

Æ

# Gamle Bleikervei 41A

1386 Asker • Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Lasse Bastrup

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 69 74 64

lab@eie.no

EIE Asker

E



**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	15
Informasjon & dokumenter ....	128
Kort om oss .....	177

### **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

Gamle Bleikervei 41A, 1386 ASKER

## MATRIKSEL

Gnr. 51 Bnr. 15 i Asker kommune

## BOLIGTYPE

Enebolig

## EIERFORM

Selveier

## AREALER

Totalt BRA 189 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 156 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 33 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 47 kvm

## ANTALL SOVEROM

2

## BYGGEÅR

1895

## TOMT

Eiet tomt 751 kvm

## PRISANTYDNING

7 950 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Mikkel Degland Takstdato: 01.07.24

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 198 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 950 000,-))

kr 199 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 149 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 165 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 10 810 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, avløp, renovasjon og feiing.

## EIER

Heidi Ask Ryen

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til Gamle Bleikervei 41A, presentert av eiendomsmegler Lasse Bastrup ved EIE eiendomsmegling.

Skap familiens drømmebolig i Gamle Bleikervei 41A! Vi har gleden av å presentere denne innholdsrike eneboligen. Boligen trenger renovering og oppussing og er dermed et godt utgangspunkt for den som ønsker å sette sitte eget preg på familiens neste hjem. Drøm dere bort i farger, materialer, kjøkkeninnredninger og nye lekre møbler. Utenfor stuen er det en skjermet uteplass med utepeis, et perfekt sted å avslutte en lang dag med oppussing! Tomten er på 750 kvm og er frodig og pent opparbeidet. Det er parkering for to biler i garasjen i kjelleren.

### Høydepunkter om nærområdet:

- Nesten innerst i blindvei
- Kort vei til skoler på alle trinn
- Flere barnehager i nærområdet
- Kort vei til Bondivann med badeplass
- Gåavstand til Asker sentrum
- Landlig og tilbaketrukket område

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

### PARKERING

Det er parkering for to biler i garasjen i underetasjen samt plass til flere biler på gårdsplassen.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Gamle Bleikerveien 41A ligger usjenert til i blindvei. Med kort vei til Asker sentrum, skoler, barnehager og Risenga idrettsanlegg er eiendommen svært ideell for en familie.

Flere ildsjeler jobber hardt for et inkluderende, aktivt og levende sentrum. Flere ganger i året blir det arrangert forskjellige aktivitetsdager ute på torget i Asker sentrum. For å nevne noen; Bondens marked hvor bøndene stiller med hjemmelagde delikatesser og hjemmesnekret håndarbeid fra gårdene rundt om i Asker. Askerdagene hvor butikker, husmødre, bønder, kunstnere m.m danner marked midt i sentrum med konserter, taler og moteshow.

### Fritidsaktiviteter

Fra boligen er det kort avstand til Risenga idrettspark med et mylder av fritidstilbud både for store og små. Her er Risenga svømmehall, idrettshall med to store baner, ishall for ishockey og kunstløp, grusbane (om vinteren skøytebane), friidrettsanlegg, tennishall og utvendig tennisbaner. Et rikelig tilbud for de idrettsinteresserte. Asker generelt kan tilby flotte turmuligheter både ved sjøen og i høyden. Kyststien er en populær turløype langs indre Oslofjord og kan ta deg langs kystlinjen fra Holmen og til Sætre i Hurum. En hyggelig søndagstur i finværet. For tur i skog og mark er Vardåsen og tur rundt Semsvannet flotte alternativer. Det er også kort vei til sjøen med både badestrender og havner for fritidsbåter. En kort kjøretur tar deg til funkisperlen Hvalstrand bad, Leangbukta med båthavn, Spirabukta på Konglungen og Vollen marina. Leangkollen hotell ligger ikke langt unna boligen med restaurant og uteservering om sommeren. Asker golfklubb har en flott 18-hulls bane på Hogstad og Vardåsen kan tilby muligheter for alpint. For den treningsslade så ligger Actic treningssenter like ved. Det er også Sats i Asker sentrum.

### Skole og barnehager

Området sogner til Bondi barneskole, hit får barna trygg skolevei. Når barna skal over til ungdomsskolen sogner området til Risenga ungdomsskole. Denne ligger heller ikke langt fra boligen. Både Asker og Bleiker videregående ligger også i nærområdet. Det er flere barnehager i nærområdet, de nærmeste er Bondi barnehage og Nedre Bleiker barnehus.

### Asker kommune

Asker er kjent for å være en av landets mest populære kommuner å bo i og har en befolkning på rundt 95 000 innbyggere. I tillegg er Asker kjent for en vakker og varierende natur, aktiv sentrumskerne, et mangfold av fritidsaktiviteter både for barn og voksne, godt kollektivt tilbud retning Oslo og Drammen. Asker har en lang kystlinje med et florerende båt og strandliv, samt marka med mulighet for toppturer med flott utsikt, og andre markerte tur- og skiløyper. Risenga idrettspark kan tilby et rikt tilbud av idrettsaktiviteter både for barn og voksne, her har også Frisk Asker og Asker Aliens sine hjemmebaner.

### Asker sentrum

Asker sentrum er administrativt senter i Asker kommune og er en aktiv kjerne med alt du trenger av servicetilbud. Her er lege og tannlege, apotek, vinmonopol, bank, Asker kommune servicetorg m.m. Asker sentrum kan også tilby rike shopping muligheter både inne på Trekanten senter og ute i gågatene. Trekanten senter har hele 70 varierte butikker å velge mellom, mens ute i gågatene finner man nisjebutikkene, hvor det er mulighet for å komme over de litt mer unike gjenstandene. De siste årene har vi vært heldige og fått et bredt utvalg av restauranter og kafeer. Her er mulighetene mange for smakfulle og spennende matopplevelser fra flere verdensdeler. For de kulturinteresserte kan Asker kulturhus samt noen kafeer, tilby konserter med flere kjente artister. På Asker kulturhus er også bibliotek, kino, teater sal og galleriutstilling. Radar kafé og -scene er ungdommens arena i kulturhuset. Dette er et trygt aktivitets- og kulturtilbud til ungdom i hele Asker. Galleri Trafo er også et godt alternativ for deg som setter pris på samtidskunst. Alt dette ligger samlet i hjerte av Asker.

### Offentlig kommunikasjon

Asker stasjon er et knutepunkt for kommunikasjon både mot Oslo og retning Drammen. Her går det buss, direkte tog og lokaltog med korte mellomrom mellom avgangene. Fra Asker til Oslo sentralstasjon tar reiseruten ca. 21 min, og til Drammen ca. 12 min. Det er mulig å parkere bilen på pendlerparkering i sentrum. Populær er også hurtigbåten, som går fra Vollen til Aker brygge, også på vinterstid (tar ca. 30 min). Om det ikke er ønskelig å benytte kollektiv transport, er det direkte tilknytning til E18 fra Asker sentrum eller Holmen.

### BEBYGGELSE

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

### TOMT

Eiet tomt, 751 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.

## Innhold

### INNEHOLDER

- etasje: entré, trapperom, to soverom, bad, kjøkken og stue/spisestue.
  - etasje: trappegang, rom innredet som stue, kjøkken og innredet rom.
- Kjeller: to boder og garasje.

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

1. etasje:

BRA 96 m<sup>2</sup>

- BRA-i 96 m<sup>2</sup>: (entré, trapperom, to soverom, bad, kjøkken og stue/spisestue)

I tillegg kommer:

- TBA 47 m<sup>2</sup>: (terrasse med utgang fra stuen)

2. etasje:

BRA 37 m<sup>2</sup>

- BRA-i 37 m<sup>2</sup>: ( trappegang, rom innredet som stue, kjøkken og to innredet rom)

Kjeller

BRA 55 m<sup>2</sup>:

- BRA-i 23 m<sup>2</sup>

- BRA-e 33 m<sup>2</sup>

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

som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## BYGGEMÅTE

**Byggegrunn:** Byggegrunn er ikke kjent.

**Drenering:** Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. Det er registrert renne ved inngangsparti for å drenerer vann vekk fra boligen, men det er ikke kjent om dreneringen er utbedret andre steder rundt boligen.

**Grunnmur:** Grunnmuren er i betong. I krypkjelleren er det stablesteinsmur.

**Etasjeskiller:** Gulvene er i trebjelkelag og betong.

**Yttervegger:** Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon og laft som er kledd med stående og liggende trepanel.

**Vindu og dører:** Vinduer i 1. etasje har isolerglass fra 1978, 1983 og 1984. Vinduer i stuen med fastfelt har nyere glass med karm/ramme fra 70-tallet og 80-tallet. I 2. etasje har vinduene isolerglass fra 1986. Øvrige vinduer er eldre med enkelt glass i dobbel ramme av ukjent årstall. Ytterdøren har glassfelt. Skyvedørs til terrasse har isolerglass og er fra 1984.

**Tak:** Taket er saltak i trekonstruksjon som er tekket med takstein.

Garasjen har dekke i betong og vegger i leca/betong.

### TG2 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Terrengforhold side 10

Terrengtet rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfellet er det fall mot bygningen enkelte steder. Det anbefales å gjøre tiltak for å forhindre fuktpåkjenninger i grunnmuren.

Yttervegger side 10

Deler av kledning har behov for utskiftning: det registreres noen kledningsbord med synlig oppprekking mot tak i 2.etg. Kledning mot takkonstruksjon ligger for nærme beslag og vil trekke vann over tid. Det bør påregnes å skifte ut deler av kledningen på sikt. Stående malt kledning er vedlikehold over tid, men noen bord som bør skiftes ut på sikt. Ved renovering av vegger for bygg som dette vil det forekomme overraskelser inne i konstruksjonene som ikke er synlig på befaringsdagen, det bør derfor påregnes å gjøre tiltak med veggene på sikt da det er ukjent oppbygning av veggene for boligen.

Vinduer og ytterdører side 10

TG2: vurderes grunnet alder og generell slitasje, samt at vinduer 1.etg. har passert forventet levetid og må påregnes å skifte ut på sikt.

Bad 1.etg. Overflate vegger og himling side 11

TG2: Vindu i våtsone, bør tildekkes med sprutsikkert plexiglass eller lignende. Ved renovering av våtrommet må plassering og tetting mot vinduet planlegges godt. Dør til våtrom med tett terskel. Det fremkommer en del merker og slitasje for overflater generelt på badet. Kun naturlig ventilasjon.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) side 11

TG2: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Loft (konstruksjonsoppbygging) side 11

TG2: Det registreres tegn på aktivitet fra mus, men fremkommer ingen lukt fra dette på befaringsdagen. Det registreres fuktflekker på bjelker og gulvbord, ved fuktmålinger med pigg i trevirke kommer det ingen unormale utslag. Det anbefales allikevel å holde dette jevnlig under oppsyn, da det kan forekomme områder med fukt i perioder med store nedbørmengder og takkonstruksjonen / tekkingen er fra ukjent år.

Balkonger, verandaer og lignende side 11

TG2: Uteplass har behov for oppgraderinger i rundt og i underlag til skifer. Det gror en del ugress i fuger til skiferen og burde derfor påregnes å legge ny duk og drenering for dette området på sikt. Rekkverk for trapp innvendig tilfredsstiller ikke dagens krav, det registreres ingen håndløpere for trappen.

Kjøkken 1.etg. side 13

TG2: Gulv på kjøkkenet er slitt og har behov for oppgraderinger på sikt. Mulig fuktskade i konstruksjonen i området rundt avløpsrør under oppvaskkum, det er kontrollert med pigg i overflate på materialer uten å få unormale utslag, men kan allikevel skjule seg skader bak innredninger eller under gulvbord.

Kjeller Gulvets overflate side 14

TG2 vurderes grunnet alder og generell slitasje for overflater. Sluk i rommet er eldre og må påregnes å skifte ut på sikt.

Varmtvannsbereder side 15

TG2: Det er ikke funnet vesentlige avvik med bereder, men den må påregnes å skifte ut på sikt da bereder er godt over antatt levetid. Tiltak bør påregnes.

Ventilasjon side 15

TG2: Tett terskel til baderommet. Kryperom har behov for mer ventilering.

### TG3 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet side 9

TG3 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur:

Muren bærer preg av alder og slitasje, og ligger stedvis noe løst. Det er etablert støttebein i treverk, som er ført direkte ned mot stein og jordmasser. Dette er en risikokonstruksjon med stor risiko for råteskader, som på sikt kan medføre konstruksjonssvikt. I støttebein er det påvist fuktinnhold med stor risiko for utvikling av sopp og råte. Det er påvist riss / sprekk i grunnmur. Videre undersøkelser og tiltak må påregnes. TG3 Drenering og sikring mot vann og fuktighet:

Videre undersøkelser og tiltak må påregnes. Fuktindikator er anvendt på gulvoverflater i krypekjelleren og kjeller. Det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier, samt påvist fuktinnhold i treverk i krypekjelleren og i kjeller. I støttebein for

bjelkelag i kryperom er det påvist fuktinnhold med stor risiko for utvikling av sopp og råte. Forholdene må også sees i sammenheng med kryperom.

#### Krypekjeller side 9

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av nevnte forhold vedrørende lufting og påvist fukt i konstruksjonen. Det er ikke dampsperre mot grunn i kryperom, dette kan medføre økt fuktighet i konstruksjonene. Det bør legges dampsperre på grunn iht. gjeldende forskrifter, for å minske fuktpåkjenningen i konstruksjonen. Forholdene må også sees i sammenheng med drenering. Tiltak må påregnes.

