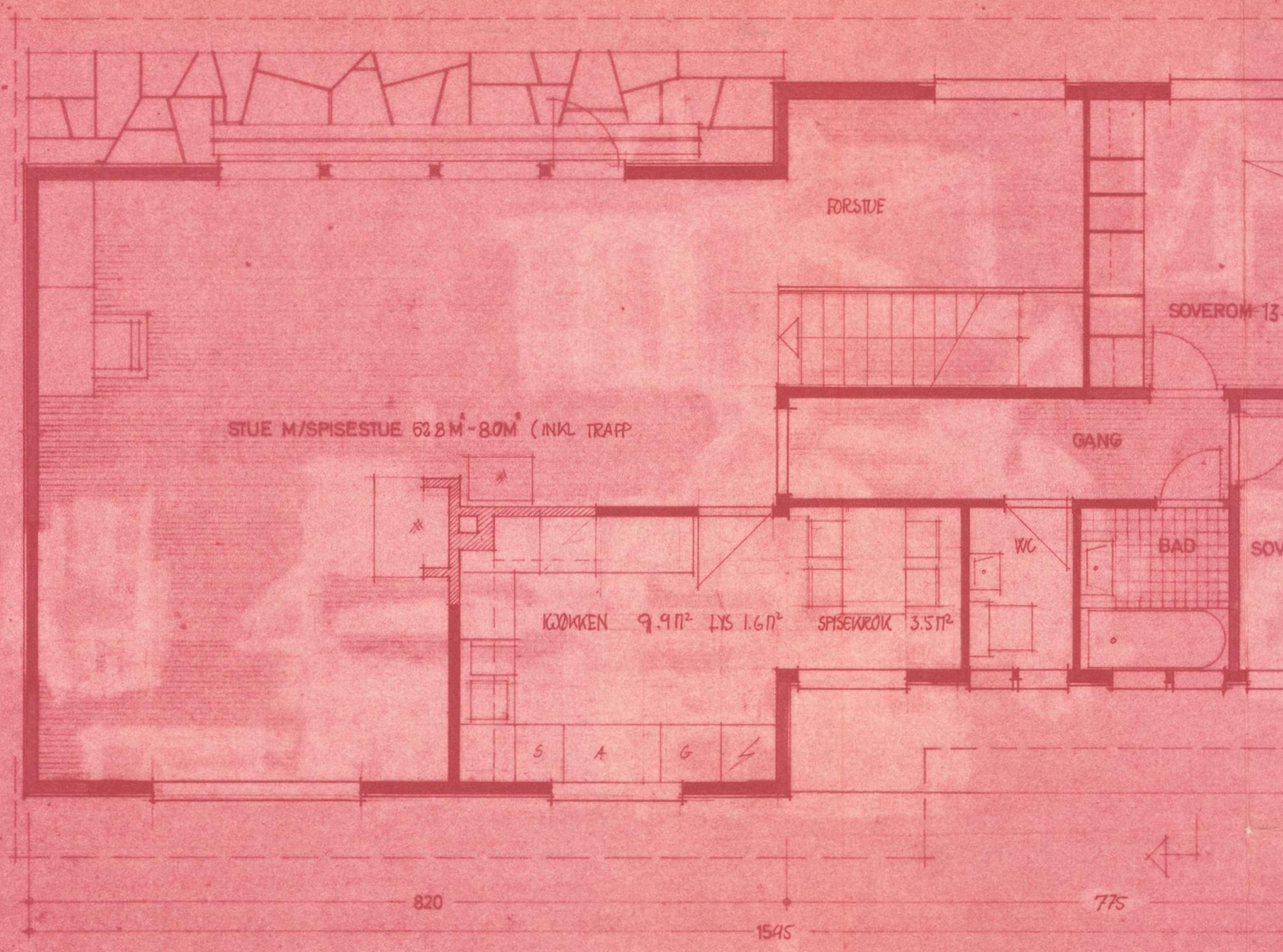
ASKER 70  
 BYGNINGSVESEN  
 01402 - 7. SEP. 70



Bøvejern 1/2" x 2" flatjern

DØVREPEIS I N' STAR ON-U-726-718	Målestokk	Tegn. AUG-70
	1:10	Trac.
	Kfr.	2
Eratning for:		
HR. KROGSRUD LANGERUDVN 17 OSLO II	SCH. MOLLER OSLO	
Eratnet av:		

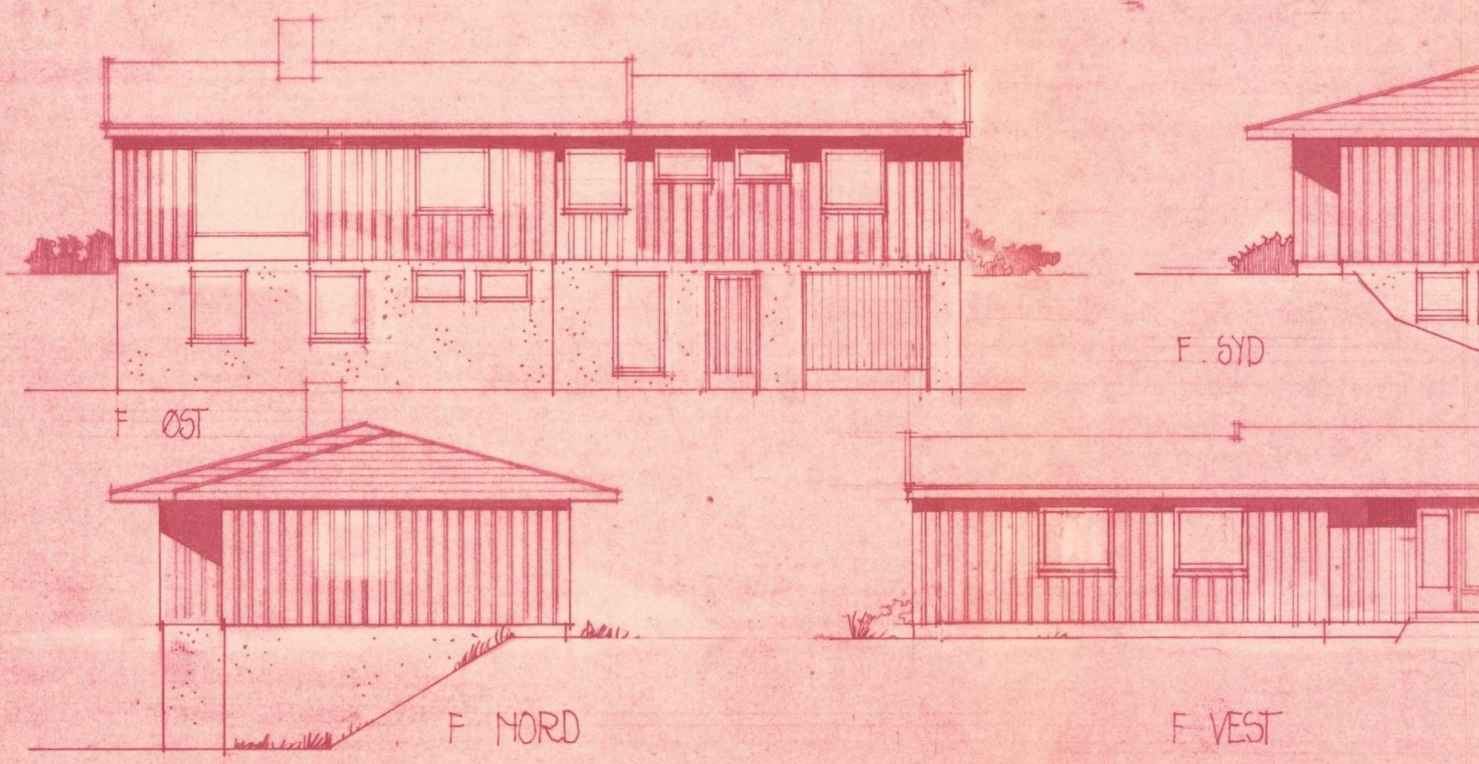
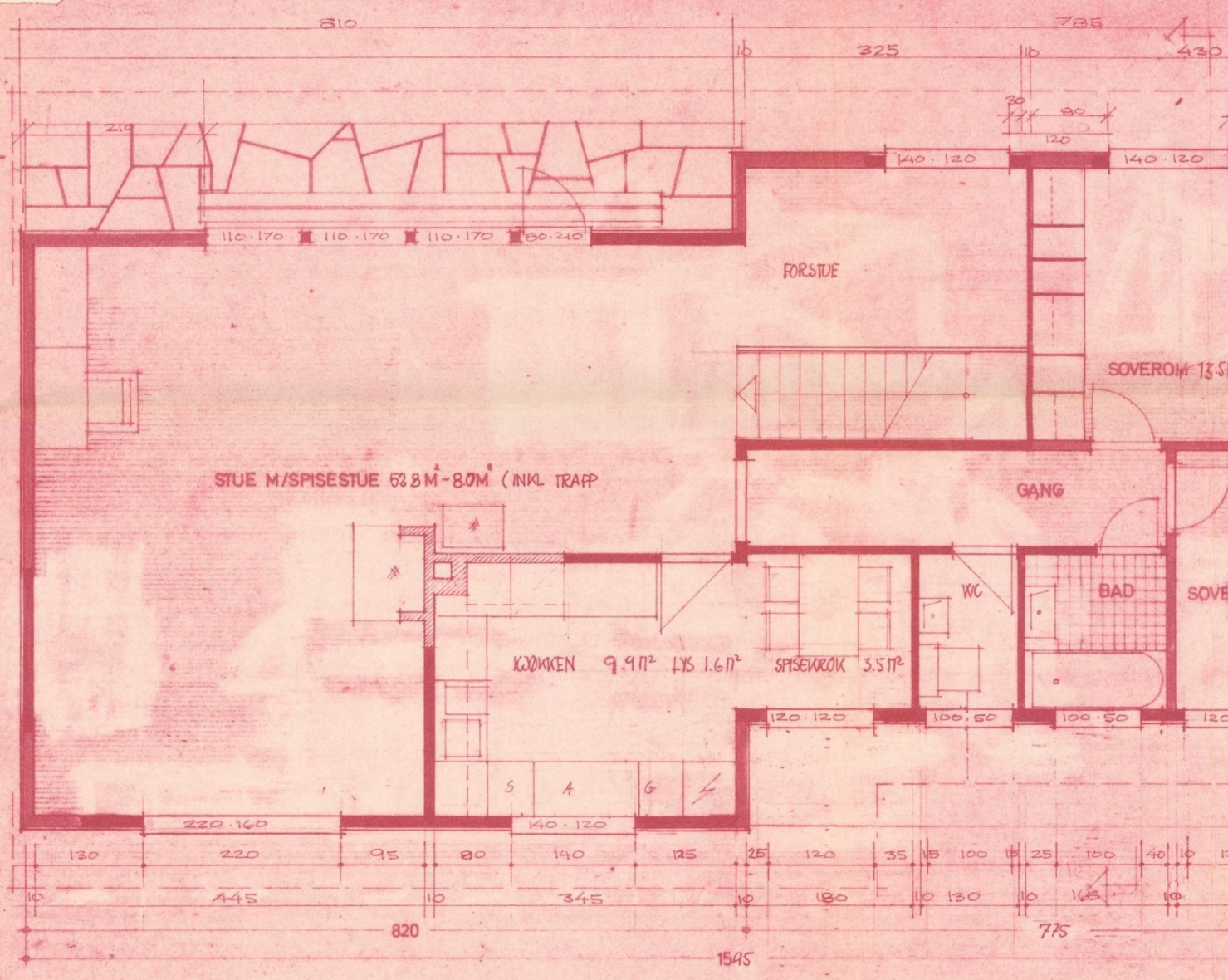






