

Æ

# Isveien 9E

1390 Vollen · Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Fredrik von Krogh**

PARTNER / EIENDOMSMEGLER

95 42 87 01

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

EIE Asker



**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter ....	150
Kort om oss .....	209

### **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

Isveien 9E, 1390 Vollen

## MATRIKSEL

Gnr. 63 Bnr. 270 i Asker kommune

## BOLIGTYPE

Enebolig

## EIERFORM

Selveier

## AREALER

Totalt BRA 214 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 182 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 32 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 60 kvm

## ANTALL SOVEROM

4

## BYGGEÅR

1994

## TOMT

Eiet tomt 345 kvm

## PRISANTYDNING

9 990 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Gjert Faye Aabye Takstdato: 14.02.24

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 9 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 249 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 990 000,-))

-----  
kr 250 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 10 240 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 10 256 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 13 682 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, avløp, renovasjon og feiing.

## EIER

Rune K Weierholt og Elena Stepantova

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til Isveien 9E, presentert av eiendomsmegler Fredrik von Krogh ved EIE eiendomsmegling.

Isveien 9E er en innholdsrik familiebolig i et meget attraktivt område. Her bor man sjønært og med gode solforhold. Boligen går over tre plan, har god planløsning og lyse og luftige rom. Det er flotte utearealer på begge sider av boligen og romslig dobbelgarasje med lader og hems. Badet i underetasjen er nylig oppgradert. Boligen har moderne overflater og farger - her kan man flytte rett inn og nyte tilværelsen.

Området er meget barnevennlig med lekeplass og fotballbane rett i nærheten. Det er 1 km til barneskolen og flere barnehager i området. Boligen har perfekt beliggenhet med rusleavstand både til flotte badeplasser og oppkjørte skiløyper vinterstid. Det er også kort vei til Vollen sentrum med båt til byen, bussholdeplass, nærbutikk og Asker.

Høydepunkter om boligen:

Gjennomgående god standard

4 soverom + kontor

2 bad + gjestetoalett

Eget vaskerom

Kjølerom

Downlights i stue/kjøkken, bad og entré og trapperom i underetasjen

Lader for elbil

Elektrisk garasjeport (Ny motor, skinne og fjernkontroller til port i 2023.)

Isolert garasje med lagringsloft

Varmepumpe (ny i 2023)

Kodelås på inngangsdøren (ny i 2023)

Gode solforhold fra morgen til langt på kveld

Sjøutsikt

Waterguard på kjøkkenet

Betydlige oppdateringer på boligen og tomt i nyere tid

Høydepunkter om nærområdet:

Kun 1 km til barneskolen samt flere barnehager i nærområdet

Kort vei til Vollen sentrum med servicetilbud, butikker og spisesteder

Søndagsåpen nærbutikk i kort gangavstand

Kort vei til bussholdeplass med ekspressbuss til byen

Båt til Aker brygge fra Vollen sentrum (parkering ved båten)

Kort vei til Vollen marina med muligheter for båtplass, gjestebrygge, iskiosk, restaurant, vinbar og flytende badstue

Kort vei til Asker seilforening med mulighet for båtplass samt seilkurs

Rusleavstand til flere populære badeplasser (nærmeste er Sjøvollbukta)  
Maskinpreparerte skiløyper 5 minutters gangavstand fra boligen om vinteren med tilgang videre innover marka

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

#### **PARKERING**

Det er parkering for to biler i dobbelgarasjen samt god plass til flere biler i oppkjørselen til garasjen. Sameiet disponerer ca. 10 gjesteparkingsplasser.

## Beliggenhet

#### **BELIGGENHET**

##### Isveien

Isveien ligger stille og rolig til rett før Vollen sentrum som man rusler til på noen minutter. Isveien er et veietablert og barnevennlig område med lekeplasser, fotballbane og volleyballbane. Det er direkte adkomst til marka med oppkjørte skiløyper kun noen hundre meter unna boligen. Det er også flotte turmuligheter sommer som vinter i område rundt Østenstaddammen og videre opp mot Gullhella og Eidjordene.

##### Vollen Handelssted

Isveien ligger en liten rusletur unna Vollen Handelssted som er et av de mest besøkte stedene langs kyststien ved Oslofjorden. Verneverdige trehus, lyden av bølgeskvulp og duften av nybakte boller syv dager i uka, er bare noe av det Vollen handelssted har å by på. Her kan du gå på skattejakt i små butikker, handle klær, sko og interiør selv på søndager eller nyte et bedre måltid med sjøutsikt på den populære restauranten Bukta matbar på brygga. I tillegg er Vollen kjent for sin flotte marina med kiosk og muligheter for leie av båtplass. Vollen har også et lite handlesenter som rommer mange fine tilbud som Rema-butikk, sushi og frisør. Ute finner vi flere klesbutikker, vinbarer, frisør og apotek blant annet.

##### Historiske Vollen

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

I Vollen drev de også med isskjæring og flere kunstige dammer ble anlagt for å kunne produsere is, flere av disse finnes fortsatt i dag, f.eks. Østenstaddammen som ligger en liten rusletur unna boligen. På slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet var Vollen et yndet feriested for fornemme folk fra hovedstaden. I gamle dager hadde Vollen også sitt eget hotell, Volden hotell, som la der bygget som huser bla apoteket i dag.

Barnehager, barneskole og ungdomsskole  
Det er flere barnehager i området; den nærmeste er Østenstad menighetsbarnehage, Espira Blakstad og Barnas hus. Området sogner til Blakstad barneskole og Vollen ungdomsskole. Blakstad skole ligger kun 1 km unna boligen og hit får barna trygg og trafikksikker skolevei. Når barna skal over på ungdomsskolen sogner området til Vollen ungdomsskole som ligger ved siden av Arnestad barneskole borte i Vollen.

Det er også en Montessoriskole i Vollen. På Drengsrud ligger Asker internasjonale skole, det er Steinerskole på Nesbru og Steinerbarnehage på Hvalstad.

##### Dagligvare og shopping

For de daglige innkjøp er det flere matbutikker i nærområdet. Den nærmeste er Bunnpris på Blakstad som også er søndagsåpen. Ellers er det Rema 1000 i Vollen sentrum og oppe på Gullhella. Nærmeste butikksenter foruten Vollen er Rortunet, som åpnet helt nytt senter høsten 2021, ca. 5 km unna og Holmen senter ca. 6 km unna. Videre er det shoppingsenter på Trekanten i Asker, IKEA på Slepanden og Sandvika storsenter.

##### Fritidsaktiviteter

Asker seilforening holder til ca. 1,5 km fra eiendommen. Her arrangeres det seilskole for barn og ungdom. For barn og unge er det et mylder av aktiviteter i nærområdet. Blant annet musikkorps, fotball, bandy, basket, volleyball, turn, teater, rideskole, danseskole, villmarks klubb, håndball og skiklubb.

Ved Arnestad skole, som ligger en kort rusletur unna, er det både kunstgressbane og volleyballbaner. Her har tidligere VUL, nå GUI sin hjemmearena. GUI tilbyr et stort utvalg av aktiviteter for både små og store barn. På fredager arrangeres det ofte gratis arrangement for barn i Vollenhallen.

##### Sjø, kyststi og marka

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

##### Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplassen Sjøvollveien ligger noen hundre meter unna boligen. Dette er ekspressbuss inn mot Lysaker/Skøyen/Oslo.

Fra Vollen sentrum går Vollenbåten inn til Aker brygge. Det er tre avganger på morgenen og tre avganger tilbake på ettermiddagen. Dette er en meget populær måte å komme seg inn til byen på. Båten går helt året og tar ca. 30 minutter. Det er parkering ved båten. Ønsker man heller å ta tog så er det togstasjon både i Heggedal, på Gullhella eller i Asker sentrum. Ved alle disse togstasjonene er det parkering.

## BEBYGGELSE

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

## TOMT

Eiet tomt, 345 kvm

Ved inngangspartiet er det gressplen med diverse busker og trær. På baksiden er hagen gravd flatt og det er lagt ca. 70 kvm gressplen som boligen har bruksrett på.

## ADKOMST

Fra Asker/Oslo:

Kjør E-18 og ta av på Holmen. Følg skilt mot Slemmestad og kjør Slemmestadveien utover i ca. 8 km. Ta til høyre opp Sjøvollveien, ta deretter til venstre inn Isveien. Følg skiltene frem til nummer 9E.

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

Underetasje: trappegang, bad, vaskerom, tre soverom, hovedsoverom med walk-in closet, bod og kjølerom.

1. etasje: entré, gjestetoalett, garasje og stue/spisestue/kjøkken med utgang til balkong.

2. etasje: rom innredet som loftstue, rom innredet som soverom og bad.

### BYGGEMÅTE

Byggegrunn: Boligen har byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Drenering: Dreneringen er fra byggeår.

Grunnmur: Grunnmuren er i betong.

Etasjeskiller: Etasjeskillene er støpt gulv mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.

Yttervegger: Ytterveggene er i bindingsverk som er kledd med liggende kledning.

Vindu og dører: Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass. Inngangsdøren er malt og profilert og har glassfelt. De tre terrassedørene er i malt trevirke med 2-lags glass.

Tak: Taket er saltak som er kledd med betongstein.