#### Vinduer og ytterdører side 10

TG3: vurderes for vinduer i 2.etg. trappegang, soverom og tidligere kjøkken med knust glass, samt vindu til garasje i kjeller med knust glassfelt.

Låsemekanisme til hev - skyvedør i stuen er demontert - de må påregnes å montere dette.

#### Bad 1.etg. Overflate vegger og himling side 12

TG3: Vurderes grunnet antatt alder på våtrommet, sprekke i fliser på vegg, lekk fra avløpsrør under servant, hull etter innfestninger på vegg i våtsoner. En prisvurdering for totalrenovering av våtrommet er satt som en samlet sum under punkt 7.1.3 membran.

#### Bad 1.etg. Overflate gulv side 12

TG3: vurderes for hele våtrommet grunnet alder og generell slitasje. Det registreres sprekker i gulvflis og ujevnheter på fallforhold til gulvet. Tiltak må påregnes. Prisvurdering er satt som en samlet sum for hele våtrommet under neste punkt 7.1.3 membran.

#### Bad 1.etg. Membran, tettesjiktet og sluk side 12

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tiltak må påregnes. Med bakgrunn i at badet er eldre, sluk er eldre og at det er påvist sprekker og utette overganger i flis / membran må badet påregnes oppgradert innen rimelig tid, sluk er også mer utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til membran ikke kan konstateres i sluk.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

#### Kjøkken 1.etg. side 13

Innredning av eldre dato. Svelling og avflassing på innredning. TG3: Vann og avløpsrør til kjøkken med symptomer på lekkasjer og må påregnes å utbedre. Blandebatteri til kjøkken er uttett.

#### Kjøkkenrom 2.etg. side 13

TG3 er satt som en totalvurdering for rommet da det må påregnes å utbedre overflater, innredninger og bytte ut vann- og avløpsrør.

#### Kjeller Veggenes og himlingens overflater side 14

Det registreres muggsporer og saltutslag på yttervegger mot terreng. Dette må ses i sammenheng med drenering og eldre konstruksjoner. Kjelleretasjen er en uinnredet råkjeller. Prisvurdering er satt for innvendige overflater og reparasjon av

disse områdene.

#### Kjeller Fuktmåling og ventilasjon side 14

TG3 vurderes grunnet forhøyede verdier av fukt med overflatemålinger, tegn på saltutslag og muggsporer på vegger. Dette må ses i sammenheng med eldre drenering og eldre konstruksjoner. Prisvurderingen for dette punktet er satt for drenering da det gjelder samme området og vil bli bedret ved mer ventilasjon og ny drenering.

#### WC og innvendige vann- og avløpsrør side 14

TG3 vurderes for anlegget grunnet alder og observasjoner. Deler av anlegget må påregnes å skifte ut, da det er tydelige tegn på svetting og rustne rør. Synlige mindre lekkasjer fra overganger til avløpsrør i kryperom. Lekkasje fra avløpsrør til servant baderom og flekker rundt andre avløpsrør i boligen. Det anbefales å få en vurdering av anlegget fra en godkjent rørlegger med anbefalte tiltak for anlegget generelt.

## Standard

### STANDARD

#### 1. etasje

##### Entré

Entreen har plass til å henge fra seg ytterklær og sette fra seg sko. Det er belegg på gulvet, malt panel på veggene og malte flater i taket.

##### Stue/spisestue

Den romslige stuen har store vindusflater og god plass til flere soner. Det er både peis og varmepumpe i stuen. Fra stuen er det flott utsikt mot sjøen. Det er utgang til terrassen fra stuen. Det er parkett på gulvet, tapet på veggene og takessplater i taket.

##### Terrasse

Terrassen er en skjermet oase hvor du sitter helt uforstyrret. Det er plass til flere soner med utemøbler. I det ene hjørnet er det plassbygget benk og en flott utepeis.

##### Kjøkken

Kjøkkenet har eldre innredning med integrert platetopp og stekeovn. Kjøkkenet er av god størrelse med plass til spisebord. Det er flott utsikt fra kjøkkenet også. Det er parkett på gulvet, malte flater på veggene og takessplater i taket.

##### Soverom

Boligen har to soverom som begge ligger i 1. etasje. Begge rommene har innebygde garderobeskap. Det er plass til seng og skrivebord på begge rom. Det ene rommet har parkett på gulvet, brystpanel med tapet over og takessplater i taket. Det andre soverommet har belegg på gulvet, tapet på veggene og takessplater i taket.

##### Bad

Badet har adkomst fra trapperommet i 1. etasje. Rommet er innredet med toalett, servant i innredning og åpen dusjsone. Det er fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og takessplater i taket.

## 2. etasje

Det er ikke mottatt byggetegninger for 2. etasje fra kommunen. Meglerforetaket har derfor ikke hatt mulighet for å kontrollere hvorvidt dagens bruk er byggesøkt, og eller samsvarer med det som er byggesøkt, eller er godkjent. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold. Det bør det påregnes vesentlige oppgraderinger for å få rommene opp til dagens standard.

### Rom innredet som stue

Det største rommet i 2. etasje har vært brukt som stue. Her er det peisovn og god plass til sofagruppe. Rommet har tregulv, malte flater på veggene og malte flater i taket.

### Kjøkken

Kjøkkenet i 2. etasje har utslagsvask og benkeplate med eldre innredning. Opp mot dagens standard er dette ikke å regne som et kjøkken lenger, da det mangler vesentlige elementer for å kalles et kjøkken. Det er belegg på gulvet, tapet på veggene og malte flater i taket.

### Rom innredet som soverom "

Det er også to rom i 2. etasje som har vært bruks om soverom. Rommene er ikke godkjente for varig opphold. Det er teppe på gulvene, malte flater på veggene og malte flater i takene.

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

## FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for det opprinnelige bolighuset på denne eiendommen i kommunens arkiver.

Det foreligger ferdigattest datert 15.09.1967 som omhandler nybygg/tilbygg.

Det er ikke mottatt byggetegninger for 2. etasje fra kommunen. Meglerforetaket har derfor ikke hatt mulighet for å kontrollere hvorvidt dagens bruk er byggesøkt, og eller samsvarer med det som er byggesøkt, eller er godkjent. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner. Det er varmekabler på badet. Det er vedovn og peis i stuen i 1. etasje og en vedovn i 2. etasje.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul -

Energikarakter G

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 10 810 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, avløp, renovasjon og feiing.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

### EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune p.t.

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale avgifter pr år:

Vann: 2.438,-

Avløp: 2.790,-

Renovasjon: 5.070,-

Feiing: 512,-

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 543 137,- Som sekundærbolig Kr. 5 863 919,-

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannmåler
- Varmepumpe

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

### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

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 / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Følgende servitutt er registrert på eiendommen:



1981/10017-1/100 Skjønn  
21.05.1981  
Ekspropriasjon  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

#### REGULERING

Området er regulert og omfattes av følgende reguleringsplan:

##### Id 0220122

Navn Bondibroen  
Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 12.12.1973  
Bestemmelser -  
[https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/405/122\\_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/405/122_bestemmelser.pdf)  
Delarealer  
Delareal 743 m2  
Formål Frittliggende småhusbebyggelse  
Delareal 9 m2  
Formål Kjørevei

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

#### ODEL OG KONSESJON

Det er ikke odel eller konsesjon på eiendommen.

## Kjøpsvilkår

#### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

#### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 7 950 000,- (Prisantydning)

##### Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)  
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
kr 198 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 950 000,-))

-----  
kr 199 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)  
-----

kr 8 149 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

##### Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))  
-----

kr 8 165 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

#### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

#### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### VEDERLAGET

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 7.850,- og visninger kr. 2.950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale

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.

#### OPPDRAKSNUMMER

85-24-0140

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter

overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i

denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **HVITVASKING**

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

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

#### **PERSONVERN**

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

## Megler

#### **AVDELING**

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Partner Lasse Bastrup

#### **SAKSBEHANDLERE**

Lasse Bastrup

EIE Asker

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 92 69 74 64 / E-post: lab@eie.no

DITT NYE  
HJEM?

















41













# 1. ETA

SJE



Selveier enebolig  
Etasje 1

 Bærum Takst og Eiendom

**Gamle Bleikervei 41 A, 1386 Asker**

Gnr:51, Bnr: 15

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.  
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske































# 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)















































# 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









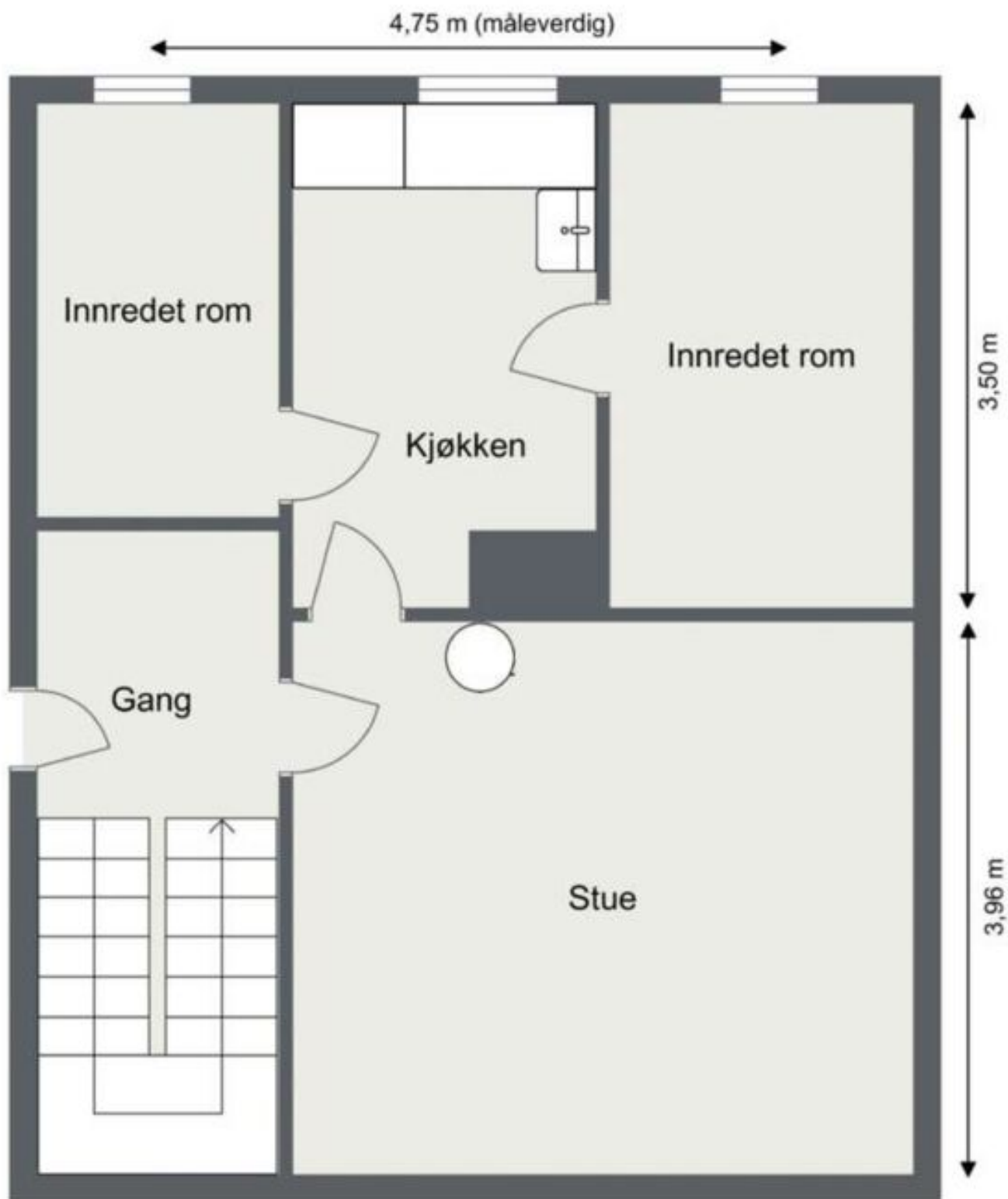




## 2. ETA



ASJE



Selveier enebolig  
Etasje 2

 Bærum Takst og Eiendom

**Gamle Bleikervei 41 A, 1386 Asker**

Gnr:51, Bnr: 15

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.  
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske