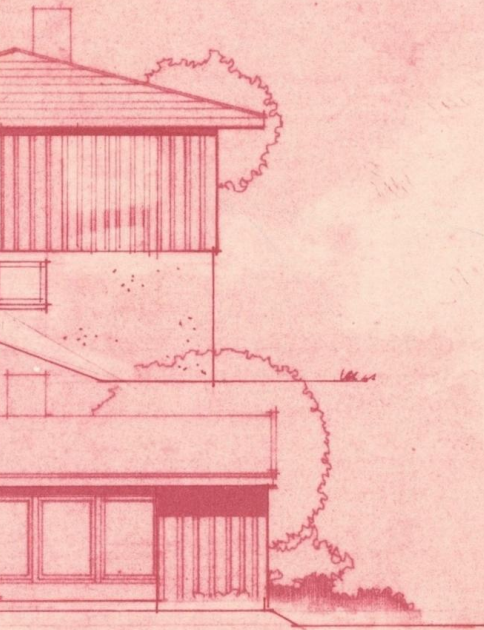
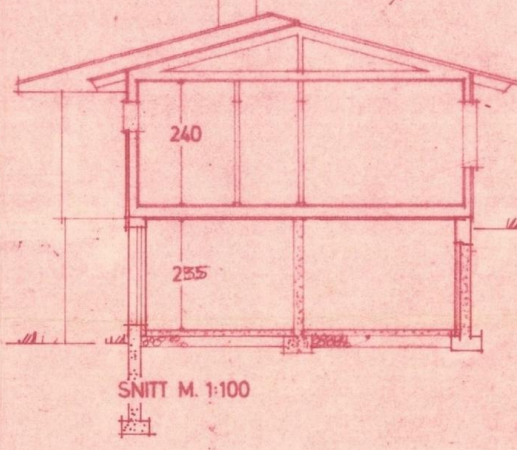
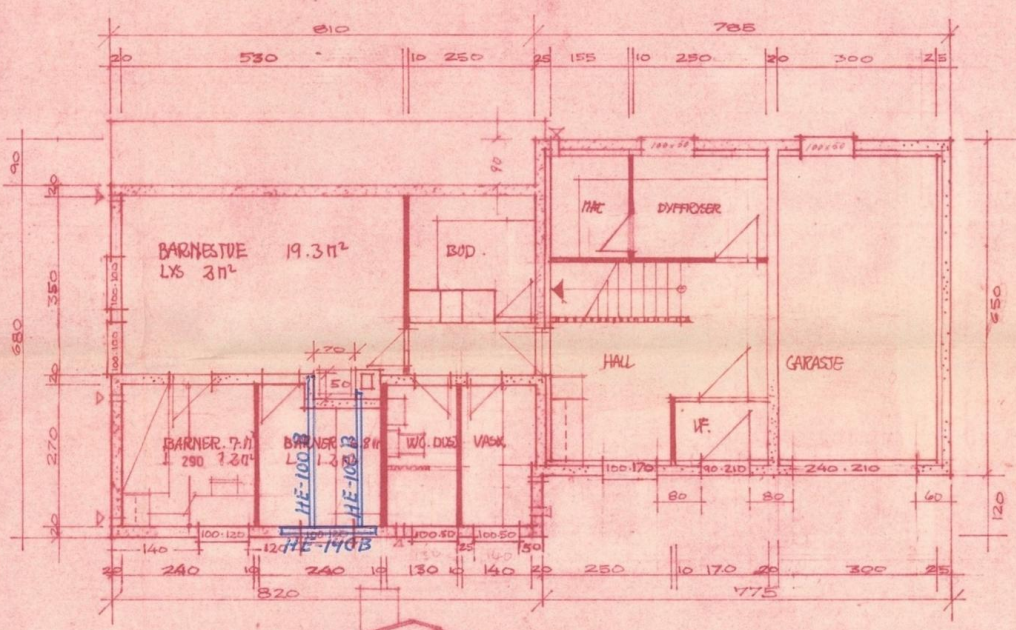
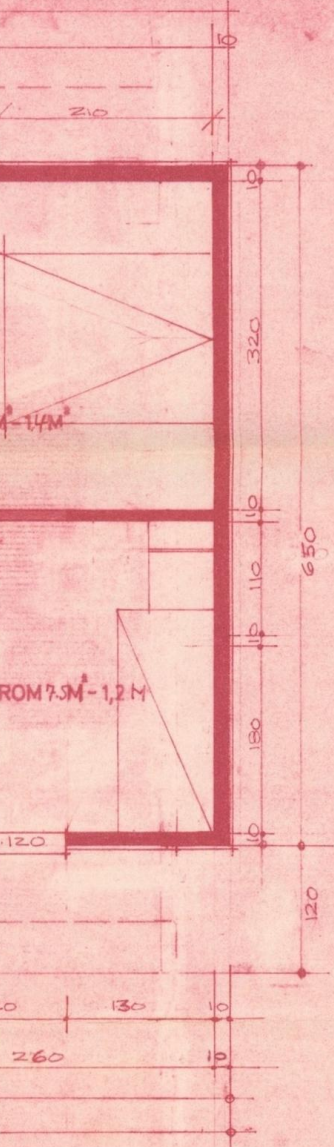