Oppsummering av TG2 og TG3:

TG3 - store eller alvorlige avvik

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG:3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forskriftskrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte. Det anbefales å overvåke funksjonen til badet. For å tilfredsstille dagens krav til våtrom, må rommet renoveres. Våtrommet har fungert for

dagens eier ved normalt bruk. Badet har i sin hovedsak fungert som toalettrom. Våtrommet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har fungert for dagens eier ved normalt bruk. Det er ikke oppdaget skader eller fukt i rommet. TG:3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forskriftskrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte. For å oppnå dagens krav må rommet oppgraderes. Det anbefales å overvåke våtrommet og oppgradere etter behov. For å tilfredsstille dagens krav til våtrom, må rommet renoveres. Våtrommet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Utvendig > Taktekking

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Innhent dokumentasjon, om mulig.

Utvendig > Utvendige trapper

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Utvendig > Andre utvendige forhold

Det er gjort arbeider med gjerde og hage på begge sider av boligen. Dette var ikke mulig å kontrollere pga. snø.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har i all hovedsak fungert som toalettrom og hulltaking er ikke hensiktsmessig.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført fordi badet skal oppgraderes feilkonstruksjon. (Badet er nå oppgradert)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## Tomteforhold > Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## TG2 - avvik som kan kreve tiltak

### Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner har punktvis lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Lokal utbedring må utføres.

### Utvendig > Vinduer

Tilstandsgraden settes pga. alder.

### Utvendig > Dører

Tilstandsgraden settes pga. alder på de eldste dørene.

### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonspærre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

### Innvendig > Pipe og ildsted

Pipe er helt innbygget i 2.etg. og det er krav til at elementpipe ser synlig på min. to sider. Fjern panel i bod (ikke måleverdig) slik at pipa blir synlig på minst to sider.

### Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

### Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## TG2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

### Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Standard

### STANDARD

#### 1. etasje

#### Entré

Velkommen inn! Entreen har moderne overflater med store gulvfliser og downlights i taket - et perfekt førsteinntrykk! Rommet er av god størrelse og har god plass til å ta imot gjester samt henge av seg klær. I entreen er det gode oppbevaringsløsninger for ytterklær og sko. Det er fliser på gulvet med varmekabler, malte flater på veggene og malte flater med downlights i taket.

#### Gjestetoalett

Fra entreen er det adkomst til et lekkert toalett, perfekt om det kommer gjester på besøk. Rommet er innredet med vegghengt toalett og helstøpt servant med skuffer under. Rommet ble pusset opp i 2018 og fremstår som meget pent. Det er fliser med varmekabler på gulvet, fliser på veggene og malte flater i taket.

#### Stue/spisestue/kjøkken

Stuen er både lys og luftig og lar seg enkelt møbleres med både sofagruppe og spisestue. Det er store vindusflater langs hele den ene vegg. Stuedelen har god plass til en romslig sofagruppe hvor hele familien kan samles. Her er det også en varmpumpe (ny i 2023) som sørger for varme vinterstid og avkjøling om sommeren. Spisestuen har god plass til langbord, perfekt for den som er glad i å invitere familie og gode venner på middag. Fra spisestuen er det utgang til en balkong som har trapp ned til hagen. Balkongen har fin sjøutsikt. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, dette gjør at de ulike sonene blir naturlig over i hverandre og skaper et sosialt og åpent hjem. Kjøkkeninnredningen har hvitmalte fronter og heltre benkeplate. Det er integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin samt avsatt plass til kjøp/frys. Stue/spisestue/kjøkken har 1-stavs parkett på gulvet, malte flater på veggene og malte flater med downlights i taket.

#### Underetasje

#### Trapperom

Nede i underetasjen møter vi et romslig trapperom. Her er det en flott klebersteinsovn som gir lun varme til hele boligen. Fra trapperommet er det også utgang til terrassen. Det er 1-stavs parkett med varmekabler på gulvet, malte flater på veggene og malt panel med downlights i taket. (Spottene var nye i 2023)

#### Hovedsoverom

Hovedsoverommet er både romslig og luftig og har god plass til

dobbeltseng og tilhørende nattbord. Innenfor hovedsoverommet er det et romslig og velutstyrt walk-in closet. Det er 1-stavs parkett med varmekabler på gulvet, malte flater på veggene og malt panel i taket.

#### Kontor/garderoberom

Det ene soverommet i underetasjen brukes i dag som garderoberom og kontor. Rommet er opprinnelig en TV-stue, men er delt av til et soverom. Det er 1-stavs parkett med varmekabler på gulvet, malte flater på veggene og malt panel i taket.

#### Soverom

Det er ytterligere to soverom i underetasjen. I dag er det ene rommet innredet som barnerom og det andre som gjesterom. Rommene er av god størrelse og har plass seng, skrivebord og garderobeskap. Det er 1-stavs parkett med varmekabler på gulvet, malte flater på veggene og malt panel i taket.

#### Bad

I underetasjen er det også et stort og lekkert bad. Badet er innredet med vegghengt toalett, helstøpt servant med skuffer under, frittstående badekar og dusj med glassvegg og regnfallsdusj. Badet er nylig oppgradert. Det er fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og malte flater med downlights i taket.

#### Vaskerom

Eget vaskerom står høyt på de fleste småbarnsfamiliers ønskeliste. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt innredning og utslagsvask. Det er plass til å både tørke, sortere og brette klær her. Fra vaskerommet er det adkomst til et praktisk kjølerom. Det er fliser på gulvet, malte flater på veggene og malt panel i taket.

#### 2. etasje

##### Rom innredet som loftstue

Loftstuen blir fort tilholdssted for de minste i familien. Her kan de samle venner til filmkveld eller gaming. Det er god plass til sofagruppe med tilhørende TV-møbel. Det er 1-stavs parkett på gulvet, malte flater på veggene og malt panel i taket. Hele 2. etasje er byggemeldt som disponibelt rom og loftstuen er ikke godkjent for varig opphold.

#### Kontor

I 2. etasje er det også et hjemmekontor. Her er det 1-stavs parkett på gulvet, malte flater på veggene og malt panel i taket.

#### Bad

Det er også et bad tilknyttet rommene i 2. etasje. Badet er innredet med toalett, vegghengt servant og dusj. Det er fliser på gulvet, fliser på veggene og malt panel i taket.

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

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 23.12.1994 vedrørende nybygg - bolighus med garasje.

Det gis midlertidig brukstillatelse for sokkeletasje og 1. etasje.

Følgende er anmerket:

1. planering med fall ut fra grunnmur
2. snøfangere på tak
3. taustige henges opp utvendig på egnet sted
4. utkast nedløp for takrenner

Det foreligger tillatelse for tilbygg datert 06.10.2005 som omhandler fasadeendring og tilbygg. Det står i dokumentet at det vil ikke bli gitt ferdigattest på tiltaket, da det er unntatt fra ansvar og kontroll.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 27.04.1994. I byggetegninger er 2. etasje definert som disponibelt det vil si rom som ikke er godkjent for varig opphold. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold. Huset på hver side har soverom og loftstue på byggetegningene i 2. etasje.

## 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. Det er varmekabler i hele underetasjen med unntak av vaskerom. Det er også varmekabler i entreen og gjestetoalettet i 1. etasje samt badet i 2. etasje. Underetasjen har klebersteinsovn i trapperommet. Det montert er varmpumpe i stuen.

### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter D

## Økonomi/drift

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr. 13 682 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.

### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

Strømforbruk:

2022: 27009 kWh

2023: 26380 kWh



TV/internett: 650,- pr mnd.

Kommunale avgifter pr år:

Vann: 3.230,-

Avløp: 3.483,-

Renovasjon: 6.620,-

Feiing: 349,-

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

Gjensidige Polisenummer: 91652373

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 006

916,- Som sekundærbolig Kr. 7 626 280,-

## Diverse

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

Vannmåler

Elektrisk garasjeport (Ny motor, skinne og fjernkontroller til port i 2023.)

Lader for elbil i garasjen

Varmepumpe

Kodelås på inngangsdøren

Rør-i-rør på badet i underetasjen

Waterguard på kjøkkenet

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

#### **DIVERSE**

Kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel følger ikke med boligen. Alle garderobeskap følger samt en bokhylle på gjesterommet.

Det er felles TV og internett tjeneste fra Telenor som varer i 4 år til. Prisen er 650kr pr mnd. som betales inn til styreleder hver mnd.

Badet i underetasjen er bygget feil og skal renoveres. Dette er en forsikringssak. Kjøper kan være med å påvirke farger og materialer på det nye badet. (ved valg av dyrere løsninger må kjøper bekoste mellomlegg)

#### **RADONMÅLING**

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

## Offentlige forhold

#### **FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

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

#### **UTLEIE**

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 0220158I

Navn Østenstad vest, felt A

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 05.10.1988

Bestemmelser -

[https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/505/158I\\_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/505/158I_bestemmelser.pdf)

Delarealer Delareal 346 m

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn A2

#### **ODEL OG KONSESJON**

Det er ikke odel eller konsesjon på eiendommen.

## Kjøpsvilkår

#### **OVERTAGELSE**

Overtagelse etter avtale med selger.