王

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

EIE eiendomsmegling





























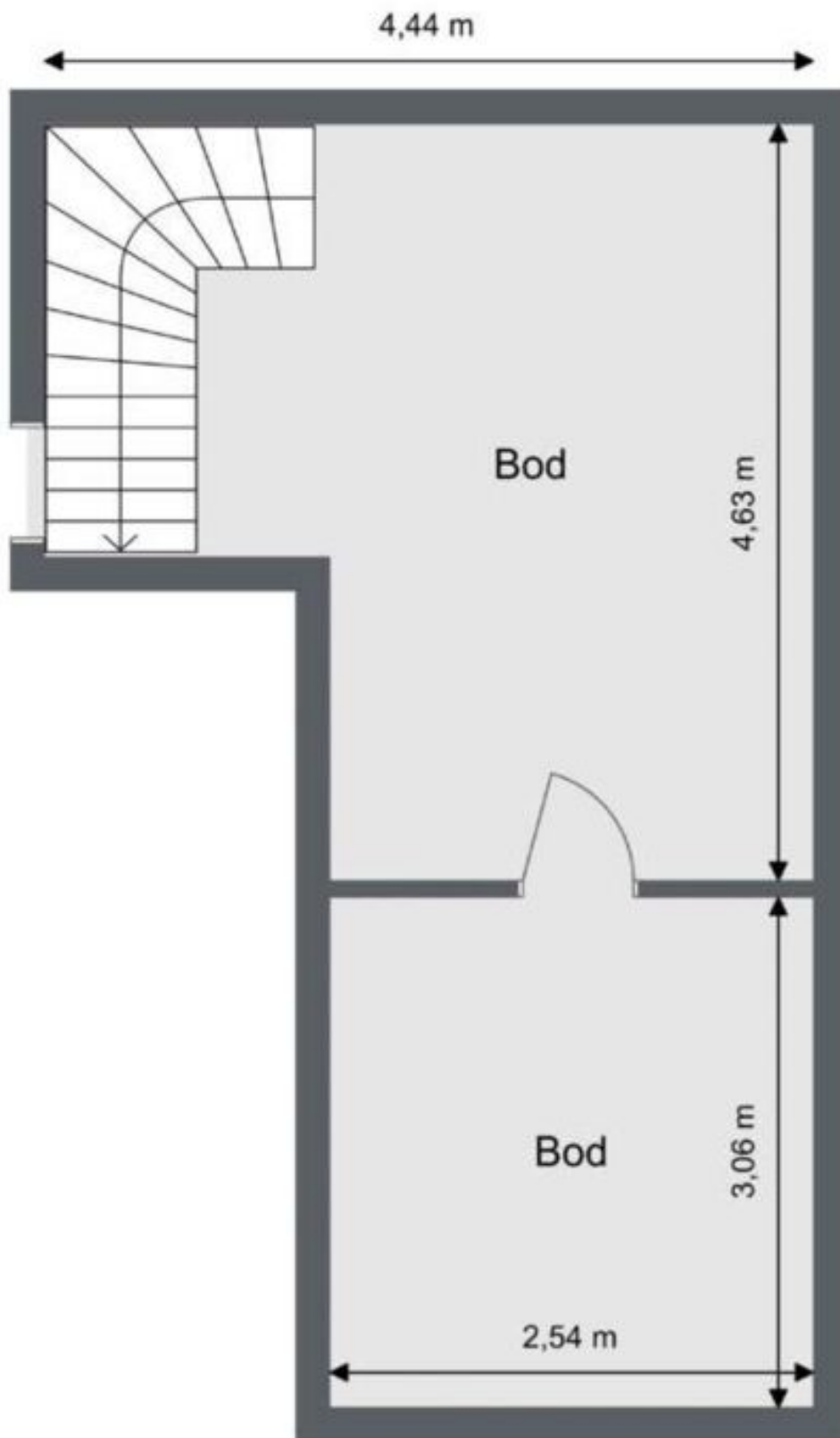





KJELL



LER



Selveier enebolig  
Kjeller

 Bærum Takst og Eiendom

**Gamle Bleikervei 41 A, 1386 Asker**

Gnr:51, Bnr: 15

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.  
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske





**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

# UTEOM



# RÅDE























































# NÆROM



IRÅDE



















VARNER

























GE  
ngoric

CHANGE  
*Langens*





*Timalu*

*Timalu*

CAOZ





# Asker sta



Spor  
Track

2-6



Spor  
Track

1



Avgang Departures 12:39

Time	Destination	Platform
12:39	Oslo	2-6
12:40	Oslo	2-6
12:41	Oslo	2-6
12:42	Oslo	2-6
12:43	Oslo	2-6
12:44	Oslo	2-6
12:45	Oslo	2-6
12:46	Oslo	2-6
12:47	Oslo	2-6
12:48	Oslo	2-6
12:49	Oslo	2-6
12:50	Oslo	2-6



120





asjon





















UNDERSÖCH







# INFORMASJON & DOKUMENTER







Selveier enebolig  
Gamle Bleikervei 41 A  
1386 Asker



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
11	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Mikkel Degland**

Dato: 01/07/2024

Belsetveien 78

Rykkinn 1348

93624183

mikkel@btakst-eiendom.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.



**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
<b>TG 3</b>	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
<b>TG iu</b>	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:51, Bnr: 15
<b>Hjemmelshaver:</b>	Heidi Ask Ryen
<b>Seksjonsnr:</b>	0
<b>Festenr:</b>	0
<b>Andelsnr:</b>	Ideell andel 1/1
<b>Tomt:</b>	751,5 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig via privat stikkvei
<b>Vann:</b>	Offentlig via privat stikkledning
<b>Avløp:</b>	Offentlig via privat stikkledning
<b>Regulering:</b>	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke opplyst om.
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke relevant
<b>Ligningsverdi:</b>	
<b>Byggeår:</b>	1895

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	24.06.24
-----------------------	----------

## Forutsetninger:

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, noen hindringer under besiktigelsen i deler av boligen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt. Gulv og vegger er ikke kontrollert på steder det var møblert / tildekket på befaringdagen.

<b>Oppdragsgiver:</b>	Heidi Ask Ryen
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Heidi Ask Ryen og Mikkel Degland (tlf.:93624183)
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS3



**OM TOMTEN:**

Selveier tomt pent opparbeidet med plen, beplantning, stenbelagte uteområder og skrånende terreng.

**OM BYGGEMETODEN:**

Boligen er oppført rundt 1895, tilbygget/påbygget i senere tid, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Byggeår er hentet fra seeieendom.no og kan avvike fra det faktiske året for oppføringstidspunktet grunnet manglende informasjon.

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje, og råkjeller med tilgang til kryperom via luke bak trapp.

Boligen er oppført med grunnmur i betong. Gulv i trebjelkelag og betong. Stablesteinsmur i krypkjeller. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon og laft,

kledd med stående og liggende malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Dobbel garasje med dekke i betong og vegger i leca / betong.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen har synlige bruksmerker på overflater og deler av boligen trenger oppgradering og mer vedlikehold. Det må påregnes tiltak for fundamenter, drenering og kryperom, da dette i hovedsak er av eldre dato. Det registreres noe svikt, knirk og ujevnheter i gulvene. Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter. Etasjeskillere og retningsavvik til gulv er avvik målt til totalt / lokalt 38 mm i 2.etg. (TG3) og 22 mm totalt i 1.etg. (TG2) Det må på påregnes å rette opp i avvikene for å kunne få dette opp til dagens krav til retningsavvik. Baderom og kjøkken er av eldre dato og har behov for oppgraderinger. Se nærmere beskrivelser om bygningsdelene videre i tilstandsrapporten.

**ANNET:****OPPVARMING:**

Varmekabler på bad. Vedovn og peis i stue 1.etg. og vedovn i 2.etg. Ellers har boligen har elektrisk oppvarming med panelovner / løsovner.

**ROMHØYDER:**

Etasje 2: 0,96m - 2,19m.

Etasje 1: 2,16m - 2,37m.

Kjeller: 1,99m - 2,01m

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for denne boligen.

[www.seeieendom.no](http://www.seeieendom.no) / [boligmappa.no](http://boligmappa.no) / [eiendomsverdi.no](http://eiendomsverdi.no) / [propcloud.no](http://propcloud.no)

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):****VEGGER:**

Fliser på badet

Panel, tapet og malte overflater i 2.etg.

Panel, tapet og malte overflater i 1.etg.

Malt mur i kjelleretasje.

**TAK/HIMLING:**

Panel og malte overflater i 2.etg.

Tak ess og malte overflater i 1.etg.

Panel i kjelleretasje.

**GULV:**

Fliser på badet.

Tregulv, vinylbelegg og tepper i 2.etg.

Tregulv / parkett og vinylbelegg i 1.etg.

Støpt såle i kjelleretasje.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Andre rom i boligen har behov for oppgraderinger, enkelte sår/hakk/rift i overflater som forekommer. Flere av rommene har behov for oppgraderinger, tiltak må påregnes.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

Sanering av oljetanken, gjort av Arnkværn miljø og renovasjon juni 2022. I tillegg kvittering på utført takvask og impregnering, samt puss av av peispipe og betongpuss mars 2022, utført av Patriks bygg og vask, mestergruppen.







**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Etasje 2	37				37	
Etasje 1	96			47	96	
Kjeller	23	33				23
SUM BYGNING	156	33		47	133	23
SUM BRA	189					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Etasje 2: trappegang, stue, kjøkken, innredet rom 2stk.  
 Etasje 1: entré, gang, 2 soverom, bad, kjøkken, stue, spisestue.  
 Kjeller: 2stk bodere.

**BRA-e:**

Kjeller: dobbelgarasje.

**MERKNADER OM AREAL:**

Etasje 2: Innvendig areal er oppmålt på stedet og er ikke måleverdige i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Kjeller er lagt inn som S-rom. Garasje er tatt med i beregningen som eksternt bruksareal BRA-e. Terrasse- og balkongareal TBA er utregnet i forhold til uteareal belagt med skifer som var tilgjengelig og synlig på befaringsdagen.

Arealmålingen er utført med laser. Innredninger i boligen som skap og lignende gjør at noen mål ble tatt høyere opp på vegg. Det kan derfor forekomme avvik på nåværende arealmåling hvis innredninger og annet inventar demonteres og alt måles på nytt rett over fotlist. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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.



## **GARASJE / UTHUS:**

Dobbel garasje med to stk elektriske leddporter liggende under stue.

Det er sluk i garasjen, antagelig brukt i forbindelse med tidligere næringsvirksomhet flere år tilbake. Selve oppbygning til sluk og hva dette er tiltenkt som fra garasjen ble bygget er undertegnede ikke kjent med. Merk at det kan være krav til oljeutskiller i sluk siden det er lagt opp innvendig i garasjen. Det bør påregnes å eventuelt rette av gulv, tette sluk og opprette avrenning ut av garasjen med god drenering utvendig. Det bør også påregnes å gjøre oppgraderinger med overflater i garasjen, da det er synlig oppsprekking på vegger og gulv, samt tegn på utett drenering.

---



**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Mikkel Degland**

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann



# Bærum Takst og Eiendom

01/07/2024

Mikkel Degland



## 1. Grunn og fundamenter

### TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen.

Bygningen har fundamenter rundt krypekjelleren i stablestein, fundamentering for tilbygg i leca / betong. Deler av synlig grunnmur med mindre riss og sprekker.

Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. Det er registrert renne ved inngangsparti for å drenere vann vekk fra boligen, men det er ikke kjent om dreneringen er utbedret andre steder rundt boligen. Tiltak må påregnes.

TG3 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur:

Muren bærer preg av alder og slitasje, og ligger stedvis noe løst. Det er etablert støttebein i treverk, som er ført direkte ned mot stein og jordmasser. Dette er en risikokonstruksjon med stor risiko for råteskader, som på sikt kan medføre konstruksjonssvikt. I støttebein er det påvist fuktinnhold med stor risiko for utvikling av sopp og råte. Det er påvist riss / sprekk i grunnmur. Videre undersøkelser og tiltak må påregnes.

TG3 Drenering og sikring mot vann og fuktighet:

Videre undersøkelser og tiltak må påregnes. Fuktindikator er anvendt på gulvoverflater i krypekjelleren og kjeller. Det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier, samt påvist fuktinnhold i treverk i krypekjelleren og i kjeller. I støttebein for bjelkelag i kryperom er det påvist fuktinnhold med stor risiko for utvikling av sopp og råte. Forholdene må også sees i sammenheng med kryperom.

#### Merknader:

### TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er utført stikktaking i treverket.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Krypekjeller med adkomst via luke i vegg under trapp kjelleretasje. I kryperom er det plassert varmvannsbereeder og hovedstoppekraner. Kryperommet ligger under den originale konstruksjonen av bygget med stablesteinsmurer.

Krypekjellere er å regne som en risikokonstruksjon, i forbindelse med fuktproblematikk. En viktig faktor i krypekjellere er at det er tilstrekkelig lufting, i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger. I krypekjelleren er det ikke nok ventiler og det anbefales at dette monteres på alle yttervegger, samt eventuelt avtrekk som drar fuktig luft ut. Krypekjellere bør også jevnlig ettersees for fuktmerker på vegger, edderkoppkokonger i himling, etc, for å avdekke om det oppstår endringer i fukt eller inn klima. Det er på befaringsdagen plassert en avfukter i kjelleretasje koblet mot sluk, dersom denne fjernes vil det antagelig forekomme mer fukt i kjeller og kryperom. Det kan derfor være stor forskjell på inn klima i kjeller om denne ikke står på over tid. I følge selger er denne brukt i kjelleren over en lengre periode for å få ned fuktnivået.

Fuktindikator er anvendt på gulvoverflater og det er påvist indikasjoner på fukt. Det er også anvendt fuktmåler med pigger i treverk, i støtter for bjelkelag, og det er påvist fukt i treverket. Det ble målt 32,6 % på det meste. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere er det stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen, og tiltak bør påregnes. I himlinger ble det stedvis målt fuktnivå på 13,6 % i bjelker med pigg i trevirke, som ikke er unormale verdier.

TG3:

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av nevnte forhold vedrørende lufting og påvist fukt i konstruksjonen. Det er ikke dampspærre mot grunn i kryperom, dette kan medføre økt fuktighet i konstruksjonene. Det bør legges dampspærre på grunn iht. gjeldende forskrifter, for å minske fuktpåkjenningen i konstruksjonen. Forholdene må også sees i sammenheng med drenering. Tiltak må påregnes.