Støttet - Kjøysrad



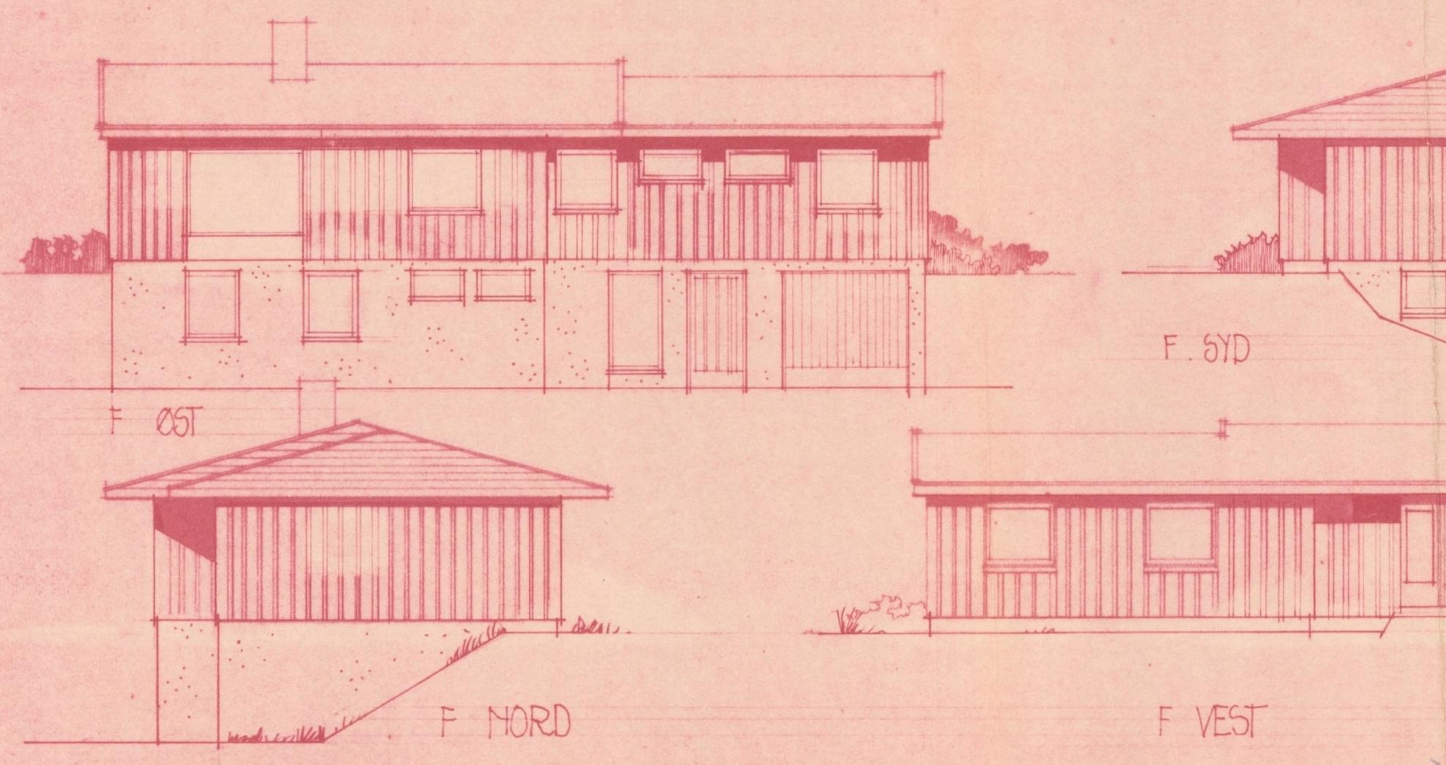
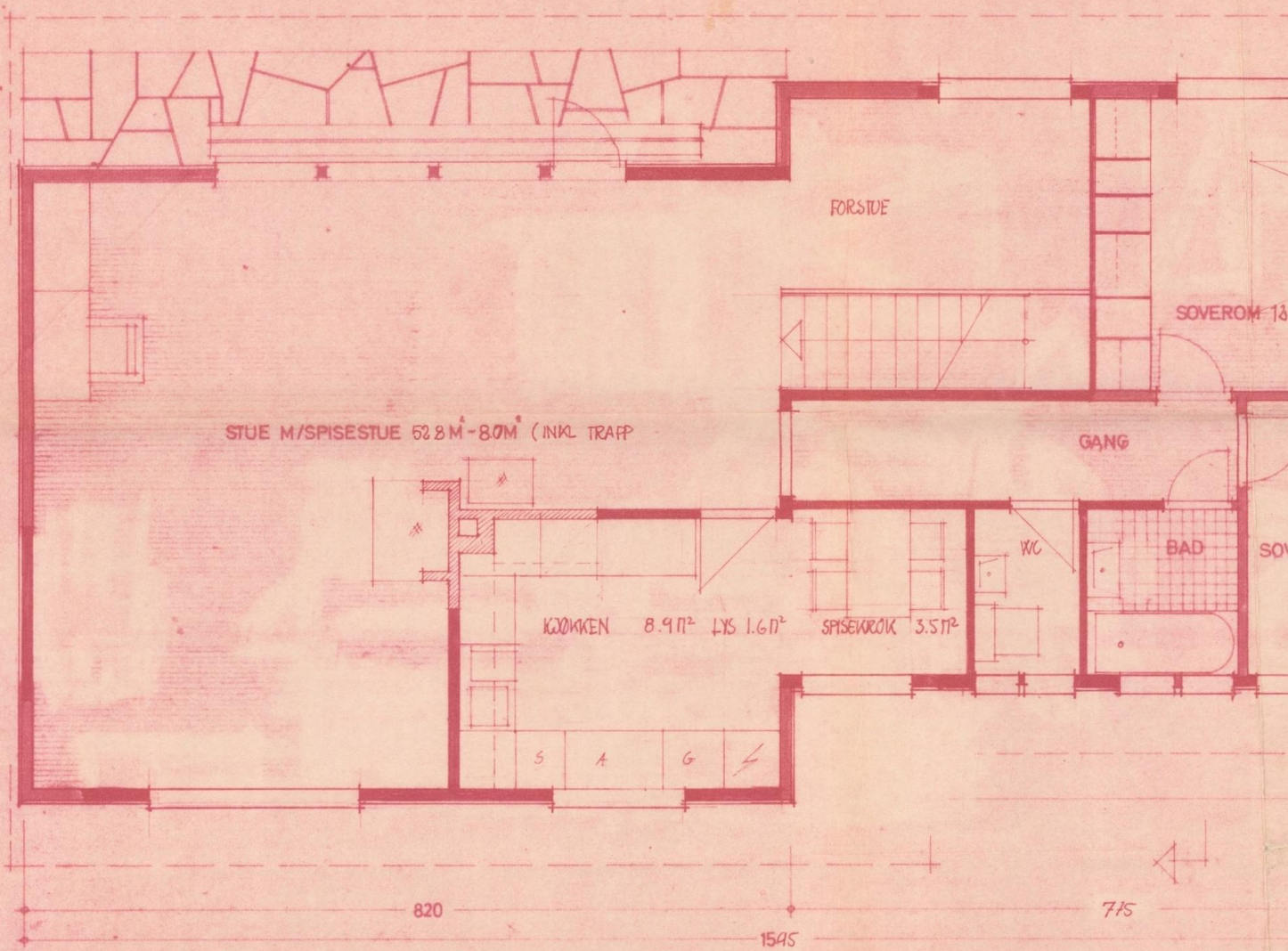
ASKER  
BYGNINGSVESEN  
01402 - 7. SEP. 70

RETTET 3.10.69 DIS. RETTET 12.10.69 DIS. RETTET 24.6.70/7.7.70

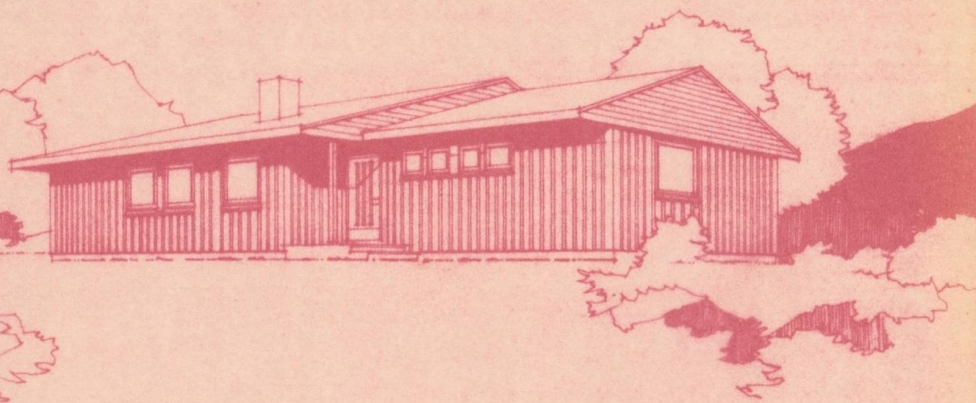
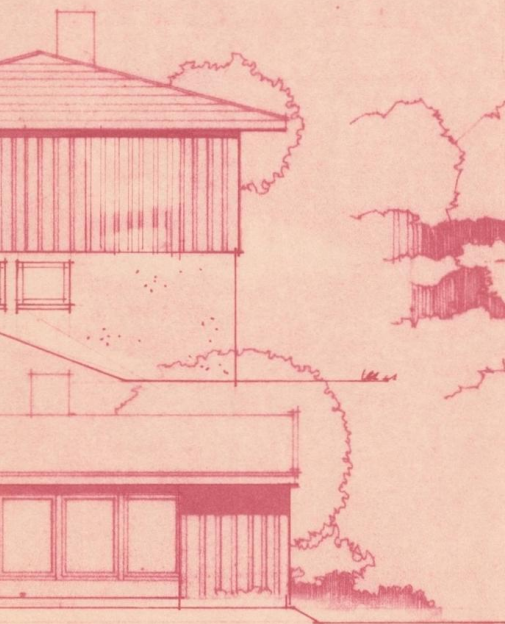
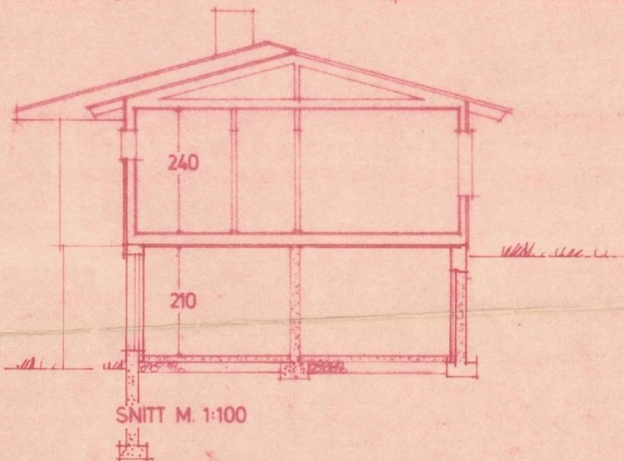
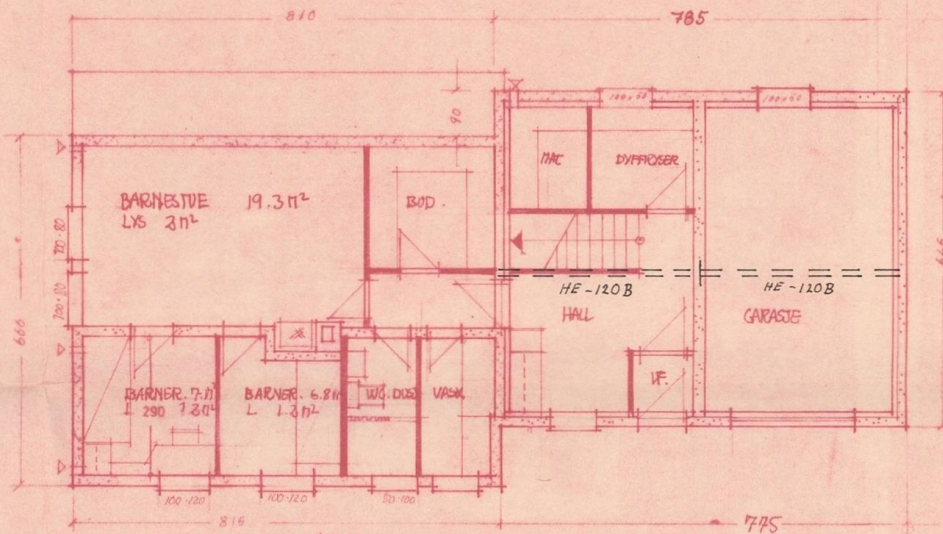
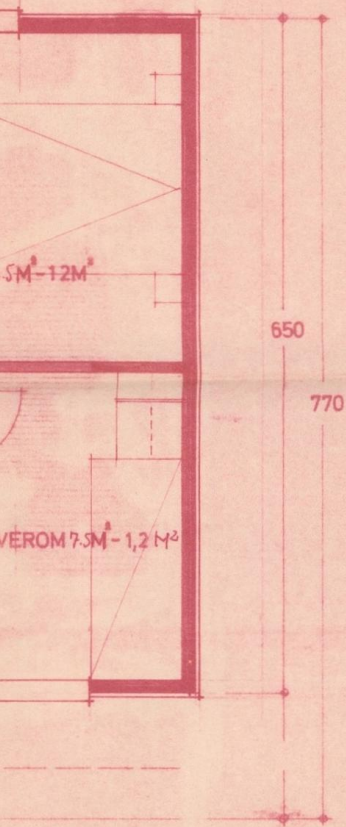
BYGGHERRE	Gnn.	Bnn.
ADRESSE	KOMMUNE	