#### **PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD**

kr 9 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 249 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 990 000,-))

-----  
kr 250 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 10 240 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 10 256 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

## **BETALINGSBETINGELSER**

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

## **VEDERLAGET**

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Profesjonell fotograf (Kr.4 018,75)  
Visningshonorar/overtagelse pr. stk (Kr.2 900)  
Grunnpakke (Kr.12 450)  
Markedspakke 2 (Kr.21 900)  
Overtagelse (Kr.3 350)  
Visningshonorar (Kr.3 000)  
Løft Finn.no august (Kr.5 000)  
Løft på Finn.no 23.04.2024 (Kr.5 000)  
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 000)  
Oppgjør (Kr.7 850)  
Provisjon (forutsatt salgssum: 9 990 000,-) (Kr.49 950)  
Tilrettelegging (Kr.15 500)  
Totalt kr. (Kr.133 918,75)

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**

85-24-0025

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler 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 kjøper som ikke anses som forbruker.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmeidler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger meidler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at meidler 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 dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at meidler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må meidler 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 eiendomsmeidlering ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeidleringsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeidleringsforskriften § 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**

Partner / Eiendomsmeidler Fredrik von Krogh

#### **SAKSBEHANDLERE**

Fredrik von Krogh  
EIE Asker  
Partner / Eiendomsmeidler  
Mob: 95 42 87 01 / E-post: fvk@eie.no

DITT NYE  
HJEM?

































# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

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

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



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













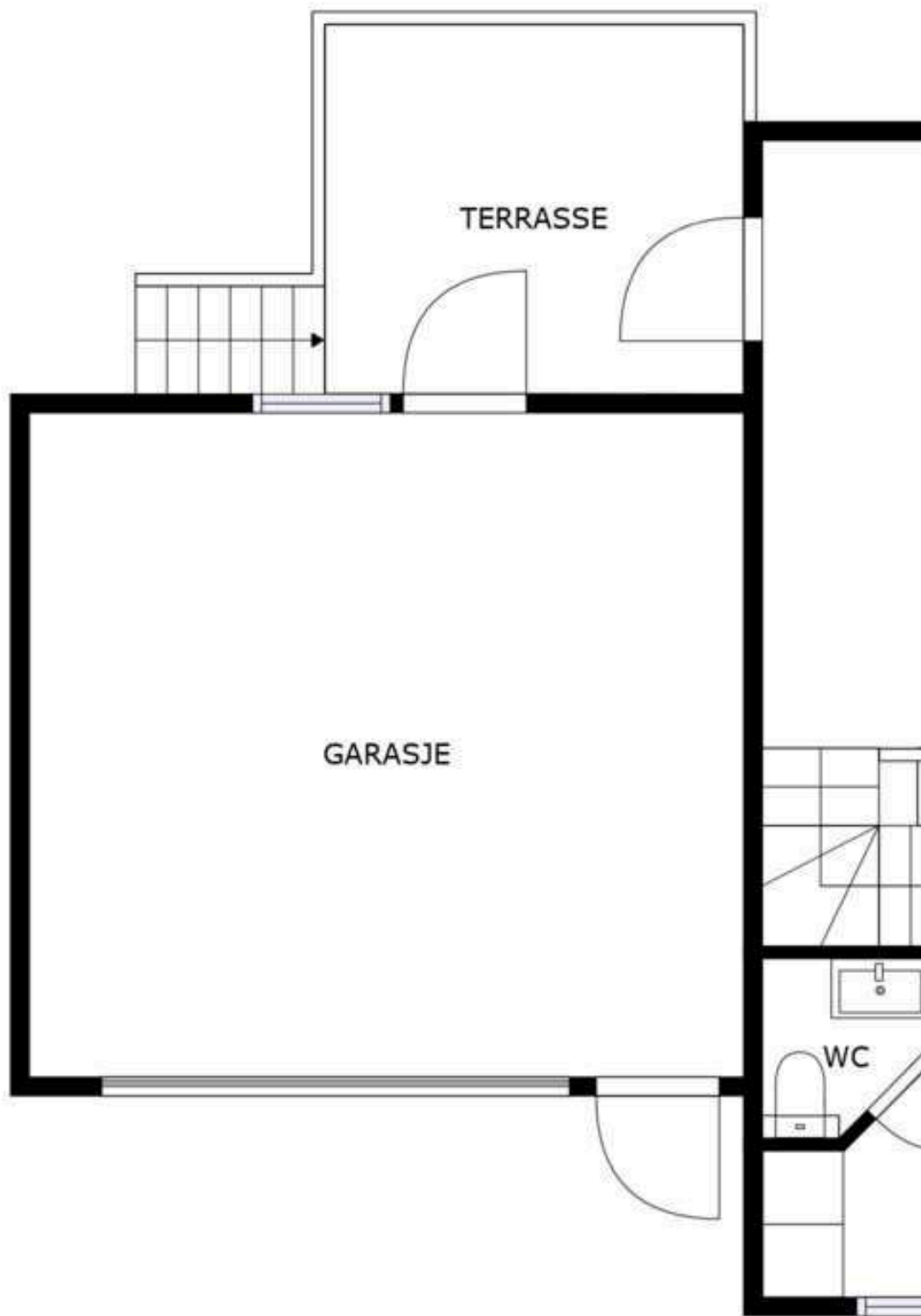




# 1. ETA



SJE



























































































# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

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

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



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













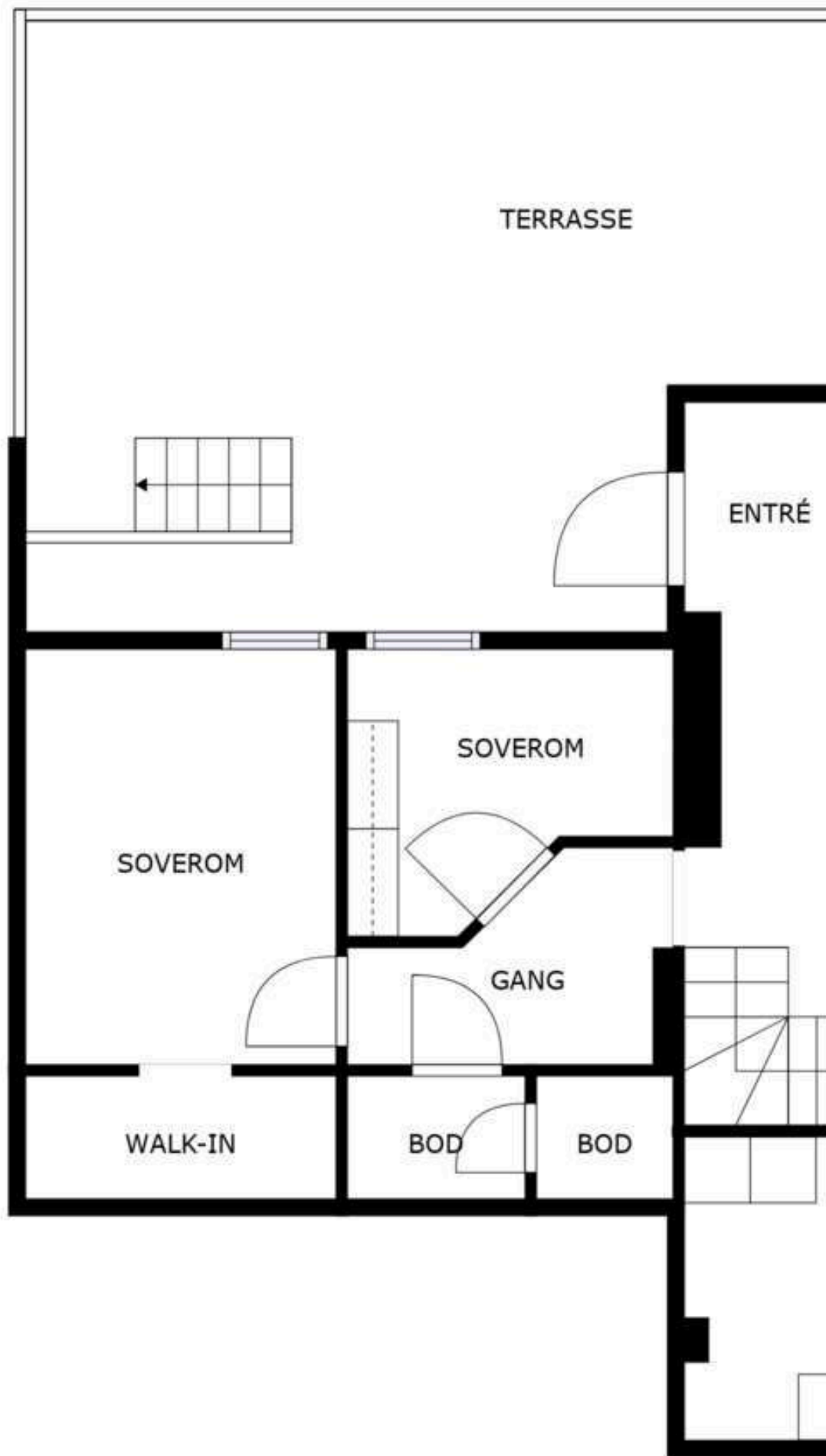






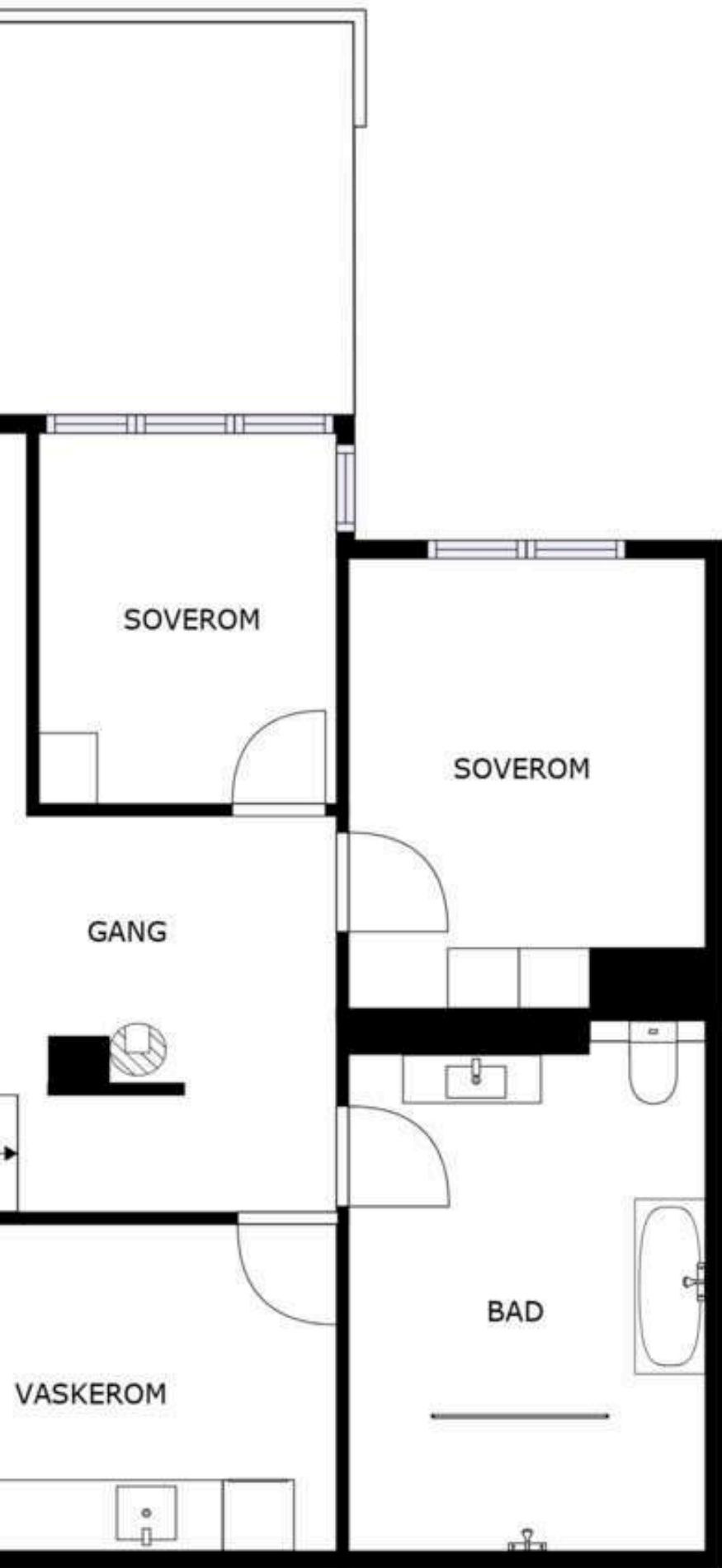
UNDERE

TASJE



en er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
 Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.







































