#### Merknader:



Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng med stedvis fall mot boligen. Deler av terreng med fall ut fra bygningen. Boligen ligger i et skrånende terreng og det vil være områder det er behov for å gjøre tiltak med fallforhold ut fra grunnmur. Dette bør planlegges sammen med drenering til boligen på sikt.

TG2:

Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfellet er det fall mot bygningen enkelte steder. Det anbefales å gjøre tiltak for å forhindre fuktpåkjenninger i grunnmuren.

#### **Merknader:**

## **2. Yttervegger**

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger med stående malt kledning og liggende malt kledning for øvre del av veggene.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Det er ikke påvist lufting eller musebånd under kledningen.

Selve konstruksjonen er en blanding av laft fra byggeår og bindingsverk fra senere tid for tilbyggene.

TG2:

Deler av kledning har behov for utskiftning: det registreres noen kledningsbord med synlig oppprekking mot tak i 2.etg. Kledning mot takkonstruksjon ligger for nærme beslag og vil trekke vann over tid. Det bør påregnes å skifte ut deler av kledningen på sikt. Stående malt kledning er vedlikehold over tid, men noen bord som bør skiftes ut på sikt. Ved renovering av vegger for bygg som dette vil det forekomme overraskelser inne i konstruksjonene som ikke er synlig på befaringsdagen, det bør derfor påregnes å gjøre tiltak med veggene på sikt da det er ukjent oppbygning av veggene for boligen.

#### **Merknader:**

## **3. Vinduer og ytterdører**

Ytterdører:

Entrédør med glassfelt.

Skyvedør til terrasse med isolerglass, produsert i 1984.

Vinduer:

1. etasje: Vinduer med isolerglass, produsert i 1978, 1983 og 1984. Fastfelt i stuen med nyere glass, men selve vindusramme er antatt fra rundt 70 - 80-tallet.

2. etasje: Vindu med isolerglass, produsert i 1986. Øvrige vinduer er eldre med enkle glass i dobbelt ramme fra ukjent år.

TG2: vurderes grunnet alder og generell slitasje, samt at vinduer 1.etg. har passert forventet levetid og må påregnes å skifte ut på sikt.

TG3: vurderes for vinduer i 2.etg. trappegang, soverom og tidligere kjøkken med knust glass, samt vindu til garasje i kjeller med knust glassfelt.

Låsemekanisme til hev - skyvedør i stuen er demontert - de må påregnes å montere dette.

**Merknader:** Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.



#### 4. Tak

##### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert innvendig i 2.etg. på underliggende takkonstruksjon og i krypeloft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon for deler av konstruksjonsoppbyggingen. Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

#### Merknader:

##### TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert innvendig i 2.etg.

Yttertaket er tekket med takstein og fremstår vedlikeholdt fra bakkeplan. Det registreres snøfangere for deler av taket.

Jevnlig vedlikehold må forventes iht produsentens intervaller og instruksjoner.

Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser på taket, da det ikke er sikkerhetsforsvarlig å inspisere tak på befaringsdagen. Det kan forekomme avvik eller detaljer som må inspiseres med forsvarlig sikring eller fra lift.

Eier opplyser om at de har kvittering på utført takvask og impregnering fra 2022.

TG2: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

#### Merknader:

#### 5. Loft

##### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Krypeloft med tilgang fra trappegang i 2.etg.

Loftet fremstår som godt ventilert og forholdsvis tørt ved fuktmålinger på befaringsdagen. Krypeloftet er antagelig etablert samtidig som tilbygg for denne delen av boligen ble satt opp.

TG2: Det registreres tegn på aktivitet fra mus, men fremkommer ingen lukt fra dette på befaringsdagen. Det registreres fuktflekker på bjelker og gulvbord, ved fuktmålinger med pigg i trevirke kommer det ingen unormale utslag. Det anbefales allikevel å holde dette jevnlig under oppsyn, da det kan forekomme områder med fukt i perioder med store nedbørmengder og takkonstruksjonen / tekingen er fra ukjent år.

#### Merknader:

#### 6. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Skiferlagt uteplass på ca 47m<sup>2</sup> med utgang fra stuen, med sittebenker og utepeis. Deler av uteplass er overbygget med tak.

Innvendig trapp i trevirke.

TG2: Uteplass har behov for oppgraderinger i rundt og i underlag til skifer. Det gror en del ugress i fuger til skiferen og burde derfor påregnes å legge ny duk og drenering for dette området på sikt. Rekkverk for trapp innvendig tilfredstiller ikke dagens krav, det registreres ingen håndløpere for trappen.

#### Merknader:

### 7. Våtrom

#### 7.1 Bad 1.etg.

##### **TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Baderom fra ukjent år.

Flislagte vegger og himling med takess.

Baderommet er klart for oppgradering.

Gulvmontert toalett, innredning og servant med ett-greps blandebatteri. Åpen dusjsone.

TG2:

Vindu i våtsone, bør tildekkes med sprutsikkert plexiglass eller lignende. Ved renovering av våtrommet må plassering og tetting mot vinduet planlegges godt. Dør til våtrom med tett terskel. Det fremkommer en del merker og slitasje for overflater generelt på badet. Kun naturlig ventilasjon.

TG3:

Vurderes grunnet antatt alder på våtrommet, sprekk i fliser på vegg, lekk fra avløpsrør under servant, hull etter innfestninger på vegg i våtsoner. En prisvurdering for totalrenovering av våtrommet er satt som en samlet sum under punkt 7.1.3 membran.

#### Merknader:

##### **TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

TG3: vurderes for hele våtrommet grunnet alder og generell slitasje. Det registreres sprekker i gulvflis og ujevnheter på fallforhold til gulvet. Tiltak må påregnes. Prisvurdering er satt som en samlet sum for hele våtrommet under neste punkt 7.1.3 membran.

#### Merknader:

##### **TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk



Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran kan ikke konstateres eller dokumenteres.

Originalt rustent sluk som må påregnes å skifte ut, ingen synlig membran i sluk.

Det ble utført fuktsøk på overflater uten å få unormale utslag.

Det ble ikke utført fuktsøk med hulltakning i tilstøtende rom mot våtsone da våtsone ligger mot kjøkken og yttervegger, samt at rommet må påregnes å totalrenoveres.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

TG3:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tiltak må påregnes. Med bakgrunn i at badet er eldre, sluk er eldre og at det er påvist sprekker og utette overganger i flis / membran må badet påregnes oppgradert innen rimelig tid, sluk er også mer utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til membran ikke kan konstateres i sluk.

Tiltak:

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

**Merknader:** Forventet levetid for membran er 20 år.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken 1.etg.

**TG 3** 8.1 Kjøkken 1.etg.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Eldre kjøkken med slette fronter. Parkett på gulv og takess i himling.

Benkeplater i stål og tre. Oppvaskkum / utslagsvask med to-greps blandebatteri. Integrert kokeplate og komfyr.

Ventilator med avtrekk ut. Opplegg for kjøøl / frys. Flislagt over benkeplate.

TG2:

Gulv på kjøkkenet er slitt og har behov for oppgraderinger på sikt.

Mulig fuktskade i konstruksjonen i området rundt avløpsrør under oppvaskkum, det er kontrollert med pigg i overflate på materialer uten å få unormale utslag, men kan allikevel skjule seg skader bak innredninger eller under gulvbord.

Innredning av eldre dato. Svelling og avflassing på innredning.

TG3:

Vann og avløpsrør til kjøkken med symptomer på lekkasjer og må påregnes å utbedre. Blandebatteri til kjøkken er utett.

**Merknader:**

### 8.2 Kjøkkenrom 2.etg.

**TG 3** 8.2 Kjøkkenrom 2.etg.

Eldre kjøkkenløsning i 2.etg. Utslagsvask og benkeplate med eldre innredning.

Opp mot dagens standard er dette ikke å regne som et kjøkken lenger, da det mangler vesentlige elementer for å kalles et kjøkken. For dette rommet og soverommene i samme etasje bør det påregnes vesentlige oppgraderinger for å få det opp til dagens standard. Det er tydelige retningsavvik for rommene og overflater er slitt.

TG3 er satt som en totalvurdering for rommet da det må påregnes å utbedre overflater, innredninger og bytte ut vann- og avløpsrør.

**Merknader:****9. Rom under terreng****9.1 Kjeller****TG 3** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Kjelleretasje er uinnredet råkjeller og vegger mot terreng er av pusset mur. Himling i ubehandlet panel.

**TG3:**

Det registreres muggsporer og saltutslag på yttervegger mot terreng. Dette må ses i sammenheng med drenering og eldre konstruksjoner. Kjelleretasjen er en uinnredet råkjeller. Prisvurdering er satt for innvendige overflater og reparasjon av disse områdene.

**Merknader:****TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Støpte gulv i begge kjellerrom.

Ved trapp ned til kjeller er det sluk i gulvet og inngang til kryperom under trapp.

TG2 vurderes grunnet alder og generell slitasje for overflater. Sluk i rommet er eldre og må påregnes å skifte ut på sikt.

**Merknader:****TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det registreres en klaffventil i hver ende av kjelleretasjen.

Det er ingen mulighet for å bore hull, da vegger under terreng er bygget opp med betong / mur og er synlige ved inspeksjon.

Ved fuktmålinger på overflater kommer det forhøyede verdier. Det er også registrert fukt ved måling med pigg i trevirke for innvendig vegg mellom rommene.

Kjelleretasjen er ikke godkjent som rom for varig opphold.

TG3 vurderes grunnet forhøyede verdier av fukt med overflatemålinger, tegn på saltutlag og muggsporer på vegger.

Dette må ses i sammenheng med eldre drenering og eldre konstruksjoner. Prisvurderingen for dette punktet er satt for drenering da det gjelder samme området og vil bli bedret ved mer ventilasjon og ny drenering.

**Merknader:****10. VVS****TG 3** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.



Vann- og avløpsrør av eldre dato, fra ukjent år som må påregnes å utbedre.  
Vannrør av kobber, avløpsrør av plast og støpejern.  
Stoppekran plassert i kryperom, sammen med bereder og synlige vann- og avløpsrør.  
Gulvmontert toalett på badet.

TG3 vurderes for anlegget grunnet alder og observasjoner. Deler av anlegget må påregnes å skifte ut, da det er tydelige tegn på svetting og rustne rør. Synlige mindre lekkasjer fra overganger til avløpsrør i kryperom. Lekkasje fra avløpsrør til servant baderom og flekker rundt andre avløpsrør i boligen. Det anbefales å få en vurdering av anlegget fra en godkjent rørlegger med anbefalte tiltak for anlegget generelt.

**Merknader:** Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke har utdanning innenfor rørleggerfagene. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. For en grundigere vurdering av anlegget anbefales det å ta kontakt med en autorisert rørlegger.

## TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1982

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Eldre bereder på 147 liter (rustfri Oso) plassert i kryperom.

TG2: Det er ikke funnet vesentlige avvik med bereder, men den må påregnes å skifte ut på sikt da bereder er godt over antatt levetid. Tiltak bør påregnes.

**Merknader:** Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

## Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## TG 1 10.4 Varmesentraler

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Varmepumpe:

Det er montert opp varmpumpe i stuen. Selve funksjonen til varmpumpen er ikke kontrollert. Varmepumpen kan ha behov for jevnlig vedlikehold og kontroll av godkjent foretak.

Oljetank:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tømning av tank eller eventuelt pålegg om sanering fra kommunen. Selger opplyser om at det er utført sanering av oljetanken, gjort av Arnkværn miljø og renovasjon juni 2022.

**Merknader:**

## TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjon i boligen med friskluftsventiler i noen rom, samt åpningsbare vinduer.  
Naturlig ventilering på baderommet. Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator 1.etg.  
Deler av ventilasjonskanaler i boligen er eldre og er antagelig av eternit. Ved utskifting av slikt materiale bør det påregnes kostnader i forbindelse med sanering, da materiale kan inneholde asbest.

TG2: Tett terskel til baderommet. Kryperom har behov for mer ventilering.

**Merknader:**

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap med automatsikringer, plassert trappegang med 12 kurser.

Hovedsikringer som skrusikringer. Kursfortegnelse er ikke oppdatert etter bytte til automatsikringer.

Siste uavhengige el.kontroll i boligen utført: ukjent.

TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon for anlegget eller samsvarserklæringer. På soverom mot bad er ledning til støpsler klippet / koblet fra.

Kursfortegnelse er ikke oppdatert. Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget fra et godkjent foretak.

---

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



**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

**TILLEGG SOPPLYSNINGER:**

Det er ikke fremlagt originale eller oppdaterte godkjente tegninger for boligen. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Rommene i boligen kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er ikke fremlagt eventuelle søknader til kommune for eiendommen.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Boligen selges som dødsbo og det kan være informasjon / forhold selger eller undertegnede ikke er kjent med.

Tomten er nylig oppmålt og endret, avvik på areal for tomt kan forekomme ved endelig kartlegging av tomteareal fra kommune.

Tilleggsopplysninger fra selger:

Takstein, ble rengjort og fornyet av et Oslofirma i 2021 men har ikke funnet dokumentasjonen.

Beising utvendig, jevnt fulgt opp samt to av vestvegger oftere pga utsatt for mer sol. Sist ble huset beiset tror jeg var 2018 i sin helhet.