villa **105 B+** ANMELDSESTEGNING \* M. 1:50 1:100 \* DATO: 25.1.69  
PORSGRUNN VILLABYGG A.S







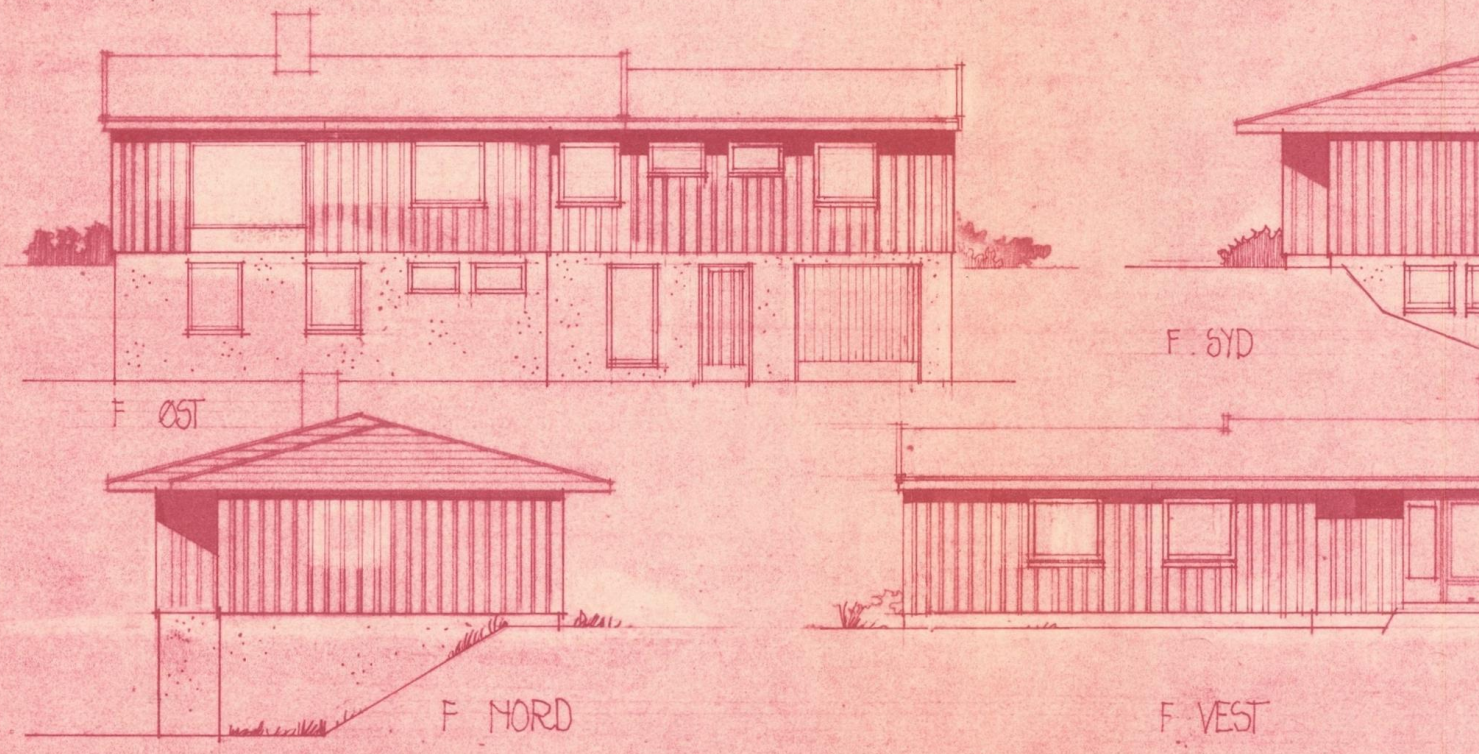
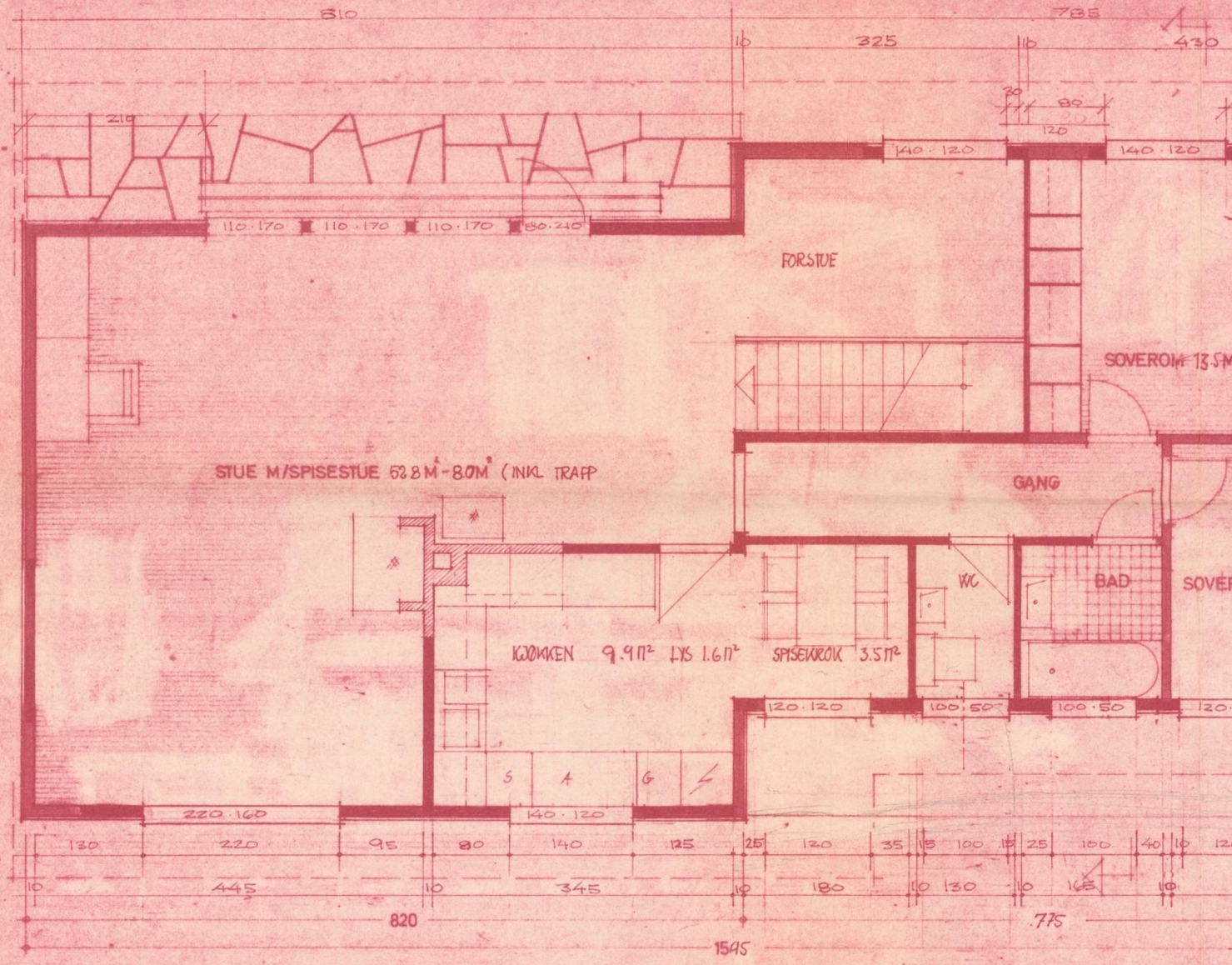


RETTET 3.10.69 DIS. RETTET 12.10.69 DIS.

BYGGHERRE	Lunde & Lunde	Gnr. 68	Bnr. 165
ADRESSE	Eventyrveien	KOMMUNE	Askøy

villa **105 B+** ANMELDSESTEGNING \* M. 1:50 1:100 \* DATO: 25.1.69  
**PORSGRUNN VILLABYGG A.S.**





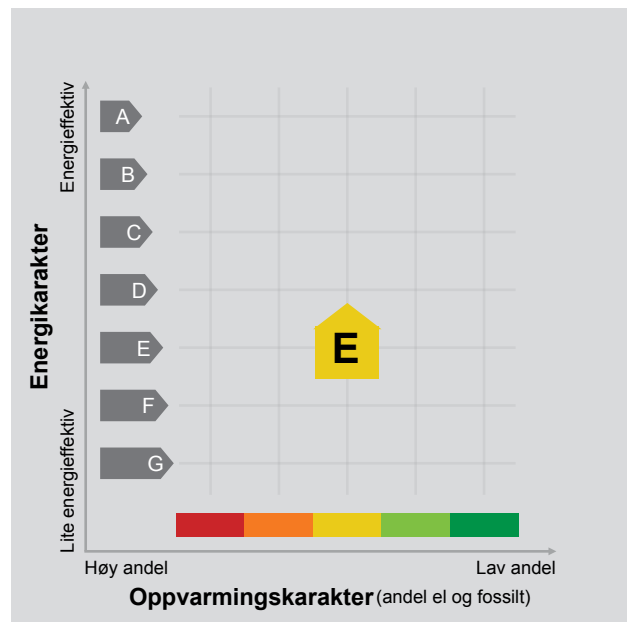






# ENERGIATTEST

Adresse	Eventyrveien 49
Postnummer	1391
Sted	VOLLEN
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	68
Bruksnummer	165
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16271438
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	0e6a67f8-0372-40a6-8e87-0dce0a2e5b21
Dato	14.05.2023



**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](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## 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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- 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

- Montere automatikk på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

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](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1971
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	192
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).**

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eventyrveien 49  
Postnr/Sted: 1391 VOLLEN  
Bolignr: H0101  
Dato: 14.05.2023 21:30:14  
Energimerkenr: 0e6a67f8-0372-40a6-8e87-0dce0a2e5b21

Gårdsnr: 68  
Bruksnr: 165  
Seksjonsnr: 0  
Festen: 0  
Bygningsnr: 16271438

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 utendørs**

### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: 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.