# 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

































Miele T5

Miele W6

TwinDos

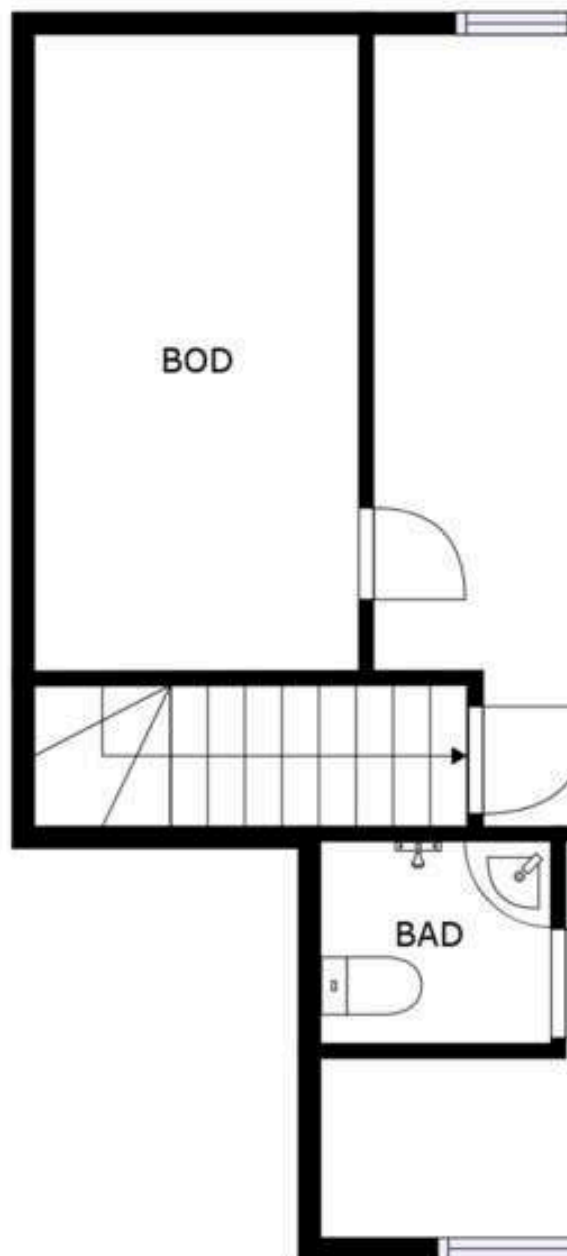






## 2. ETA

ASJE































































# NÆROM

IRÅDE













































HOLLEN HANDELSSTED  
BAKERI  
KAFE "OSCAR"  
∞

436







































# INFORMASJON & DOKUMENTER



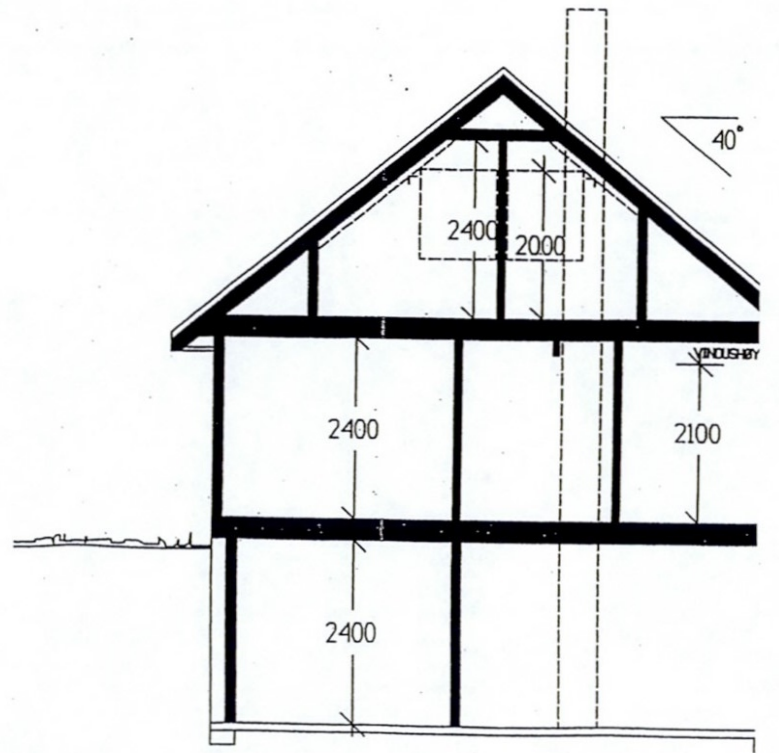
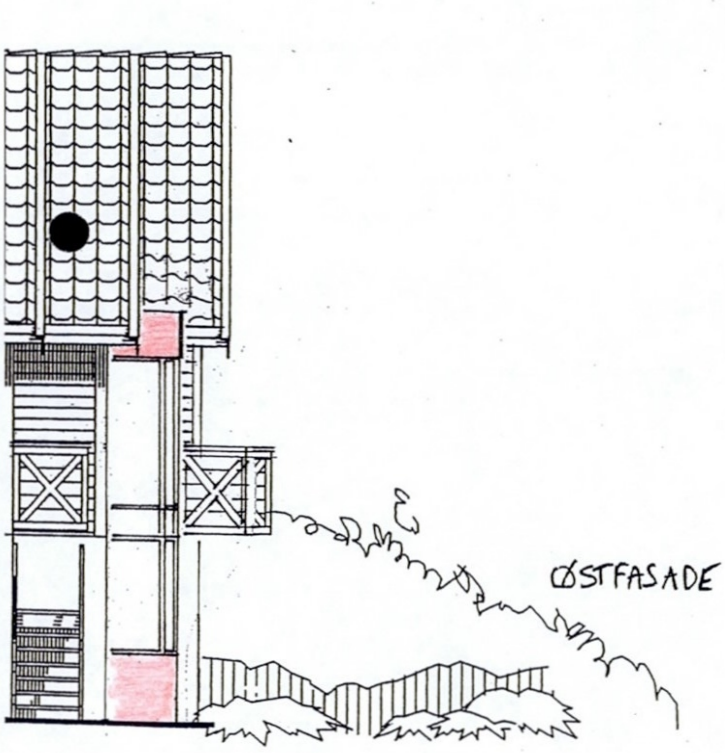
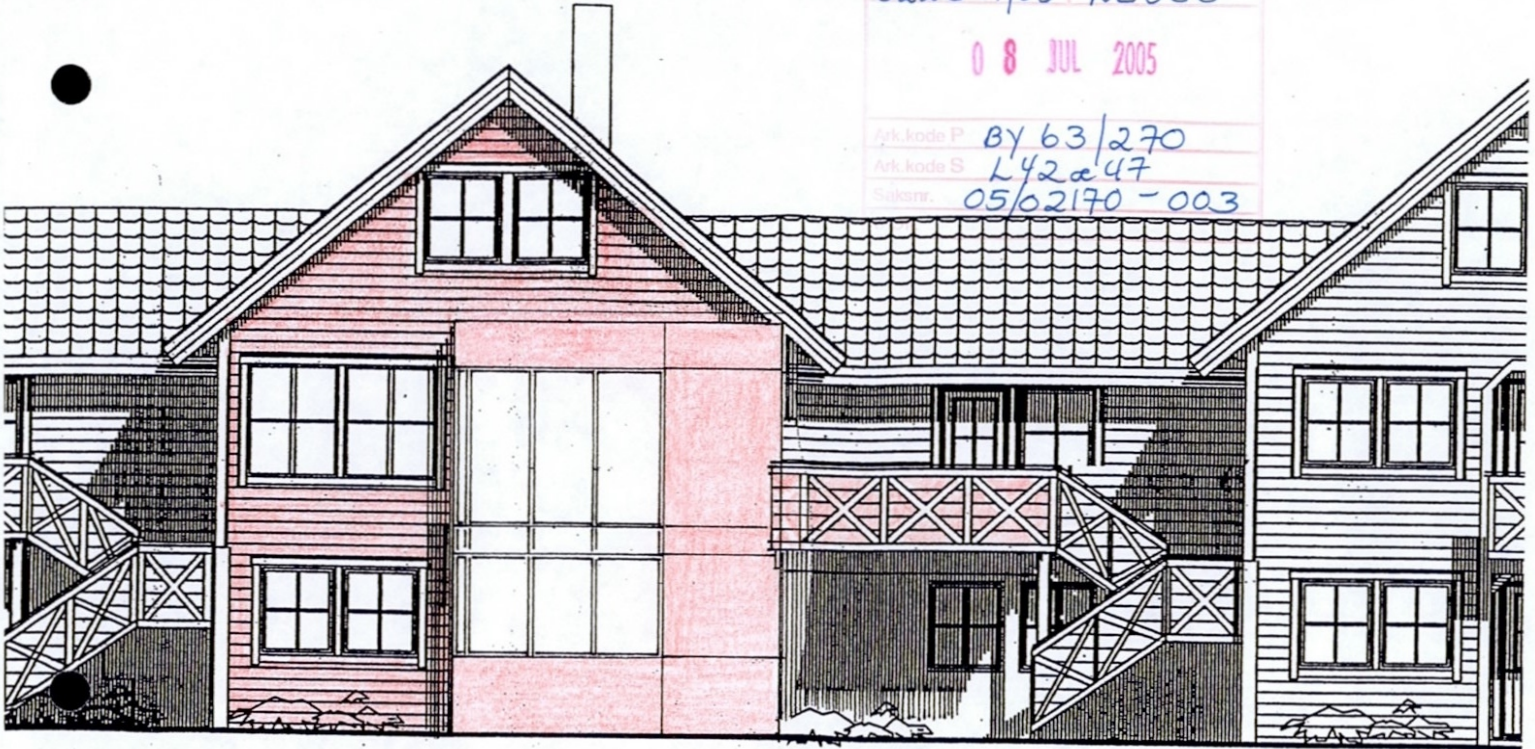


08 JUL 2005

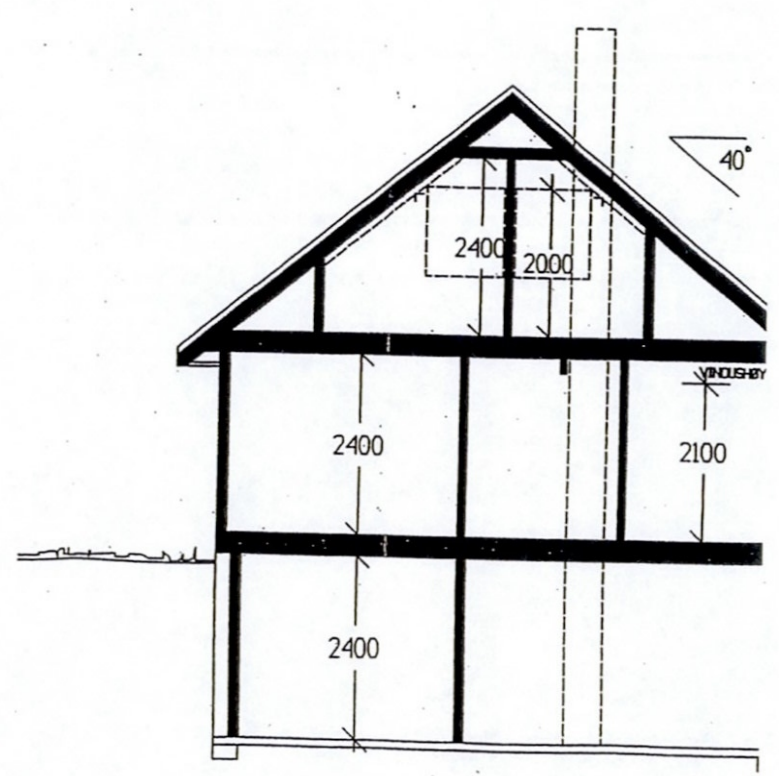
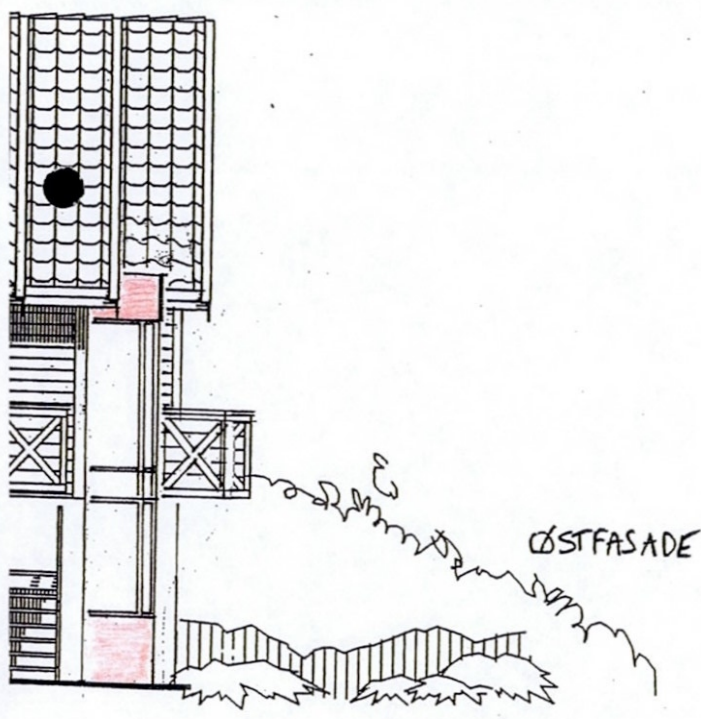
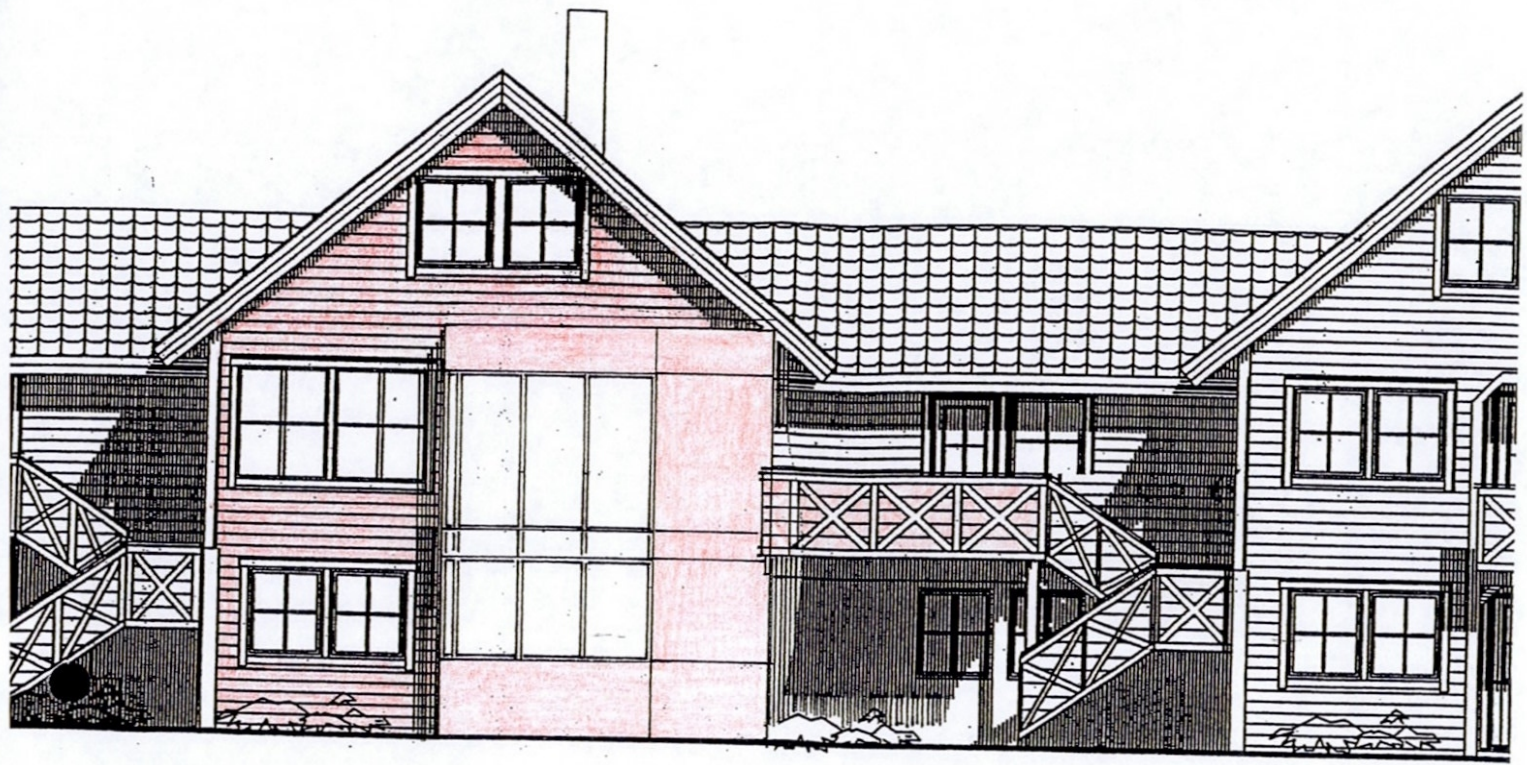
Art. kode P BY 63/270