Grunnmur, vasket og malt samtidig med drenering av uteplass, her ble alle heller tatt opp, lagt nytt underlag samt rister for vannføring foran ved inngang og ved uteplass.

Grunnmur pusset og malt. Tror det var 2017.

Peisovn spisestue innsatt, inspisert og godkjent ved branninspeksjon vinter 2023

Oljetank tømt 2021 eller 2022 av godkjent saneringsfirma, er en miljøtank og frakoblet huset.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

- Understøttelse garasje: det registreres noe knirk i gulv over garasje. Det er også en stolpe montert løst, montert som støtte for etasjeskille mot garasje. Det er ikke gjort utregninger i forhold til dekket eller kontrollert dimensjonering av etasjeskille. Det anbefales å kontrollere dette nærmere da det ikke foreligger dokumentasjon eller nærmere beskrivelser om oppbygningen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfellet er det fall mot bygningen enkelte steder. Det anbefales å gjøre tiltak for å forhindre fuktpåkjenninger i grunnmuren.
2.1	Yttervegger
	Deler av kledning har behov for utskiftning: det registreres noen kledningsbord med synlig opprekking mot tak i 2.etg. Kledning mot takkonstruksjon ligger for nærme beslag og vil trekke vann over tid. Det bør påregnes å skifte ut deler av kledningen på sikt. Stående malt kledning er vedlikehold over tid, men noen bord som bør skiftes ut på sikt. Ved renovering av vegger for bygg som dette vil det forekomme overraskelser inne i konstruksjonene som ikke er synlig på befaringsdagen, det bør derfor påregnes å gjøre tiltak med veggene på sikt da det er ukjent oppbygning av veggene for boligen.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2: Det registreres tegn på aktivitet fra mus, men fremkommer ingen lukt fra dette på befaringsdagen. Det registreres fuktflekker på bjelker og gulvbord, ved fuktmålinger med pigge i trevirke kommer det ingen unormale utslag. Det anbefales allikevel å holde dette jevnlig under oppsyn, da det kan forekomme områder med fukt i perioder med store nedbørsmengder og takkonstruksjonen / tekkingen er fra ukjent år.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2: Uteplass har behov for oppgraderinger i rundt og i underlag til skifer. Det gror en del ugress i fuger til skiferen og burde derfor påregnes å legge ny duk og drenering for dette området på sikt. Rekkverk for trapp innvendig tilfredstiller ikke dagens krav, det registreres ingen håndløpere for trappen.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 vurderes grunnet alder og generell slitasje for overflater. Sluk i rommet er eldre og må påregnes å skifte ut på sikt.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2: Det er ikke funnet vesentlige avvik med bereder, men den må påregnes å skifte ut på sikt da bereder er godt over antatt levetid. Tiltak bør påregnes.
10.5	Ventilasjon
	TG2: Tett terskel til baderommet. Kryperom har behov for mer ventilering.



TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>TG3 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur: Muren bærer preg av alder og slitasje, og ligger stedvis noe løst. Det er etablert støttebein i treverk, som er ført direkte ned mot stein og jordmasser. Dette er en risikokonstruksjon med stor risiko for råteskader, som på sikt kan medføre konstruksjonssvikt. I støttebein er det påvist fuktinnhold med stor risiko for utvikling av sopp og råte. Det er påvist riss / sprekk i grunnmur. Videre undersøkelser og tiltak må påregnes.</p> <p>TG3 Drenering og sikring mot vann og fuktighet: Videre undersøkelser og tiltak må påregnes. Fuktindikator er anvendt på gulvoverflater i krypekjelleren og kjeller. Det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier, samt påvist fuktinnhold i treverk i krypekjelleren og i kjeller. I støttebein for bjelkelag i kryperom er det påvist fuktinnhold med stor risiko for utvikling av sopp og råte. Forholdene må også sees i sammenheng med kryperom.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad er vurdert på grunn av nevnte forhold vedrørende lufting og påvist fukt i konstruksjonen. Det er ikke dampspærre mot grunn i kryperom, dette kan medføre økt fuktighet i konstruksjonene. Det bør legges dampspærre på grunn iht. gjeldende forskrifter, for å minske fuktpåkjenningen i konstruksjonen. Forholdene må også sees i sammenheng med drenering. Tiltak må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>TG2: vurderes grunnet alder og generell slitasje, samt at vinduer 1.etg. har passert forventet levetid og må påregnes å skifte ut på sikt.</p> <p>TG3: vurderes for vinduer i 2.etg. trappegang, soverom og tidligere kjøkken med knust glass, samt vindu til garasje i kjeller med knust glassfelt. Låsemekanisme til hev - skyvedør i stuen er demontert - de må påregnes å montere dette.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.1	Bad 1.etg. Overflate vegger og himling
	<p>TG2: Vindu i våtsone, bør tildekkes med sprutsikkert plexiglass eller lignende. Ved renovering av våtrommet må plassering og tetting mot vinduet planlegges godt. Dør til våtrom med tett terskel. Det fremkommer en del merker og slitasje for overflater generelt på badet. Kun naturlig ventilasjon.</p> <p>TG3: Vurderes grunnet antatt alder på våtrommet, sprekk i fliser på vegg, lekk fra avløpsrør under servant, hull etter innfestninger på vegg i våtsone. En prisvurdering for totalrenovering av våtrommet er satt som en samlet sum under punkt 7.1.3 membran.</p>
7.1.2	Bad 1.etg. Overflate gulv
	TG3: vurderes for hele våtrommet grunnet alder og generell slitasje. Det registreres sprekker i gulvflis og ujevnheter på fallforhold til gulvet. Tiltak må påregnes. Prisvurdering er satt som en samlet sum for hele våtrommet under neste punkt 7.1.3 membran.
7.1.3	Bad 1.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tiltak må påregnes. Med bakgrunn i at badet er eldre, sluk er eldre og at det er påvist sprekker og utette overganger i flis / membran må badet påregnes oppgradert innen rimelig tid, sluk er også mer utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til membran ikke kan konstateres i sluk.</p> <p>Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
8.1	Kjøkken 1.etg. Kjøkken 1.etg.

	<p>TG2: Gulv på kjøkkenet er slitt og har behov for oppgraderinger på sikt. Mulig fuktskade i konstruksjonen i området rundt avløpsrør under oppvaskkum, det er kontrollert med pigg i overflate på materialer uten å få unormale utslag, men kan allikevel skjule seg skader bak innredninger eller under gulvbord. Innredning av eldre dato. Svelling og avflassing på innredning.</p> <p>TG3: Vann og avløpsrør til kjøkken med symptomer på lekkasjer og må påregnes å utbedre. Blandebatteri til kjøkken er utett.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
8.2	Kjøkkenrom 2.etg. Kjøkkenrom 2.etg.
	TG3 er satt som en totalvurdering for rommet da det må påregnes å utbedre overflater, innredninger og bytte ut vann- og avløpsrør.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.1	Kjeller Veggene og himlingens overflater
	Det registreres muggsporer og saltutslag på yttervegger mot terreng. Dette må ses i sammenheng med drenering og eldre konstruksjoner. Kjelleretasjen er en uinnredet råkjeller. Prisvurdering er satt for innvendige overflater og reparasjon av disse områdene.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 vurderes grunnet forhøyede verdier av fukt med overflatemålinger, tegn på saltutlag og muggsporer på vegger. Dette må ses i sammenheng med eldre drenering og eldre konstruksjoner. Prisvurderingen for dette punktet er satt for drenering da det gjelder samme området og vil bli bedret ved mer ventilasjon og ny drenering.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG3 vurderes for anlegget grunnet alder og observasjoner. Deler av anlegget må påregnes å skifte ut, da det er tydelige tegn på svette og rustne rør. Synlige mindre lekkasjer fra overganger til avløpsrør i kryperom. Lekkasje fra avløpsrør til servant baderom og flekker rundt andre avløpsrør i boligen. Det anbefales å få en vurdering av anlegget fra en godkjent rørlegger med anbefalte tiltak for anlegget generelt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	SEIL EIENDOMSMEGLING AS	Oppdragsnr.	85240140		
Adresse	Gamle Bleikervei 41A				
Postnr.	1386	Sted	ASKER		
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	Finn Krøhne Jørgensen		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Heidi Ask Ryen		
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2002	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF	Polise/avtalensr			
Selger 1 Fornavn	Heidi	Etternavn	Ask Ryen		

## 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  Vet ikke    Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**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  Vet ikke    Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
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  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
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  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    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  Vet ikke    Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 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  Vet ikke    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  Vet ikke    Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
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  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**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  Vet ikke    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  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    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  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

**Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

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 egenerklæringsskjema. 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 forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

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

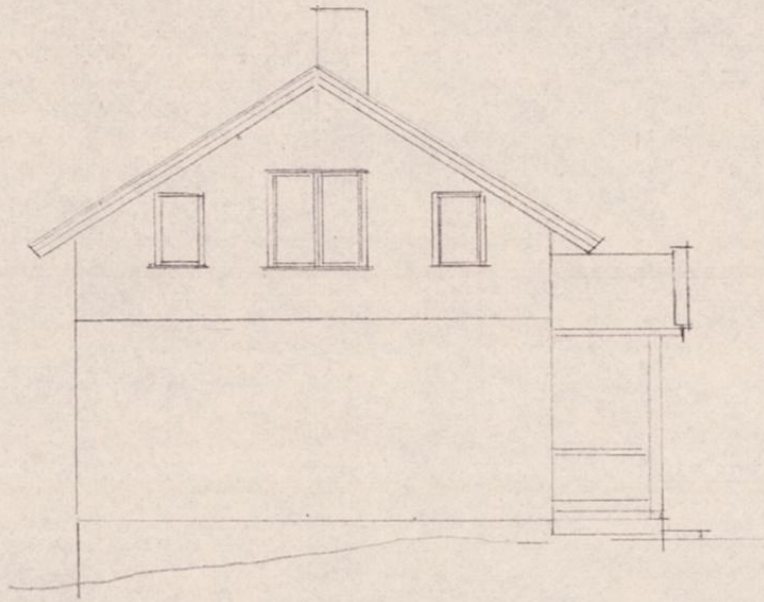
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

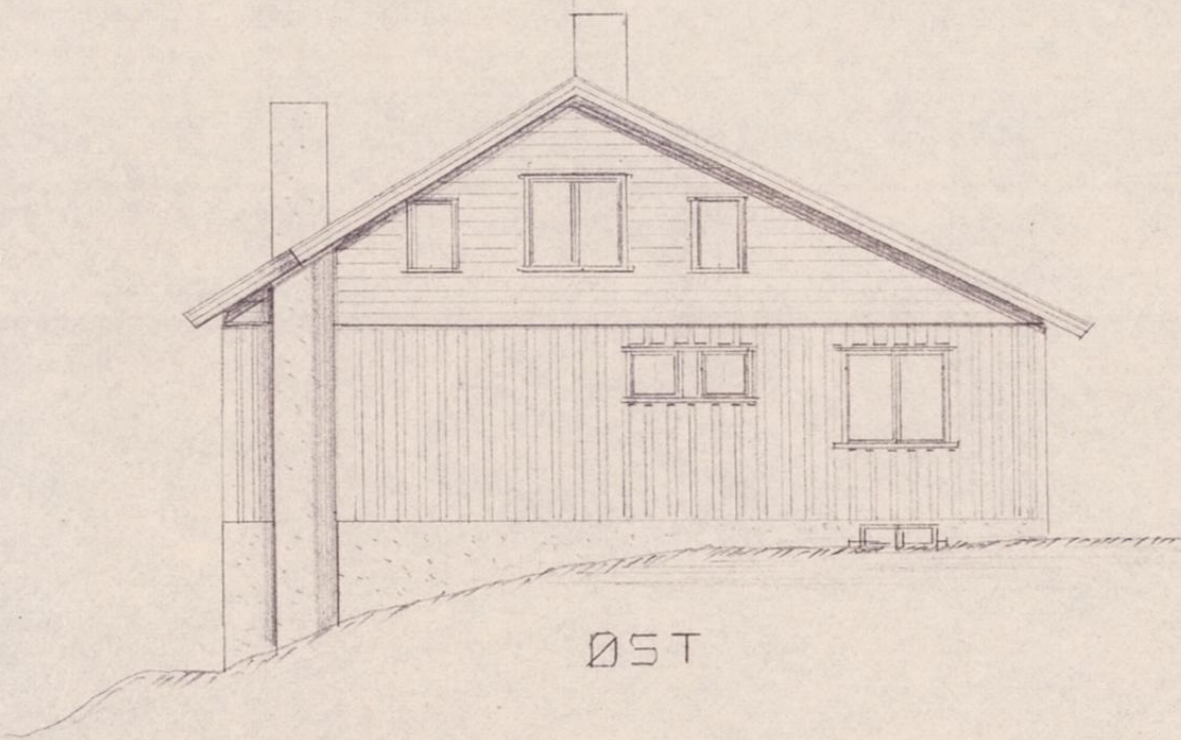
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 17/07/2024 21:00:00 (EES-versjon: 2)