### **Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

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

### **Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn**

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

### **Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 22: 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.



Arbeidssted Innr. 68, bnr. 105, Eventyrveien 49	Journalnr 1817/69	Tegn. Dato
Arbeidets art Nybygg	Innlevert	
Bygningens art Vanningshus m/9amsje		
Byggherre Johan Krogsrud, Eventyrveien 49, Bjerkås		
Ansvarshavende Ole Langsøvd, Sporveisgt. 23, Oslo 3		


Vi viser til befaringsprotokoll på ovennevnte eiendom ..... Midlertidig brukstillatelse, i henhold til bygningslovens § 99, kan gis under forutsetning av at nedenstående arbeider blir utført innen ..... 8/5-71

1. Trapp fra stue til friluft må monteres.
2. Forskriftsmessig brannstige må monteres.
3. Det bør legges papp over isolasjon på loft.
4. Bunn i feiluke må pusses med fall innover.

Kopi: Johan Krogsrud, Eventyrveien 49, Bjerkås.

Vi tør be Dem melde ny kontroll når ovennevnte arbeider er utført. Bygningen er oppført i overensstemmelse med aprobert byggemelding. Før ferdigattest kan gis må ny befaringsforetak og eventuell ny mangelliste oppsettes.

Lif Brelim

Asker kommune, bygningssjefen, den 28/5-71  
  
Bygningssjef.

Skriv fra Kommunal- og Arbeidsdepartementet

I medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Asker kommunestyre i møte den 29. desember 1964 om **regulering av del av nedre Bjerkås i Asker**, Akershus fylke.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om *vedtekter* i tilknytning til reguleringen med noen endringer foretatt av departementet.

### Endret ved mindre ves. reguleringsendring, datert 08.07.2009

Vedtektene lyder:

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen.
- § 2. Bebyggelsen innenfor det regulerte området er delt i A - boligområder, B- forretningsområder og C- friområder.
- A. Boligområder
- § 3. Bebyggelsen skal være i 1 etasje, eventuelt m/ underetasje hvor terrenget gjør dette naturlig, jfr. vedtekt for Asker til bygningslovens § 104,8, og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra ferdig planert terreng til hovedgesims må for 1 etasjes hus ikke overstige 4,0 m, for hus med underetasje 6,5 m.  
Bygningsrådet har rett til å nekte bygging av hus som de mener vil ødelegge eller forandre områdets karakter.
- § 4. Bygningsrådet fastsetter takvinkel og tekking og kan kreve at grupper av bygninger skal ha samme takform og tekking.
- § 5. Bebyggelsen skal plasseres som inntegnet på planen, og med møneretning som angitt på planen.
- § 6. Ingen tomt må bebygges med mer enn 15 % av tomtens nettoareal + garasje.
- § 7. Garasjer tillates kun oppført med maksimum 40 m<sup>2</sup> grunnflate. Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene tillates sammenbygd med våningshuset uten at garasjens areal medregnes som bebygget areal etter § 6.  
Garasjens plassering fastsettes av bygningsrådet innenfor rammen av vedtekt for Asker til bygningslovens § 115 og i samsvar med veglovens § 29, 2. ledd.  
Det skal være oppstillingsplass for minst 1 bil foran garasjen på egen grunn. Inn- og utkjøringsforhold til garasjen skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikre.



- § 8. Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert.  
Hvor planering medfører forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjen senkes, eventuelt heves, eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.
- § 9. Farger på husene og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 10. Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller buskplanting. Hvor gjerde kommer til anvendelse skal dette være maksimum 80 cm høyt, og må i ethvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerde.

#### B. Forretningsområder

- § 11. Forretningsbygg skal oppføres i maksimum 2 etasjer uten takoppbygg og plasseres som angitt på planen.
- § 12. Eventuell inngjerding av forretningstomter skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 13. Utvendige farger og reklameskilt skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 14. All parkering for av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut et areal for parkeringsplasser og trafikkavvikling for kjørende og gående etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

#### C. Friområder

- § 15. I friområder kan bygningsrådet tillate oppført barnehager, daghjem og lignende institusjoner, dessuten bygninger som har naturlig tilknytning til friområder. Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.

#### D. Felles bestemmelser

- § 16. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for området. Sådant beplantning kan bygningsrådet kreve beskåret eller fjernet.  
Eksisterende verdifulle trær på området må i størst mulig utstrekning bevares.
- § 17. Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
- § 18. Unntak fra disse vedtekter kan - hvor særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de gjeldende vedtekter.

- 19 For avkjørsler innen for den del av planområdet som endres i mindre ves. reguleringsendring, datert 8. juli 2009 (DS 663/09) gjelder:  
Innen frisisiktsone skal det være fri sikt over 0,5 m over planet mellom tilstøtende veier og avkjørsler.



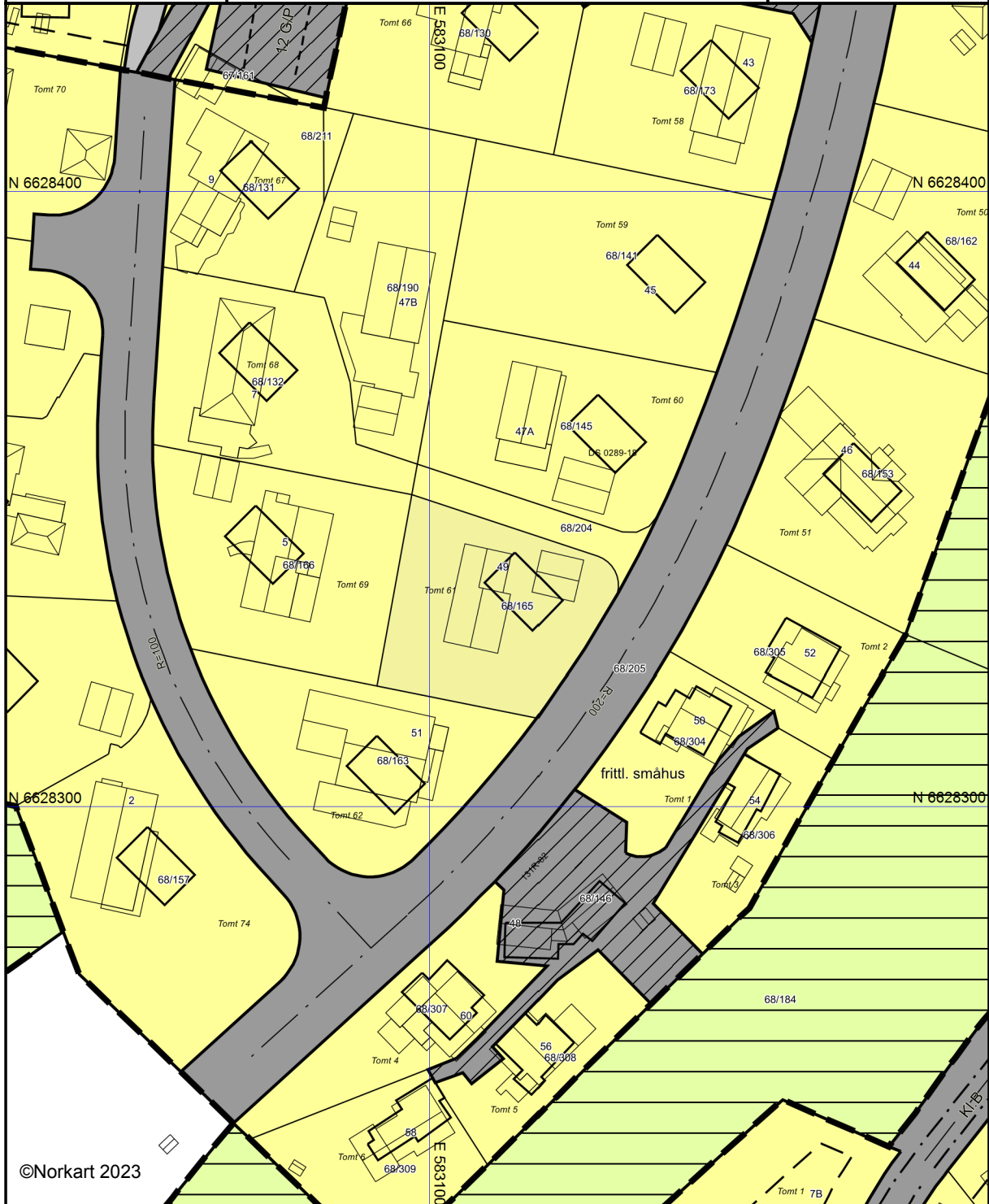
Asker kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 68/165  
Adresse: Eventyrveien 49  
Dato: 09.05.2023  
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2023

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

	<i>Bygge- og deleforbud</i>		Avkjørsel
	Bygge- og deleforbudsområde		Regulert møneretning
	Bygge- og deleforbudsbegrensning		
	<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>		
	Frittliggende småhusbebyggelse		
	Konsentrert småhusbebyggelse		
	Blokkbebyggelse		
	Område for industri/lager		
	Kjøreveg		
	Kjøreveg		
	Annen veggrunn		
	Gang-/sykkelveg		
	Gangveg		
	Parkeringsplass		
	Annet trafikk område (på land)		
	Friområder		
	Friområde i sjø og vassdrag		
	Friluftsområde (på land)		
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk		
	Felles avkjørsel		
	Felles avkjørsel		
	Felles gangareal		
	Felles parkeringsplass		
	Felles lekeareal for barn		
	Felles grøntanlegg		
	Annet felles areal for flere eiendommer		
	Annet felles areal for flere eiendommer		
	Kontor/Industri		
	Grense for restriksjonsområde		
	Frisiktsone ved veg		
	Grense for bevaringsområde		
	Bevaring av landskap og vegetasjon		
	<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>		
	Bestemmelsegrense		
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		
	Vannforsyningsanlegg		
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	Bolig/forretning/kontor		
	Gang/sykkelveg		
	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer		
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper		
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde		
	<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>		
	Planens begrensning		
	Planens begrensning		
	Planens begrensning		
	Faresonegrense		
	Formålsgrense		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Eiendomsgrense som skal oppheves		
	Byggegrense		
	Planlagt bebyggelse		
	Regulert senterlinje		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kant kjørebane		
	Regulert parkeringsfelt		
	Regulert støttemur		
	Målelinje/Avstandslinje		
	Avkjørsel		

# Tilstandsrapport

📍 Eventyrveien 49, 1391 VOLLEN

📖 ASKER kommune

# gnr. 68, bnr. 165

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m<sup>2</sup> BRA-i: 192 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.05.2024

Rapportdato: 27.05.2024

Oppdragsnr.: 18705-1117

Referansenummer: JE1814

Autorisert foretak: Geir Pedersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



## Rapportansvarlig

Geir Pedersen

geir@takstokonom.no

948 29 028



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1971

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak i trekonstruksjoner teknet med pappshingel.