Art. kode S L42a47

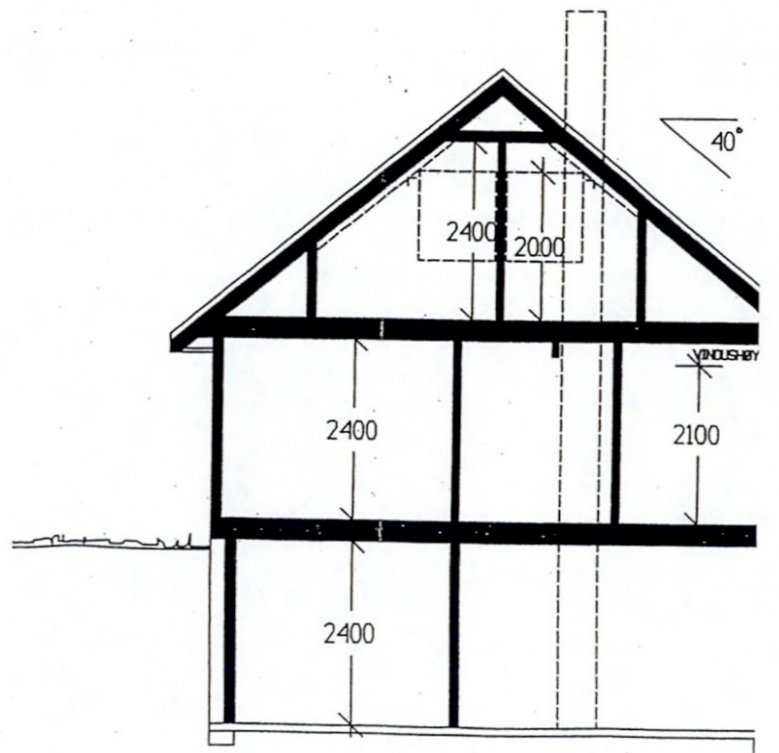
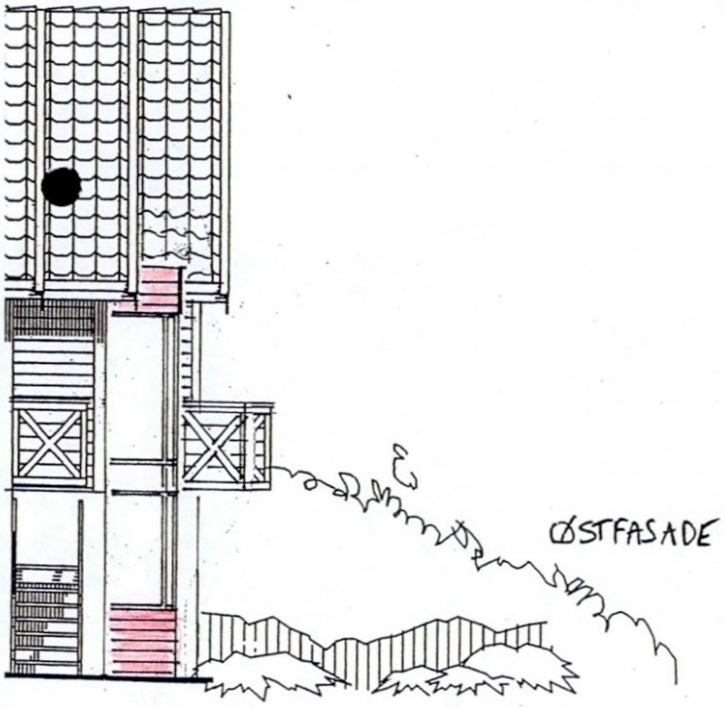
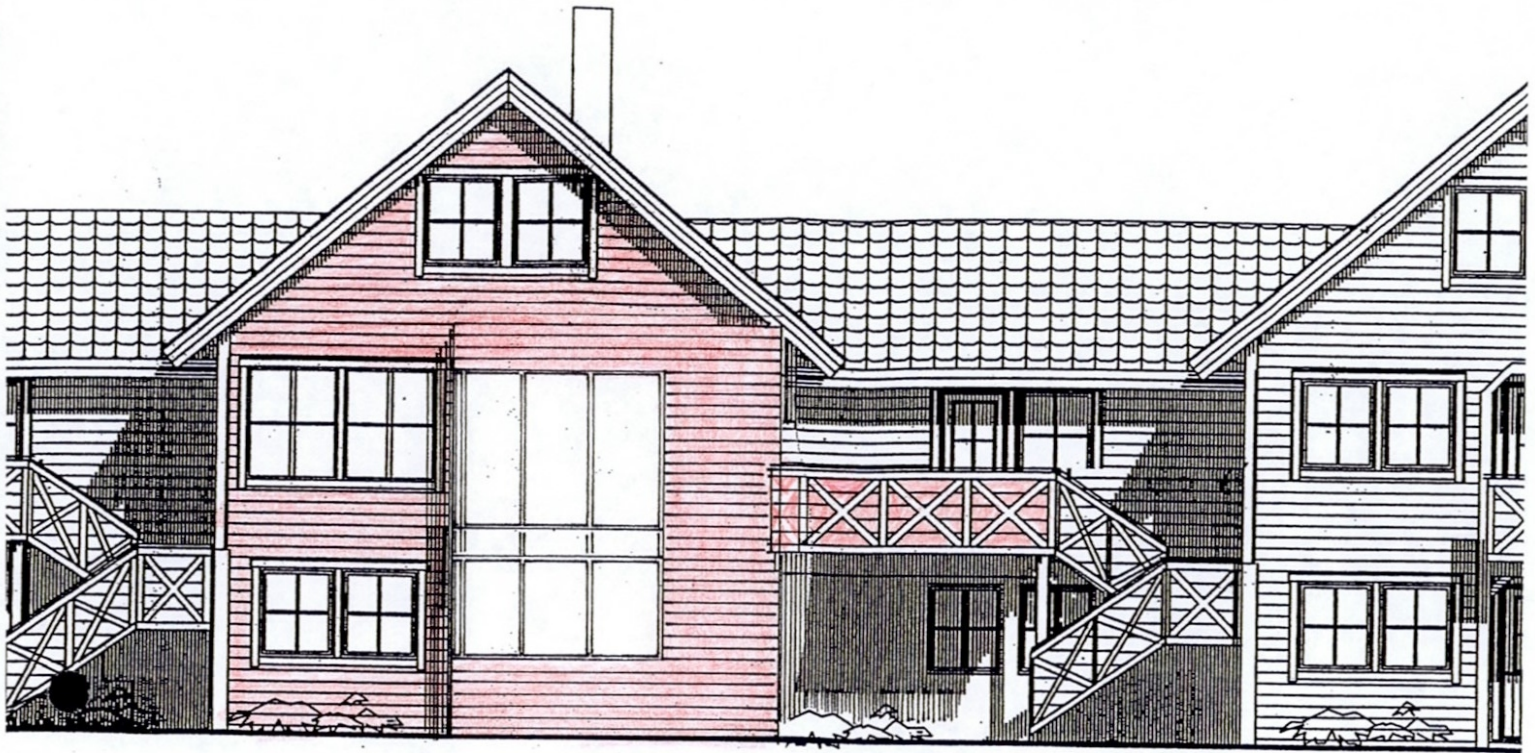
Saltsbth. 05/02170-003