NUVÆRENDE FAS

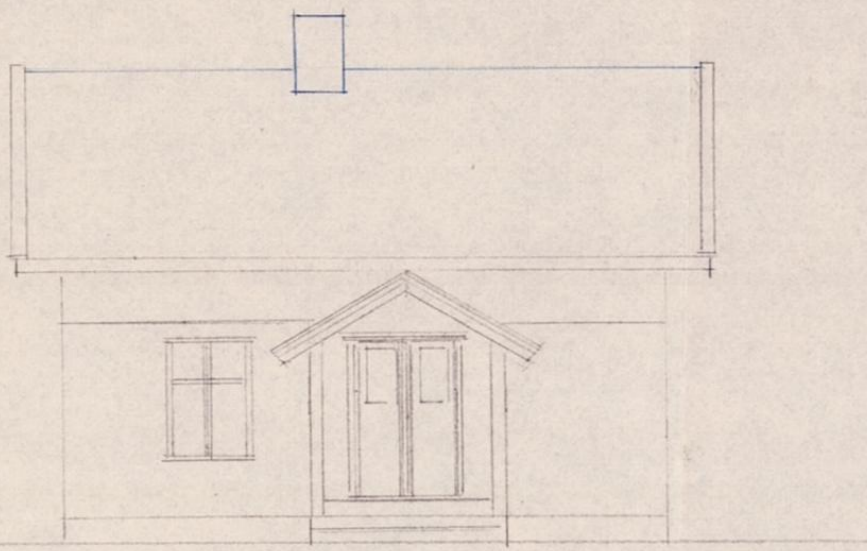


ØST

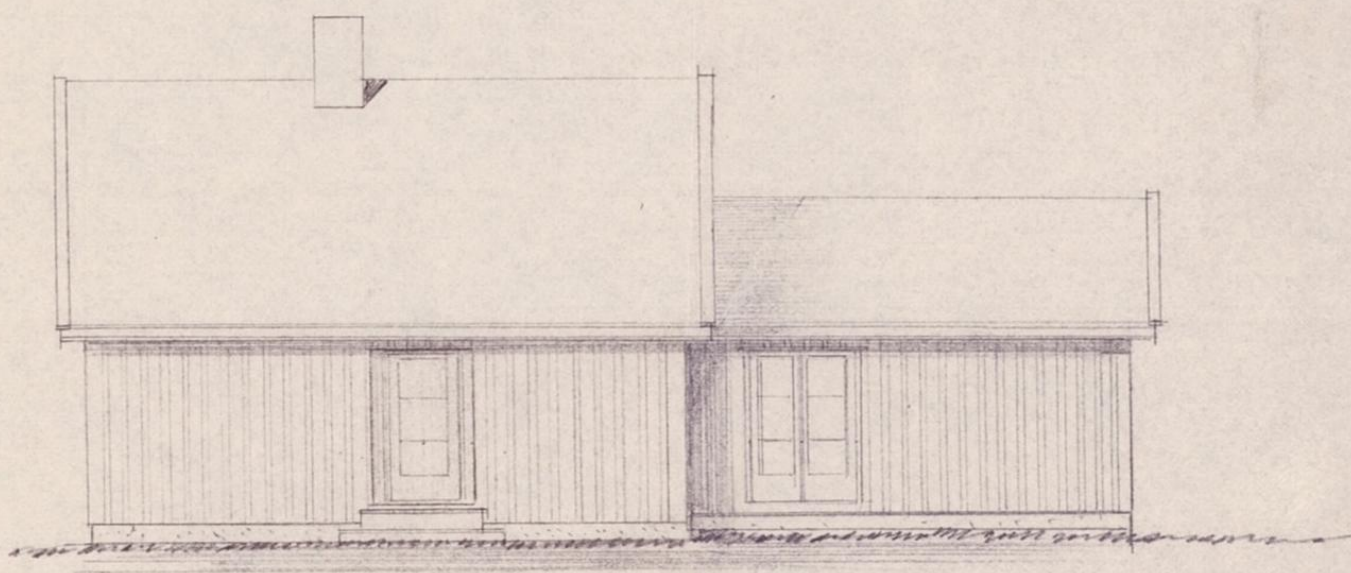
MED TILBYG



Aker Byggetorodd  
nr. 440,  
24/3-65



FRONT



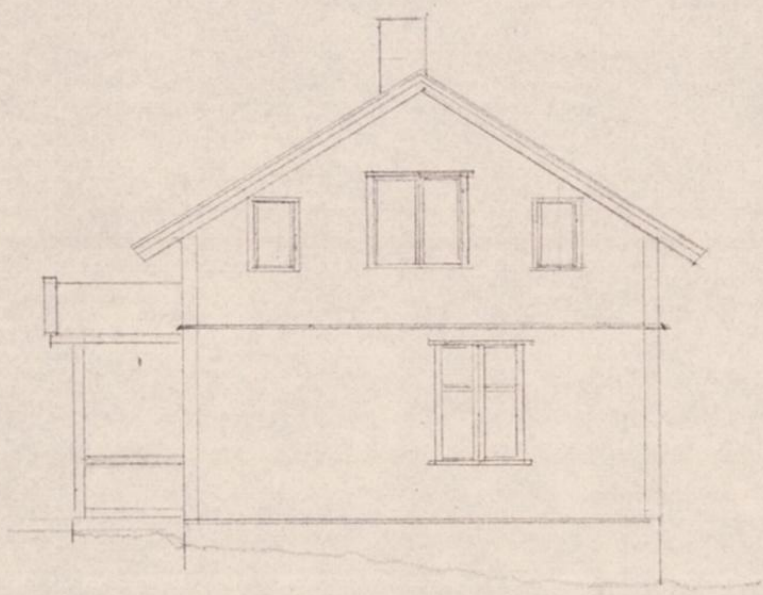
SIDE

NORD

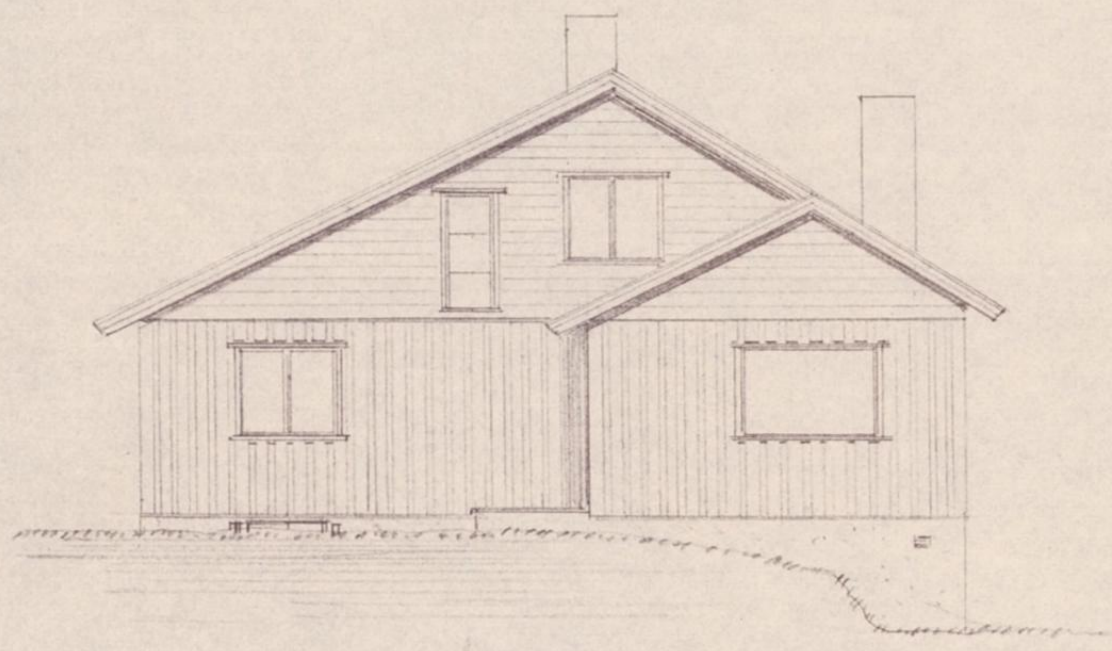
TILBYGG VÅNINGSHUS  
HARALD JØRGENSEN

M = 1-100





NUVÆRENDE FASADE

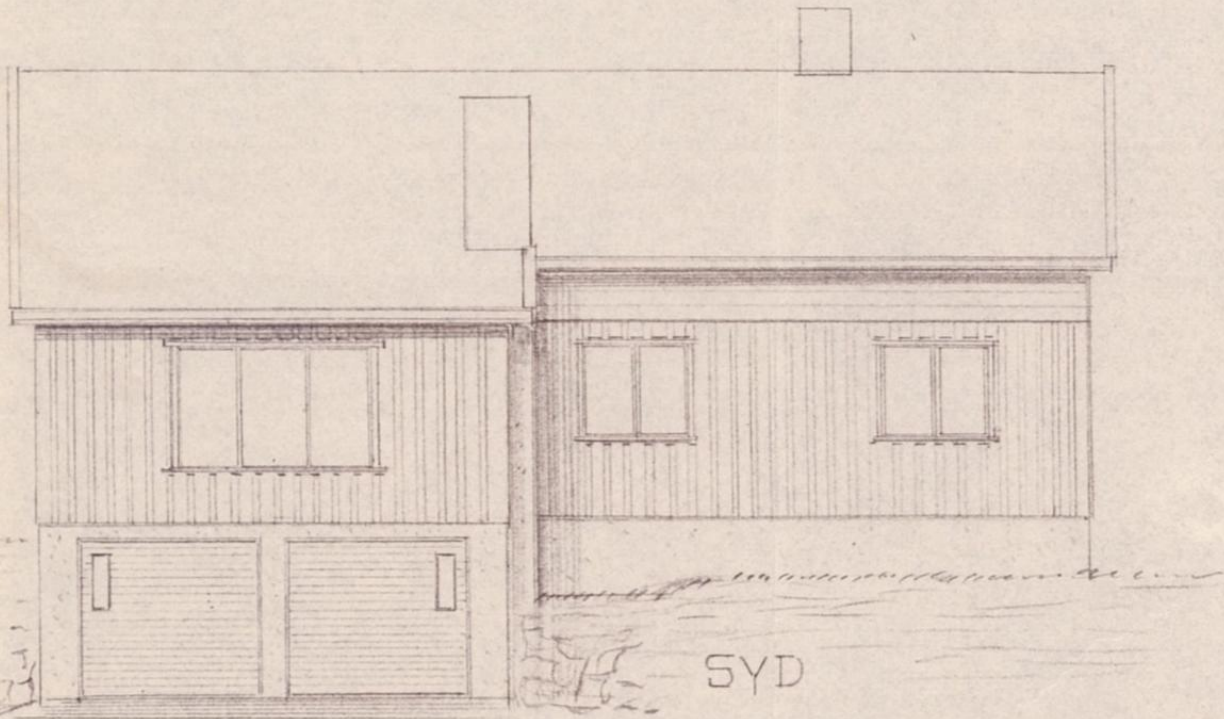
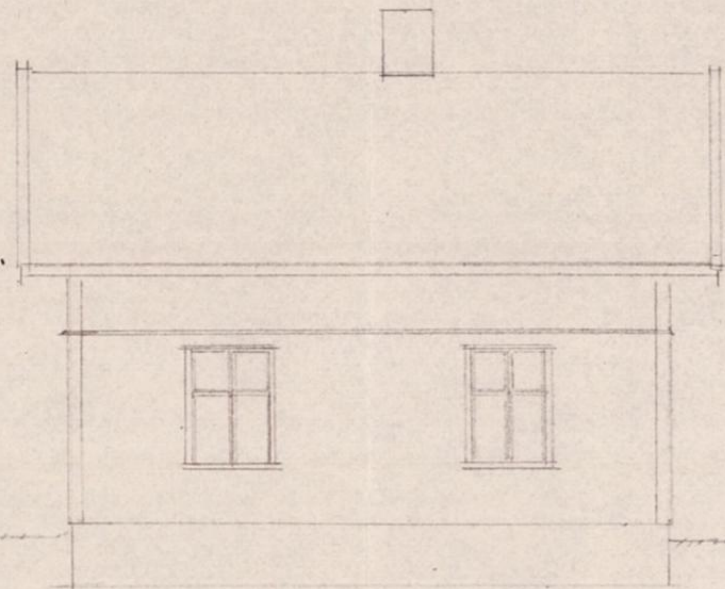