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål og malt metall. Taknedløp ved terrasse er lagt i rør vekk fra bygningskroppen. Vippeutkast ved nord østre hjørne bindingsverksvegger fra byggeår, stående og liggende panel i gavl.

Taket er besiktiget utvendig og på loftet. Fuktsøk er foretatt ved pipe og ved gjennomføring for avløpsrør/lufting. Det er kun etablert gulv på deler av loftet og det er ikke utført kontroll i deler som ikke er gangbare.

Det ble observert noe fuktskjolder rundt pipestokk. Isolerglassvinduer hovedsakelig fra byggeår, enkelte vinduer fra nyere tid ( bad 1 etg og soverom 1 etg) Lakkert ytterdør med glassfelt og elektronisk lås Vest/nordvendt terrasse på ca 36 kvm. Betongfundament/ trekonstruksjon og 60x60 flis. Trapp fra gårds plass og opp til boligen av steinblokker.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Veggene og himlinger har malte plater. Parkett og skifer på gulv. Hovedboligen ble oppgradert modernisert i 2013.

Overflater i Leilighet har noe slitte overflater og det må pårenes kostnader med oppgradering/modernisering av alle overflater. Støptvdekke på mark. bjelkalag inetaskjeskille.

Etasjeskiller i 1. etasje har enkelte lokale ujevnheter som er mindre merkbare ved gange i områdene. Det ble ikke målt planavvik over 10 mm i et rom Mursteinspipe fra byggeår. Feieluke i u-etg.

Ny vedovn i stue 1 etg. Plassbygget trapp med eiketrinn og malte vanger og gelender. Innerdører bestående av slette malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Flislagt bad fra 1990 med elektrisk varme som inneholder dusj, servantinnredning og toalett. Badet er funksjonelt men takstmann er ikke kjent med membranløsning samt at det er opplyst at badet er fra byggeår. det vil si at man må påregne kostnader med oppgradering av badet i sin helhet.

### Vaskerom

Støpt dekke med belegg fra byggeår. Vaskerommet er funksjonelt men takstmann er ikke kjent med membranløsning . det vil si at man må påregne kostnader med oppgradering av vaskerommert i sin helhet.

### Vaskerom

Vaskerom er oppgradert med nye overflater og gulvmembran i 2013. Det foreligger dokumentasjon i form av kvittering og bilder fra utførende Malte vegger og himlinger. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er 25 mm. Fall fra underkant terskel til sluk er 2 cm og terskelhøyde på 15mm Sluk i plast fra 2013. Det er synlig smøremembran i sluket Vaskerommet er innredet med benkeplate i laminat, underskap og overskap, nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin Det er naturlig ventilering. Det er spalte under døren for tilluft Det ble søkt etter fukt med protimeter i det området som det lot seg gjøre uten at det ble registrert noe utslag på fukt.

### Bad

Bad fra 2013. Det foreligger dokumentasjon fra utførende i form av FDV (bilder og produktdata) fra rørlegger og fakturaer fra utførende. Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket. Fall fra flis ved terskel til sluk er 3 cm. Terskelhøydev15mm

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i pvc med uttagbar vannlås. Fremvist bilder og dokumentasjon på produkt og utførelsen.

Veggmontert toalett, servantinnredning med skuff. dusjhjørntne med glassvegg Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under døren for tilluft.

Vannskap med synlige rør i rør til bad. Ikke observert noe fukt fra rør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate med nedsenket kum.  
Integrerte hvitevarer som komfyrtopp, komfyr og oppvaskmaskin.  
Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter som er malt.  
Laminert benkeplate med nedsenket servantkum.

Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligens røropplegg er hovedsakelig oppgradert i 2013 i forbindelse med oppgradering av bad og vaskerom. Det er rørskap/fordelerstokk plassert på soverom med avrenning ut til bad med sluk. Vannrør er merket på fordelerstokk.

Eldre røropplegg til kjøkken. Det er lagt klart til rør i rør opp i kjøkkenbenk.

Hovedinntak for vann med vannmåler er plassert i vaskerom.

Det er hovedstamme for avløp i boligen. Det er stakemulighet (rør er kasset inn og det er etablert luke for staking, plassert i gang i u-etg. Naturlig ventilasjon luker på yttervegg. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Oppvarming av boligen ved panelovner, ildsted i stue varmekabler på bad, vaskerom, entré.

Varmepumpe

300 liters varmtvannstank fra 2013. Plassert vaskerom med sluk.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

Det er røykvarslere i begge etasjer. Det er pulverapparat for slukning samt brannslange i u.etg.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Eier opplyser om at drenering av sørvegg ble utført i 2013.

Resterende drenering rundt boligen er ukjent.

Det er dels synlig grunnmurspapp over tereng på nordvegg.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur Forstøttningsmur av naturstein.

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel, forstøttningsmur, beplantning, gressplen og terrasser

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Leilighet er ikke godkjent som egen enehet.

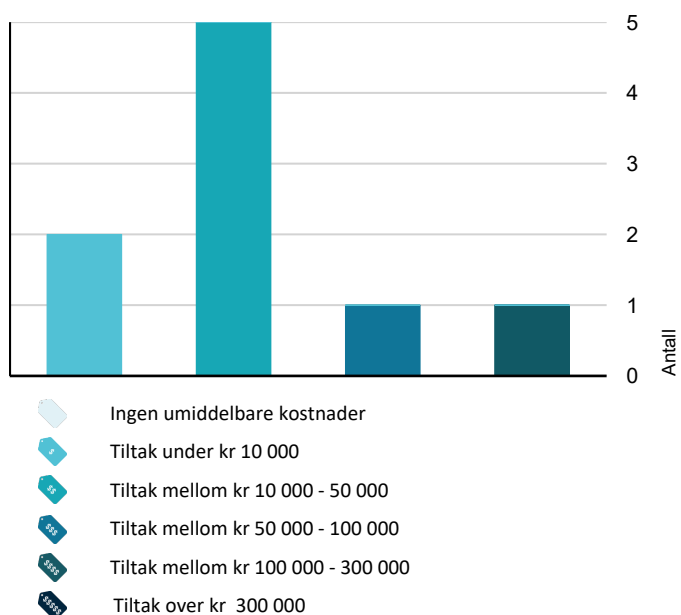
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje (Leilighet) > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje (Leilighet) > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje (Leilighet) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje (Leilighet) > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1971

## UTVENDIG

### Takteking

Saltak i trekonstruksjoner tekket med pappshingel.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Eier opplyser at det er utført kontroll på dekking av pappshingel og det ble ikke observert noe skade.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål og malt metall. Taknedløp ved terrasse er lagt i rør vekk fra bygningskroppen. Vippeutkast ved nord østre hjørne

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### Veggkonstruksjon

bindingsverksvegger fra byggeår, stående og liggende panel i gavl.

### Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget utvendig og på loftet. Fuktsøk er foretatt ved pipe og ved gjennomføring for avløpsrør/lufting. Det er kun etablert gulv på deler av loftet og det er ikke utført kontroll i deler som ikke er gangbare.

Det ble observert noe fuktskjolder rundt pipestokk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

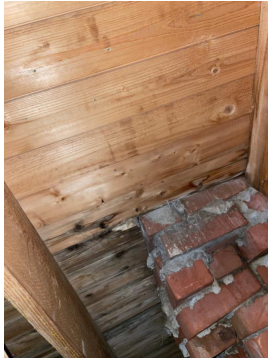
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåk tilstanden jevnlig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer hovedsakelig fra byggeår, enkelte vinduer fra nyere tid ( bad 1 etg og soverom 1 etg)

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 1 Dører

Lakkert ytterdør med glassfelt og elektronisk lås

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vest/nordvendt terrasse på ca 36 kvm.  
Betongfundament/ trekonstruksjon og 60x60 flis.

## ! TG 1 Utvendige trapper

Trapp fra gårds plass og opp til boligen av steinblokker.

## INNVENDIG

## ! TG 1 Overflater

Veggene og himlinger har malte plater.  
Parkett og skifer på gulv. Hovedboligen ble oppgradert modernisert i 2013. Nytt gulv på kjøkken 2024.

Overflater i Leilighet har noe slitte overflater og det må påregnes kostnader med oppgradering/modernisering av alle overflater.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støptvdekke på mark.  
bjelkealag inetasjeskille.