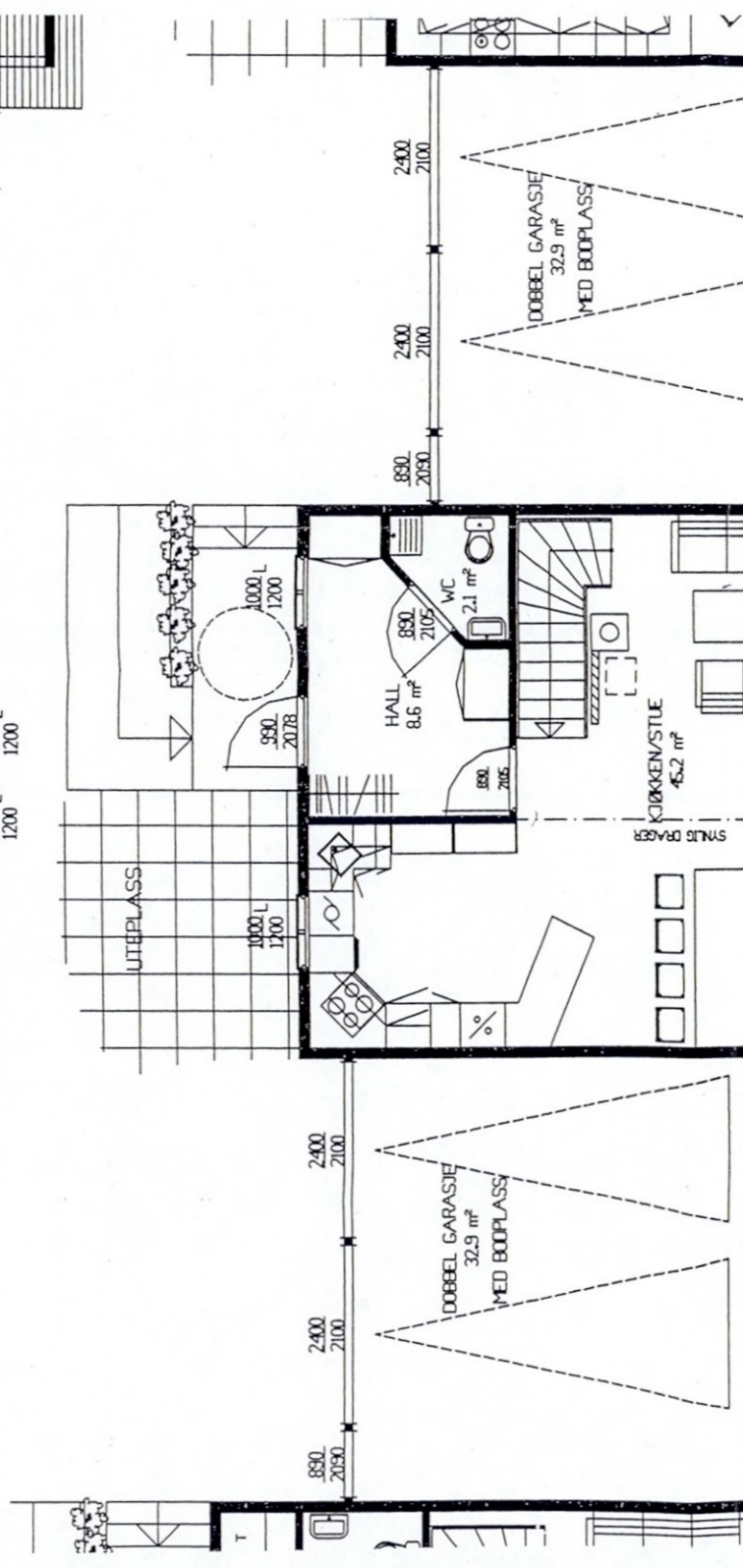
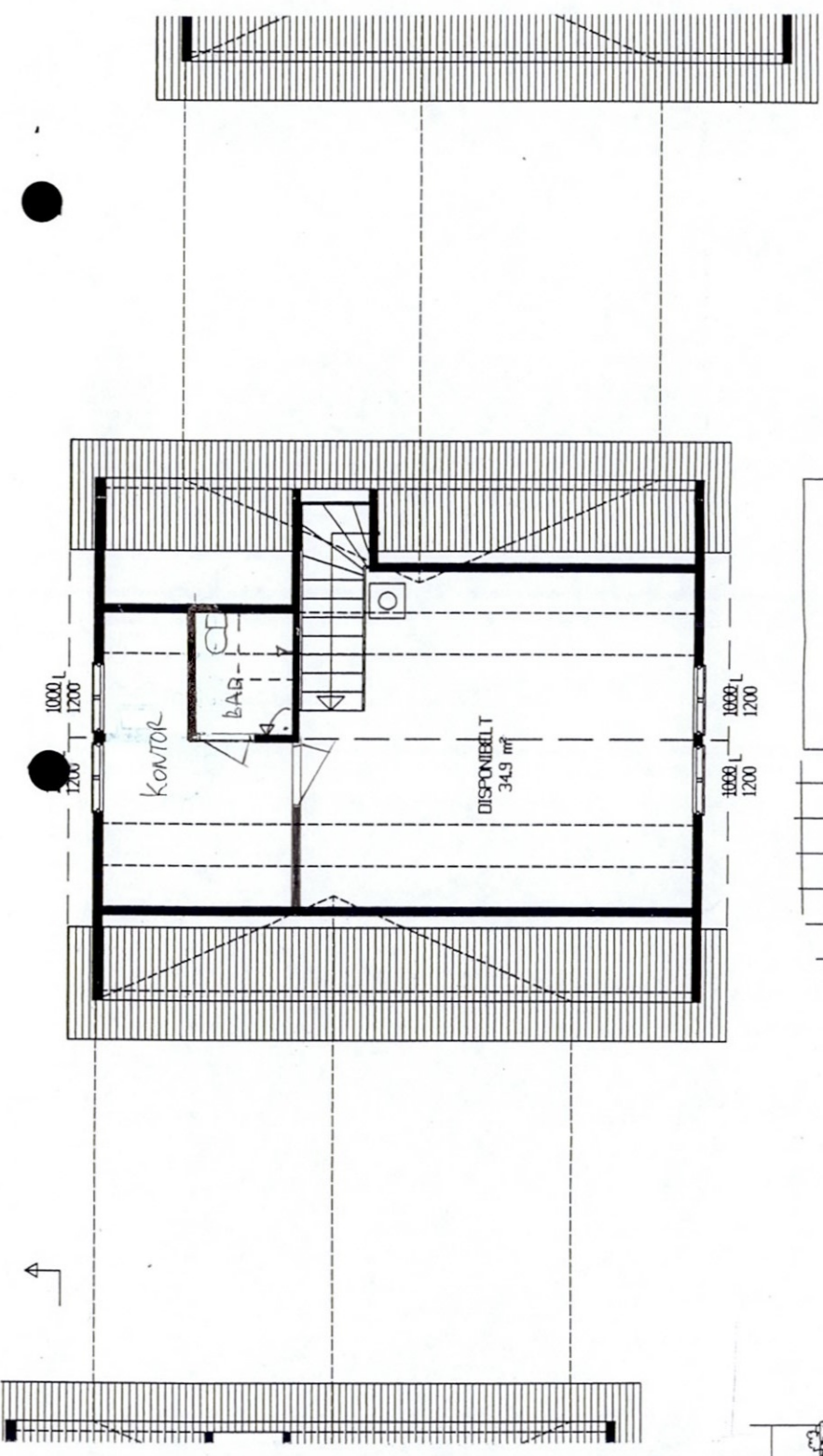
Ξ