VEST

MED TILBYGG

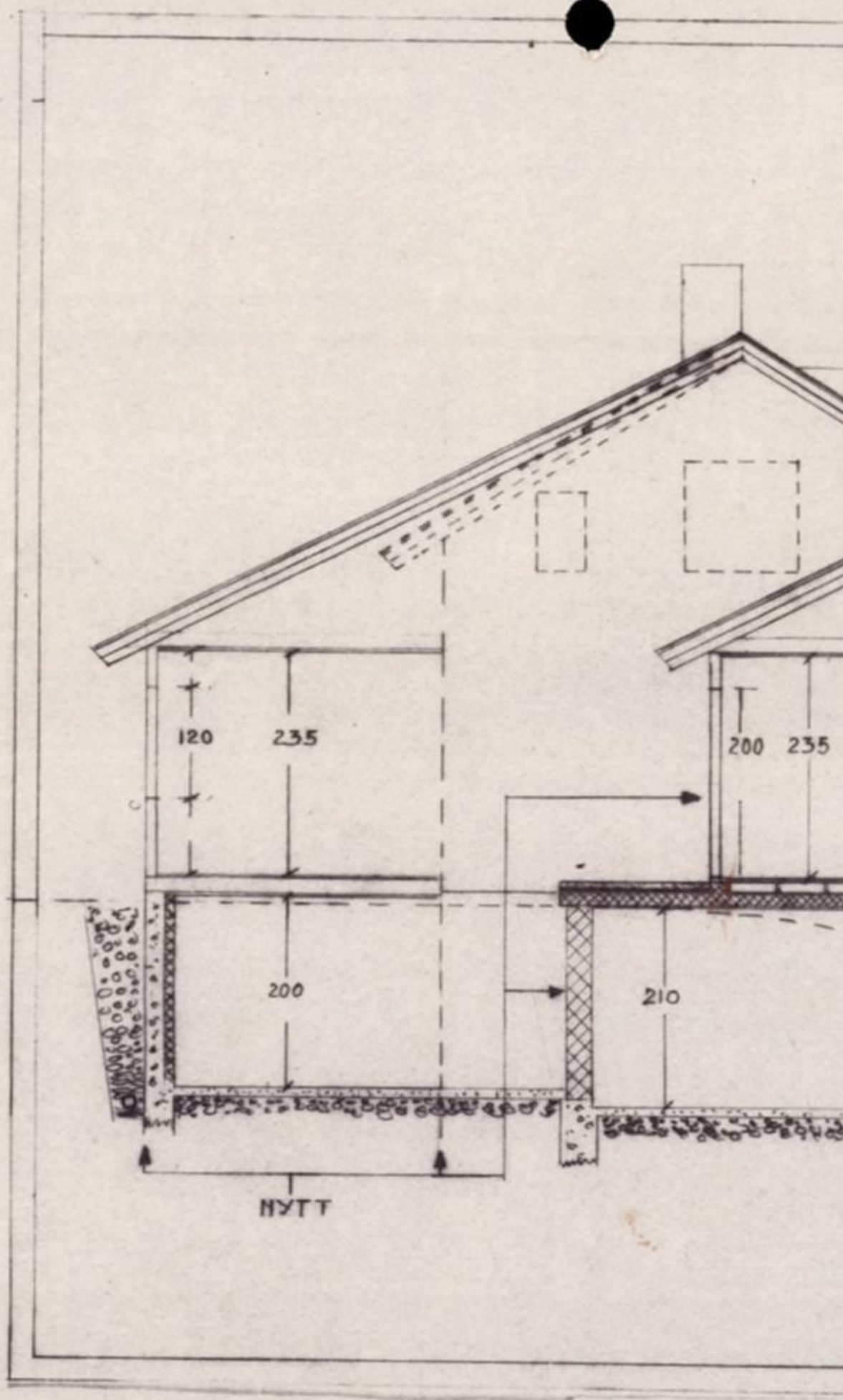


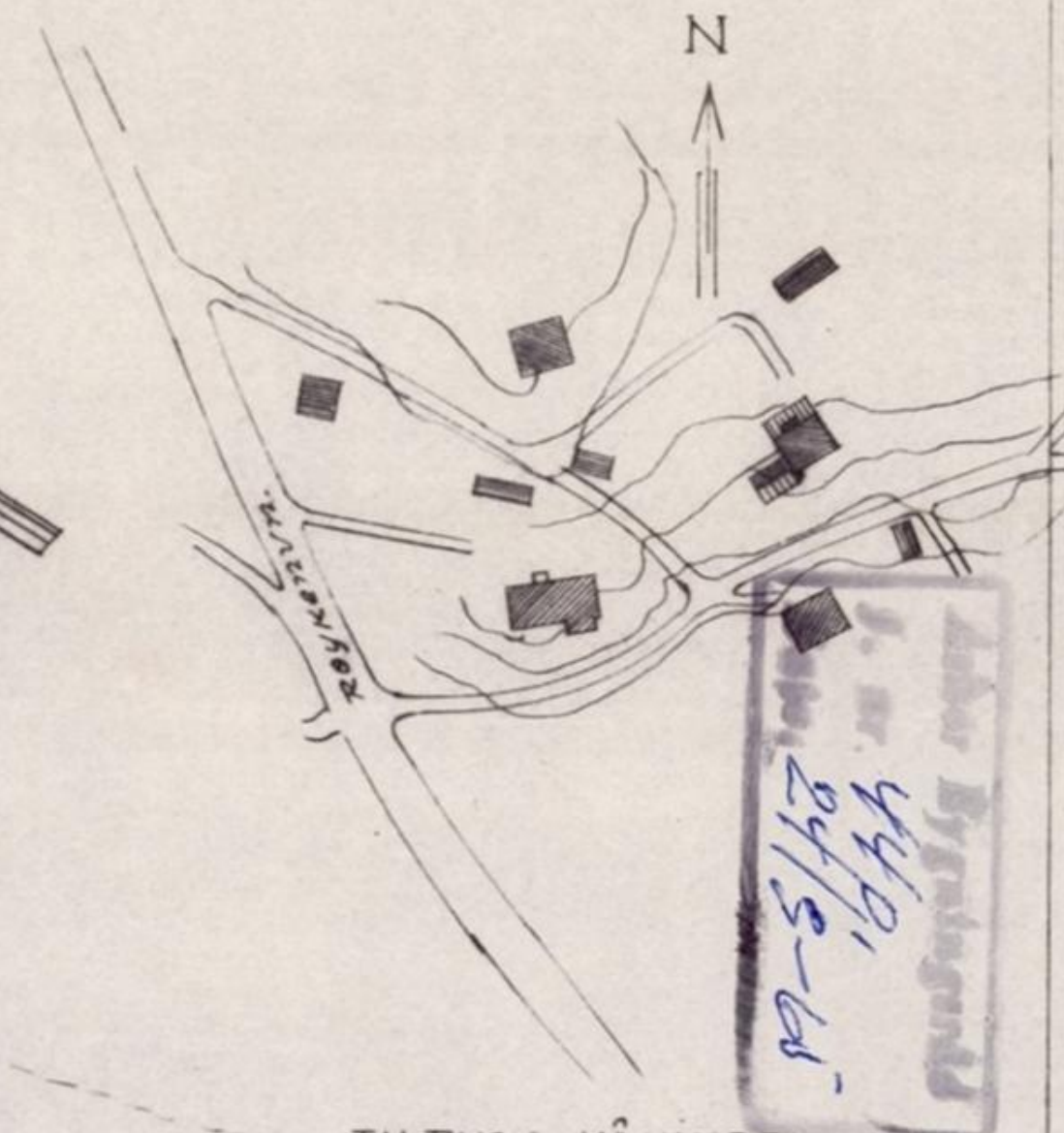
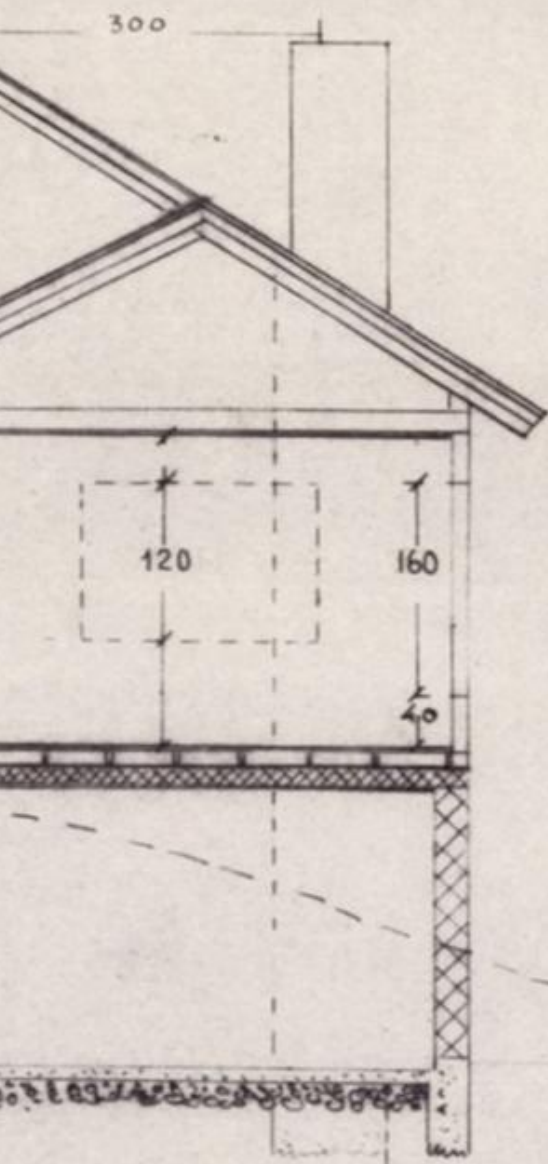
Åker Byggeselskab  
F. nr 440  
Dato 24/3-65



TILBYGG VÅNINGSHUS  
HARALD JØRGENSEN








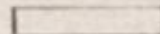
Løst Byggeselskab  
 J. nr. 4491  
 24/5-61