Etasjeskiller i 1. etasje har enkelte lokale ujevnheter som er mindre merkbare ved gange i områdene. Det ble ikke målt planavvik over 10 mm i et rom

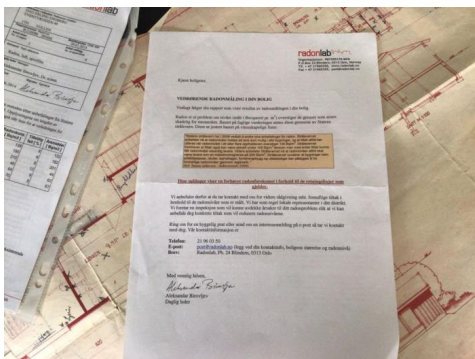
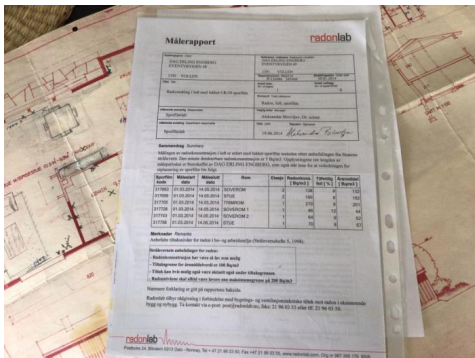
## ! TG 0 Radon



# Tilstandsrapport

Radonmåling 2024

Årstall: 2023



## ! TG 2 Innvendige trapper

Plassbygget trapp med eiketrinn og malte vanger og gelender.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## ! TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av slette malte fyllingsdører.

Årstall: 2016

## ! TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår.  
Feieluke i u-etg.

Ny vedovn i stue 1 etg.



## VÅTROM

### UNDERETASJE (LEILIGHET) > BAD

## ! TG 3 Generell

Flislagt bad fra 1990 med elektrisk varme som inneholder dusj, servanttinnredning og toalett.

Badet er funksjonelt men takstmann er ikke kjent med membranløsning samt at det er opplyst at badet er fra byggeår. det vil si at man må påregne kostnader med oppgradering av badet i sin helhet.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## UNDERETASJE (LEILIGHET) > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## UNDERETASJE (LEILIGHET) > VASKEROM

### TG 3 Generell

Støpt dekke med belegg fra byggeår. Vaskerommet er funksjonelt men takstmann er ikke kjent med membranløsning. det vil si at man må påregne kostnader med oppgradering av vaskerommert i sin helhet.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## UNDERETASJE (LEILIGHET) > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom er oppgradert med nye overflater og gulvmembran i 2013. Det foreligger dokumentasjon i form av kvittering og bilder fra utførende

Årstall: 2013

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malte vegger og himlinger.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er 25 mm. Fall fra underkant terskel til sluk er 2 cm og terskelhøyde på 15mm

Årstall: 2013



## UNDERETASJE > VASKEROM

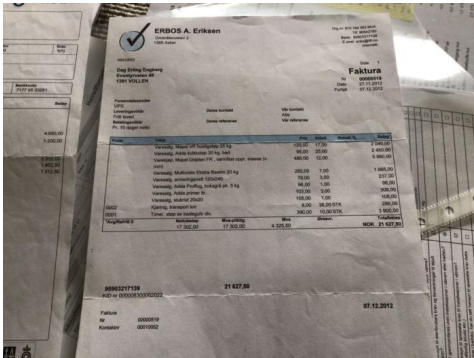


# Tilstandsrapport

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast fra 2013. Det er synlig smøremembran i sluket

Årstall: 2013 Kilde: Eier



### UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med benkeplate i laminat, underskap og overskap, nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin

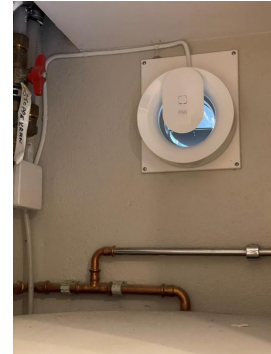
Årstall: 2013



### UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

Avtrekksvifte samt luftespalte i dør



### UNDERETASJE > VASKEROM

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

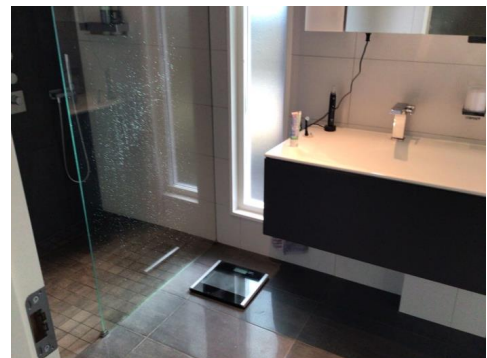
Det ble søkt etter fukt med protimeter i det området som det lot seg gjøre uten at det ble registrert noe utslag på fukt.

### ETASJE > BAD

## Generell

Bad fra 2013. Det foreligger dokumentasjon fra utførende i form av FDV (bilder og produktdata) fra rørlegger og fakturaer fra utførende.

Årstall: 2013



### ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

### ETASJE > BAD

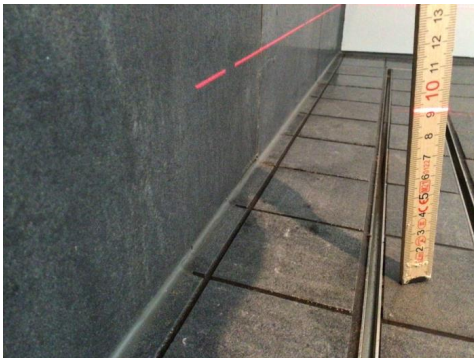
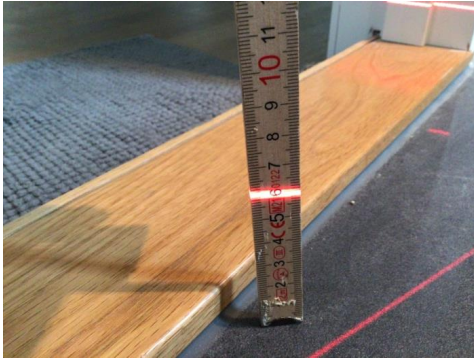
## TG 1 Overflater Gulv

Fall fra flis ved terskel til sluk er 3 cm.  
Terskelhøydev15mm

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

# Tilstandsrapport

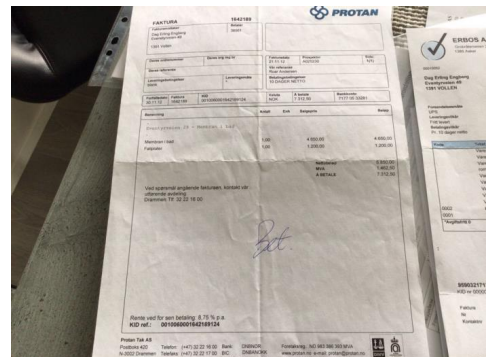
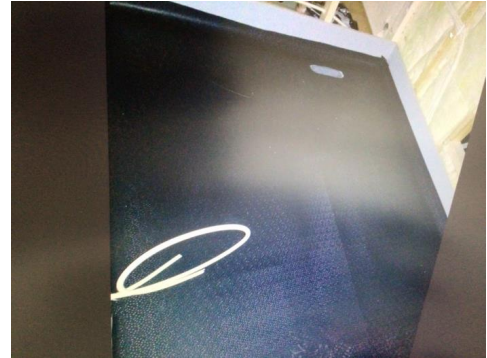
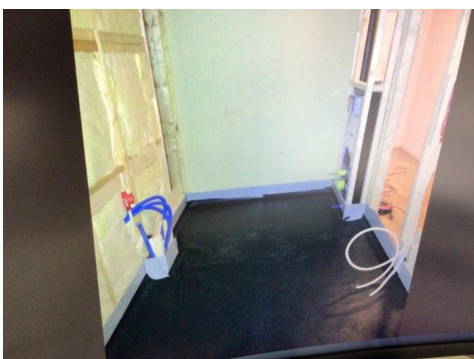
Årstall: 2013



ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i pvc med uttagbar vannlås.  
Fremvist bilder og dokumentasjon på produkt og utførelsen.



ETASJE > BAD

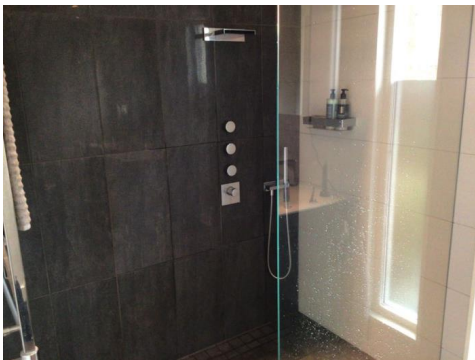
## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett, servantinredning med skuff. dusjhjørne med glassvegg

Årstall: 2013



# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under døren for tilluft.

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vannskap med synlige rør i rør til bad.  
Ikke observert noe fukt fra rør.



## KJØKKEN

## UNDERETASJE (LEILIGHET) > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate med nedsenket kum.  
Integrerte hvitevarer som komfyrtopp, komfyr og oppvaskmaskin.

Årstall: 2013



## UNDERETASJE (LEILIGHET) > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter som er malt.  
Laminert benkeplate med nedsenket servantkum.

Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

Boligens røropplegg er hovedsakelig oppgradert i 2013 i forbindelse med oppgradering av bad og vaskerom. Det er rørskap/fordelerstokk plassert på soverom med avrenning ut til bad med sluk. Vannrør er merket på fordelerstokk.

Eldre røropplegg til kjøkken. Det er lagt klart til rør i rør opp i kjøkkenbenk.

Hovedinntak for vann med vannmåler er plassert i vaskerom.



## TG 1 Avløpsrør

Det er hovedstamme for avløp i boligen. Det er stakemulighet (rør er kasset inn og det er etablert luke for staking, plassert i gang i u-etg.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon luker på yttervegg. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Balansert mini ventilasjonsanlegg i kjellerstue hoveddel.



## TG 1 Varmesentral

Oppvarming av boligen ved panelovner, ildsted i stue varmekabler på bad, vaskerom, entré.  
Varmepumpe

## TG 1 Varmtvannstank

300 liters varmtvannstank fra 2013. Plassert vaskerom med sluk.

Årstall: 2013



## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt



# Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

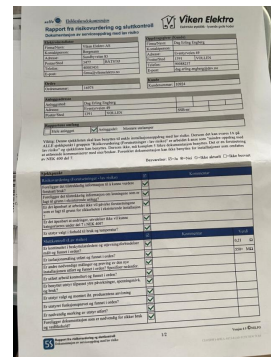
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2017**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



## ! TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er røykvarslere i begge etasjer. Det er pulverapparat for slukning samt brannslange i u.etg.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
3. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Drenering

Eier opplyser om at drenering av sørvegg ble utført i 2013. Ny drenering med isolasjonsplater (vegg nord og vest)



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### TG 1 Forstøttningsmurer

Forstøttningsmur av naturstein.



### TG 0 Terrengforhold

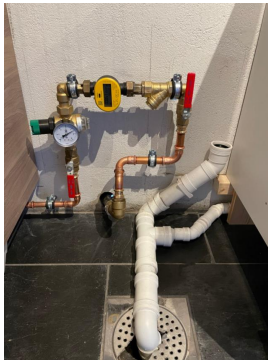
Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel, forstøttningsmur, beplantning, gressplen og terrasser

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ny vann og avløpsledning fra huset til tomtegrense, kum med stoppekran og stakepunkt.  
Rørfornyning soilrør



# Tilstandsrapport



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

### Beskrivelse

Garasje med biloppstillingsplass for to biler, bod på ca 2kvm i bakkant.

Støpt såle på mark. Lecavegger som slammet og malt på støpt såle. Saltak tekket med gress.

Utvendig panel i gavel.

2 stk vippeporter.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		34		34			34
<b>SUM</b>		<b>34</b>					<b>34</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje , Bod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje (Leilighet)	59			59			59
Etasje	100			100			100
Underetasje	33			33			33
<b>SUM</b>	<b>192</b>						<b>192</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>192</b>						



## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje (Leilighet)	Bad , Stue/kjøkken , Vaskerom , Gang , Bod , Soverom , Soverom 2		
Etasje	Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Underetasje	Gang , Stue , Vaskerom		

### Kommentar

Leilighet i u-etg er ikke godkjent som egen enhet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Leilighet er ikke godkjent som egen enhet.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Garasje	0	34
Enebolig	189	3

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2024	Geir Pedersen	Takstingeniør
	Dag Erling Engberg	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3025 ASKER	68	165		0	951.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Eventyrveien 49

### Hjemmelshaver

Engberg Dag Erling

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er meget solrikt beliggende med noe utsikt mot fjorden og på Bjerkås i Asker i et etablert og populært villaområde. Nær Sjøstrand med flott badestrand og fine turområder langs kyststien. Få minutters gange til barnehager, buss, ekspressbuss mot Oslo fra Slemmestadveien og egen matebuss til Hurtigbåten mot Oslo. Kort vei til skoler, idrettsanlegg, turområder, Rortunet kjøpesenter med et variert og godt forretningstilbud m.m.

### Adkomstvei

Offentlig

### Tilknytning vann

Offentlig

### Tilknytning avløp

Offentlig

### Om tomten

Pent opparbeidet tomt med plener og beplantninger og busker. Stensatt adkomst ved inngangsparti.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 300 000	2012



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

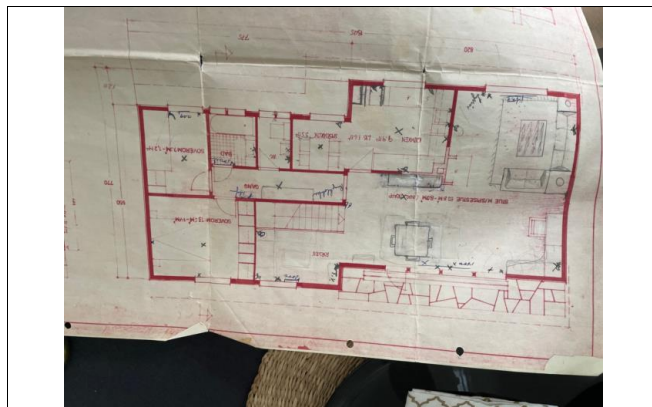
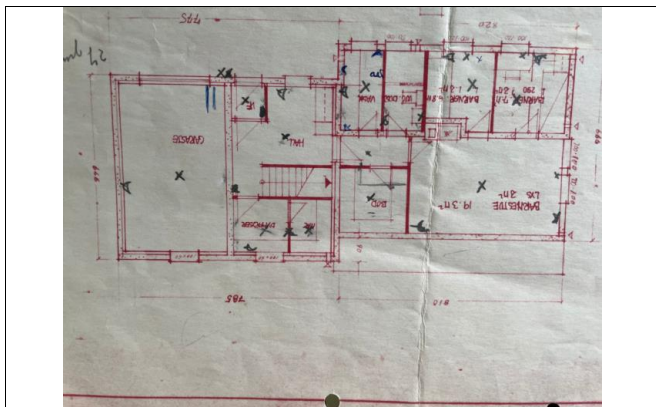
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JE1814>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder





Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	SEIL EIENDOMSMEGLING AS	Oppdragsnr.	85240091		
Adresse	Eventyrveien 49				
Postnr.	1391	Sted	Vollen		
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?	2012	Hvor lenge har du bodd i boligen?	11 år 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?	Storebrand	Polise/avtalenr	9261345		
Selger 1 Fornavn	Dag Erling	Etternavn	Engberg		

**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 soppskader?** Nei  Ja Kommentar Intet utover det som beskrevet i tilstandsrapport.**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

BK Rør, Viken Elektro

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt bad 2.etg i 2013

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?** Nei  Ja

Firmanavn

BK Rør, Protan

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Membran av Protan, alt rør av BK Rør

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?** Nei  Ja Kommentar Bilder og kvitteringer**2.3 Er arbeidet byggemeldt?** Nei  Ja Kommentar**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?** Nei  Ja Kommentar Ny vann og avløpsledning ut til tomtengrense samt rørfornyning av soilrør i 2023,**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

Entreprenør Einar A Børsheim og BK Rør.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Utvendig graving og legging av nye rør Einar Børsheim, Innvendig rørarbeid BK Rør.

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?** Nei  Ja Kommentar Ikke etter drenering av sørvegg i 2013. Ny drenering nord og østvegg i 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 Kun noen kosmetiske frostspreng i utvendig teglstein.

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar Intet utover det som beskrevet i tilstandsrapport.
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, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar Intet utover det som er bemerket i tilstandsrapport
12. **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 Richard Strømsnes  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ny terrasseplattning 2022 og ny tilhørende trapp 2024
13. **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 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Viken Elektro  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Full elsjekk med bl.a. nye sikringskap i 2013
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar Har dokumentasjon på alt som er utført.
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar Full elsjekk i 2013
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar
16. **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
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **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
18. **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
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja Kommentar Oppholdsrom og soverom er uforandret, Ny lettvegg (skillevegg) satt opp i 2012.



**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar Kjellerbod omgjort til nytt vaskerom i 2013

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar Radonmåling foretatt først i 2014 og senest i 2024. Se tilstandsrapport.

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar Ikke utover det som er beskrevet.

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

Nei  Ja Kommentar

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. 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

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

Nei  Ja Kommentar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

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.

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 signeringsdato 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter 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](https://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 næringsseiendom, 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



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	SEIL EIENDOMSMEGLING AS	Oppdragsnr.	85240091		
Adresse	Eventyrveien 49				
Postnr.	1391	Sted	Vollen		
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?	2012	Hvor lenge har du bodd i boligen?	11 år 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?	Storebrand	Polise/avtalenr	9261345		
Selger 1 Fornavn	Dag Erling	Etternavn	Engberg		

**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 soppskader?** Nei  Ja Kommentar Intet utover det som beskrevet i tilstandsrapport.**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

BK Rør, Viken Elektro

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt bad 2.etg i 2013

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?** Nei  Ja

Firmanavn

BK Rør, Protan

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Membran av Protan, alt rør av BK Rør

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?** Nei  Ja Kommentar Bilder og kvitteringer**2.3 Er arbeidet byggemeldt?** Nei  Ja Kommentar**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?** Nei  Ja Kommentar Ny vann og avløpsledning ut til tomtengrense samt rørfornyng av soilrør i 2023,**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

Entreprenør Einar A Børsheim og BK Rør.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Utvendig graving og legging av nye rør Einar Børsheim, Innvendig rørarbeid BK Rør.

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?** Nei  Ja Kommentar Ikke etter drenering av sørvegg i 2013. Ny drenering nord og østvegg i 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 Kun noen kosmetiske frostspreng i utvendig teglstein.

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar Intet utover det som beskrevet i tilstandsrapport.
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, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar Intet utover det som er bemerket i tilstandsrapport
12. **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 Richard Strømsnes  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ny terrasseplattning 2022 og ny tilhørende trapp 2024
13. **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 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Viken Elektro  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Full elsjekk med bl.a. nye sikringskap i 2013
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar Har dokumentasjon på alt som er utført.
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar Full elsjekk i 2013
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar
16. **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
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **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
18. **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
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja Kommentar Oppholdsrom og soverom er uforandret, Ny lettvegg (skillevegg) satt opp i 2012.



**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar Kjellerbod omgjort til nytt vaskerom i 2013

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar Radonmåling foretatt først i 2014 og senest i 2024. Se tilstandsrapport.

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar Ikke utover det som er beskrevet.

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

Nei  Ja Kommentar

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. 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

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

Nei  Ja Kommentar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

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.

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet 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](https://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 næringsseiendom, 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



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

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/264/3270956/wlquwzrzsm>  
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



# Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

## **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

## **Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter**

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

## **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

## **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

## **Uhell**

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

## **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

## **Bygningsforsikring**

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

## **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

## **Pris**

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	<b>15.050 kroner</b>
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	<b>17.550 kroner</b>

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

## **Egenandel**

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

## **Spørsmål**

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).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# 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 monteret 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 monteret.

**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



## Fredrik von Krogh

PARTNER / EIENDOMSMEGLER

95 42 87 01

[fvk@eie.no](mailto:fvk@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 verdivurdering 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](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering 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. Verdiovurdering 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](http://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](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)