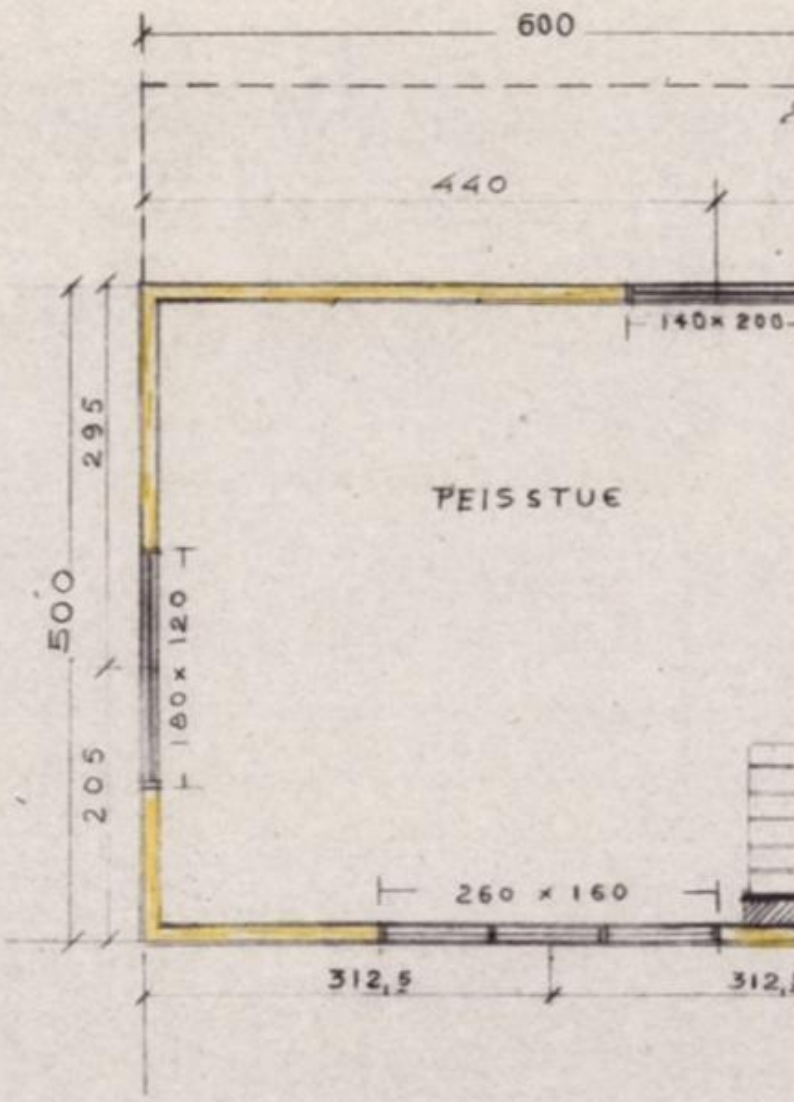
TILBYGG VÅNINGSHUS  
 HARALD JØRGENSEN

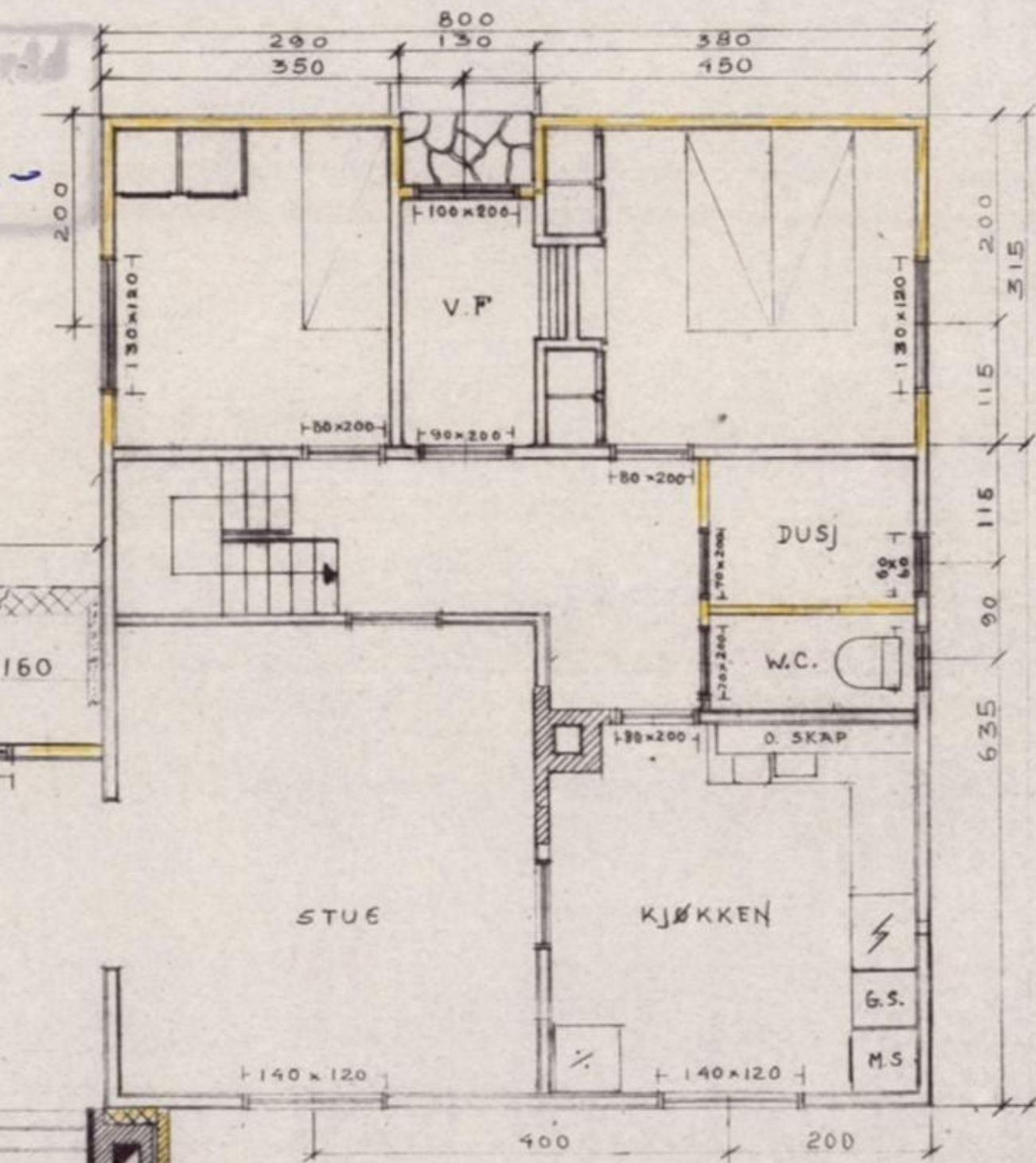
M. 1-100 • 1-2000



Asher Byggeteg  
S. nr. 440,  
Dato: 24/5-61

 NYTT  
 GAMMELT


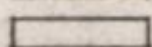




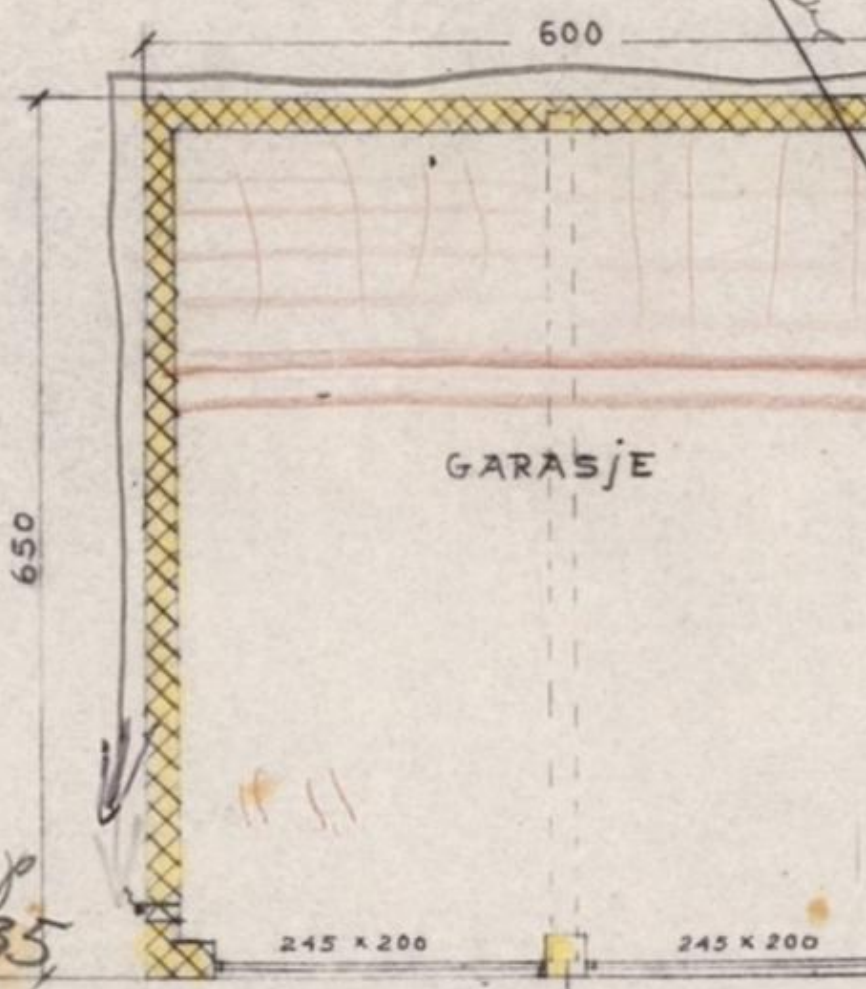
TILBYGG VÅNINGSHUS  
 HARALD JØRGENSEN  
 M. 1-100



Alder Byggeskisse  
No. 440,  
Dato: 24/3-65

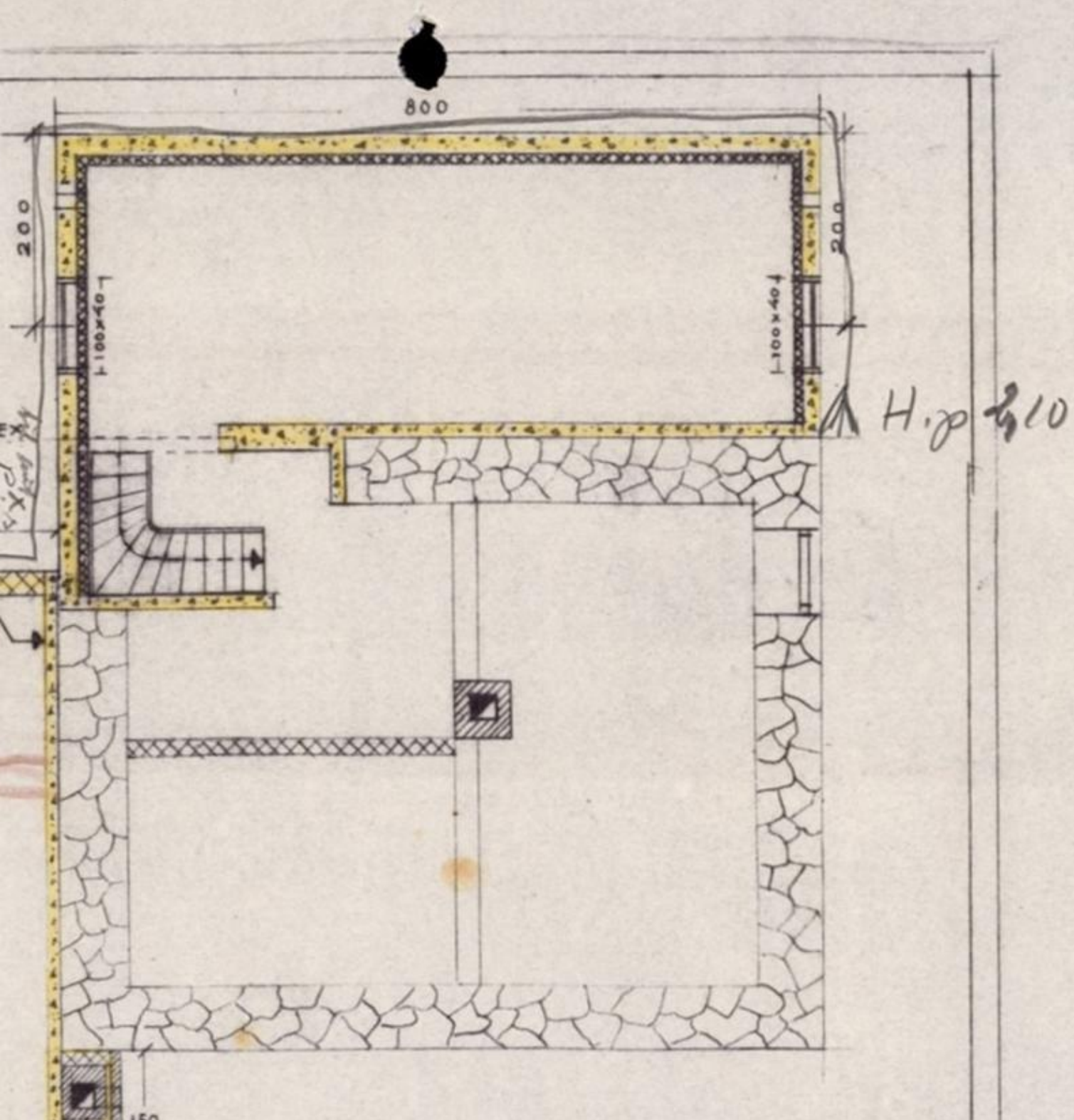
 NYTT  
 GAMMELT

15 CM. PÅSTØP FOR  
OPPLEGG TIL SIPOR  
DEKKE



Lip  
2,35

1 red. 3" diameter <sup>6/25</sup>



TILBYGG VÅNINGSHUS  
HARALD JØRGENSEN

M. 1-100



Asker, den 15/9-67.

### FERDIGATTEST


(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Gnr. 51, bnr. 15 og 32, Gml. Bleikervei 41. Journalnr. 440/65.  
Arbeidets art Nybygg. Avsluttende synsforretning  
Bygningens art Tilbygg.  
Byggherre Herr Harald Jørgensen, Gml. Bleikervei 41, Asker.  
Byggemelder Byggherren.  
Ansvarshavende Herr Karel Sørli, Åsveien 1, Billingstad.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

  
Jakob Larsen.  
Bygningssjef

  
Harald Aas.

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



# Asker kommune

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

**Telefon:** 66 70 00 00

Utskriftsdato: 16.07.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

<b>Kommunenr.</b>	3203	<b>Gårdsnr.</b>	51	<b>Bruksnr.</b>	15	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Gamle Bleikervei 41A, 1386 ASKER								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	2 790,16 kr
Feiing	512,00 kr
Renovasjon	5 070,00 kr
Vann	2 437,64 kr

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





**Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:**

<b>Gnr.:</b> 51	<b>Bnr.:</b> 15	<b>Fnr.:</b>	<b>Snr.:</b>
-----------------	-----------------	--------------	--------------

<b>Merknad:</b>	<b>Saksbehandler - dato</b>
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for det opprinnelige bolighuset på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Terje Ruud 16.07.2024

### **Ferdigattest**

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

### **Midlertidig brukstillatelse**

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

### **Ferdigattest**

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

### **Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker**

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

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

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

122

Stadfestet den 12.12.1973  
Miljøverndepartementet

## **REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BONDIBROEN, DEL AV GNR. 51, S. BONDI, ASKER KOMMUNE.**

### **§ 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 skal være max 2 etasjer, og skal holdes så lavt at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,5 meter.

### **§ 3.**

Bebyggelsen skal plasseres og ha slik møneretning som vist på planen, hvis ikke bygningrådet etter konkret vurdering for den enkelte tomt bestemmer annerledes.

### **§ 4.**

Garasjene for bebyggelsen må plasseres som vist i reguleringsplanen og etter normen min. 2,0 plass pr leilighet.

### **§ 5.**

Inn- og utkjøringsforholdene til tomten skal være oversiktlige og trafikksikre, og traseen for adkomstveien må på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

### **§ 6.**

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert.

Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

### **§ 7.**

Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

### **§ 8.**

Tomtene skal fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskplanting. Hvor gjerde kommer til anvendelse skal dette være maksimum 80 cm høyt, ha en tiltalende utførelse og ikke hindre sikten i veikryss og ved utkjørsler. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet. For vertikaldelt bebyggelse tillates ikke oppsatt gjerde av noe slag i den felles delelinje.

### **§ 9.**

Plassering av tørkestativ, søppelkasser o.l. må anordnes slik at disse innretninger etter bygningrådets skjønn ikke sjenerer naboene.



#### **§ 10.**

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel, jfr. veilovens §§ 29 og 31. Eksisterende verdifulle trær på området skal i størst mulig utstrekning søkes bevart.

#### **§ 11.**

I fellesområder kan plasseres lekeinnretninger m.v. og bygningsrådet kan tillates oppført bygninger som har naturlig tilknytning til fellesområdet. f.eks. parkantehus. Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.

#### **§ 12.**

For fellesområdene må det sendes inn samlet utnyttingsplan til bygningsrådets godkjenning. I tilknytning til områdets utbygging vil bygningsrådet kreve opparbeidelse av fellesarealet i samsvar med godkjente planer, kfr. Vedtekt til bygningslovens § 69.

#### **§ 13.**

Innen industriområdet er allerede etablert bebyggelse vist i planen.

#### **§ 14.**

Parselleier er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

#### **§ 15.**

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan – hvor særlige grunner taler for det – tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.

Stadfestet den 12.12.1973  
Miljøverndepartementet.







## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk)
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
	Turveg
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles grøntanlegg

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Regulert tomtegrænse
	Byggegrænse
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør

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/264/600006617/wmcnkfxozy>  
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 eiendomsmegleren 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# KORT OM OSS



## Lasse Bastrup

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 69 74 64

lab@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. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.







# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

[eie.no/advokat](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)