# Premium rådgivning

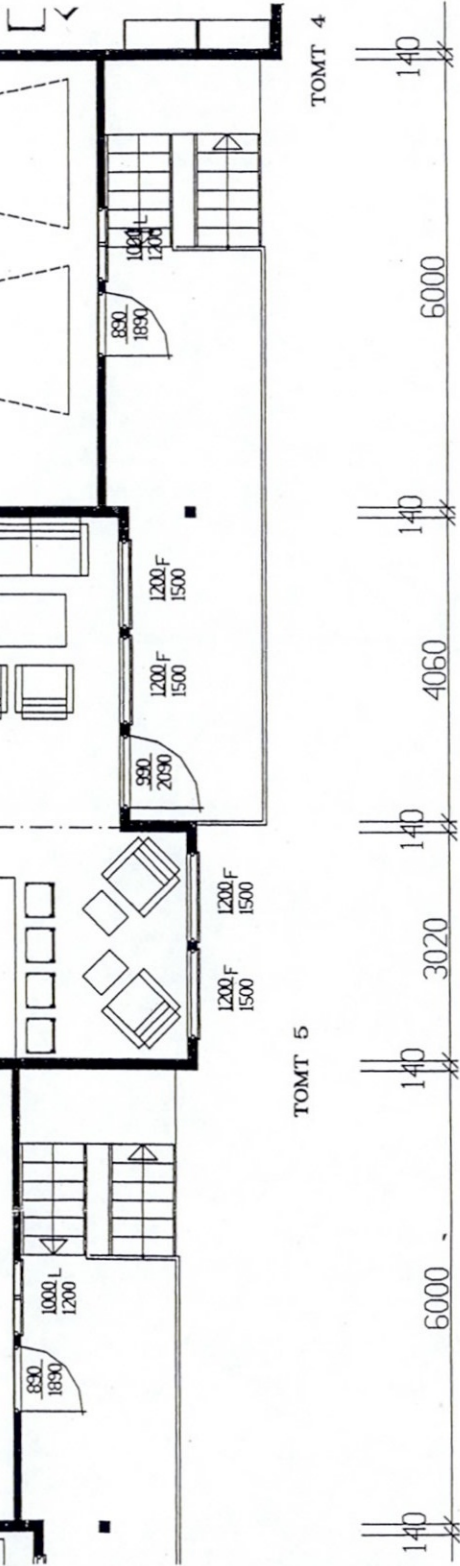
EIE eiendomsmegling



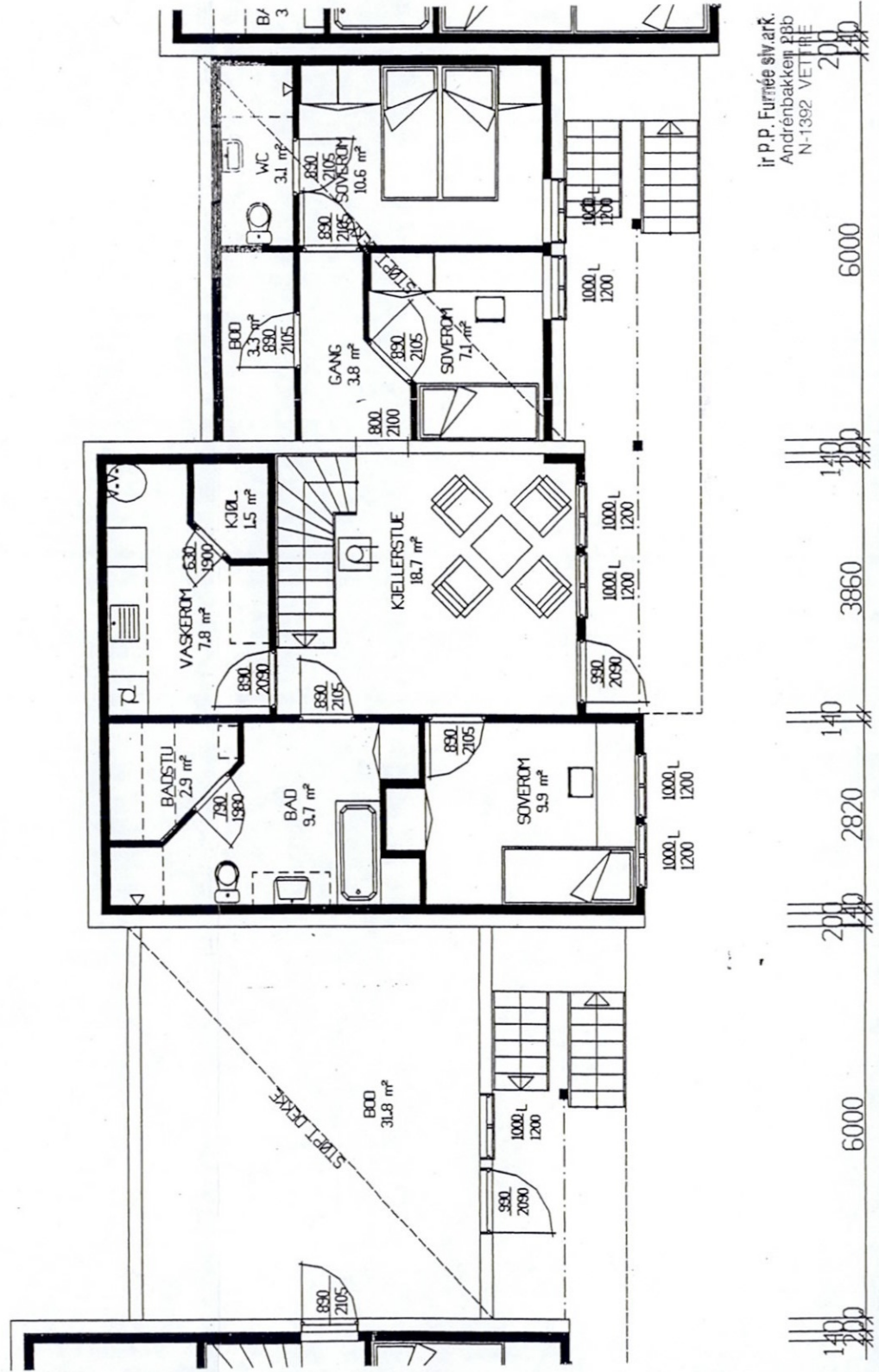
LOFTSETG.



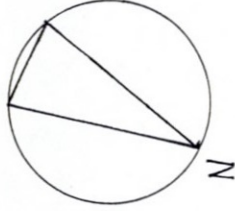
I. ETG.



U. ETG.



MOTTATT  
23 JUNI 2005  
Dokumentcenter



PLANER

LSVEIEN GE 1390 VOLLEN

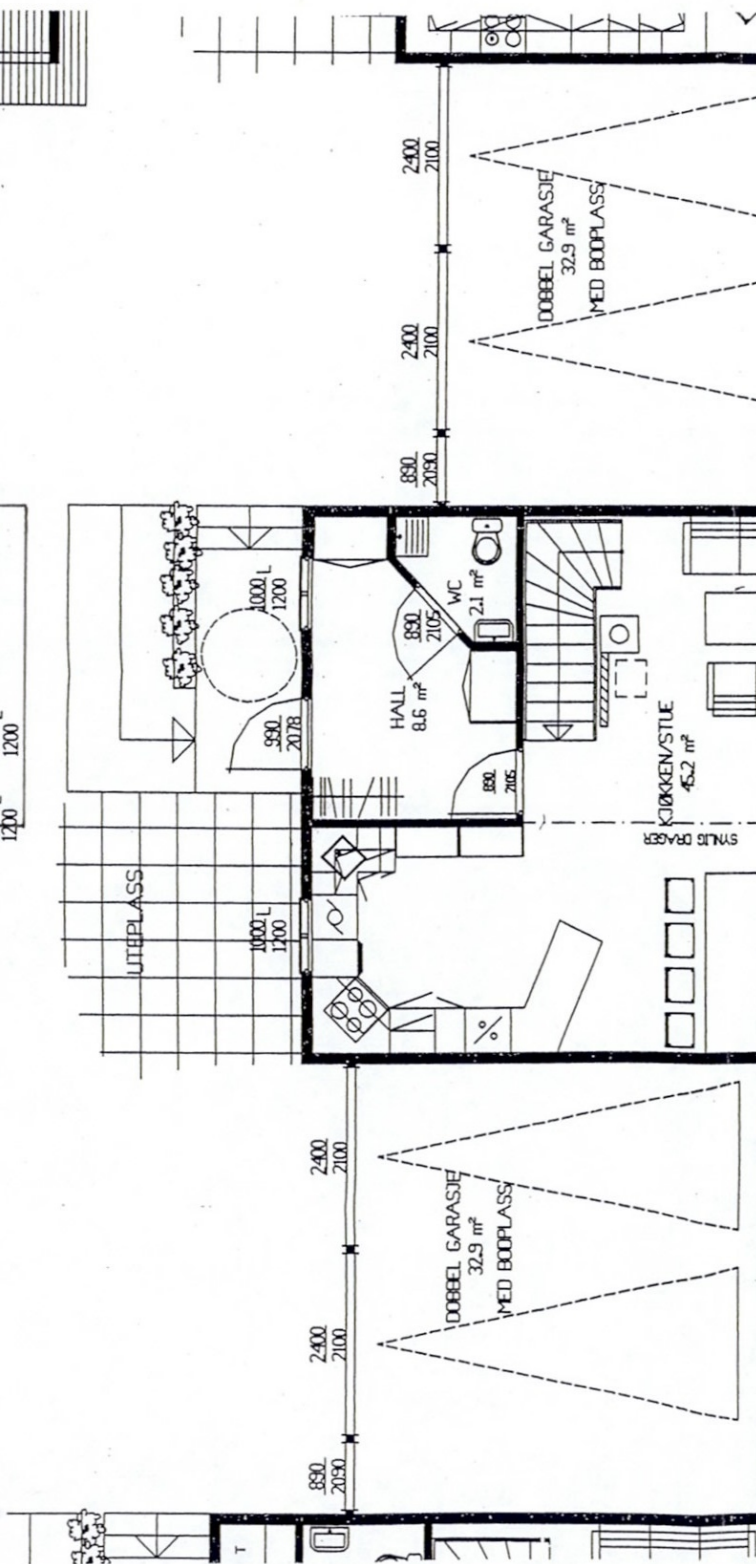
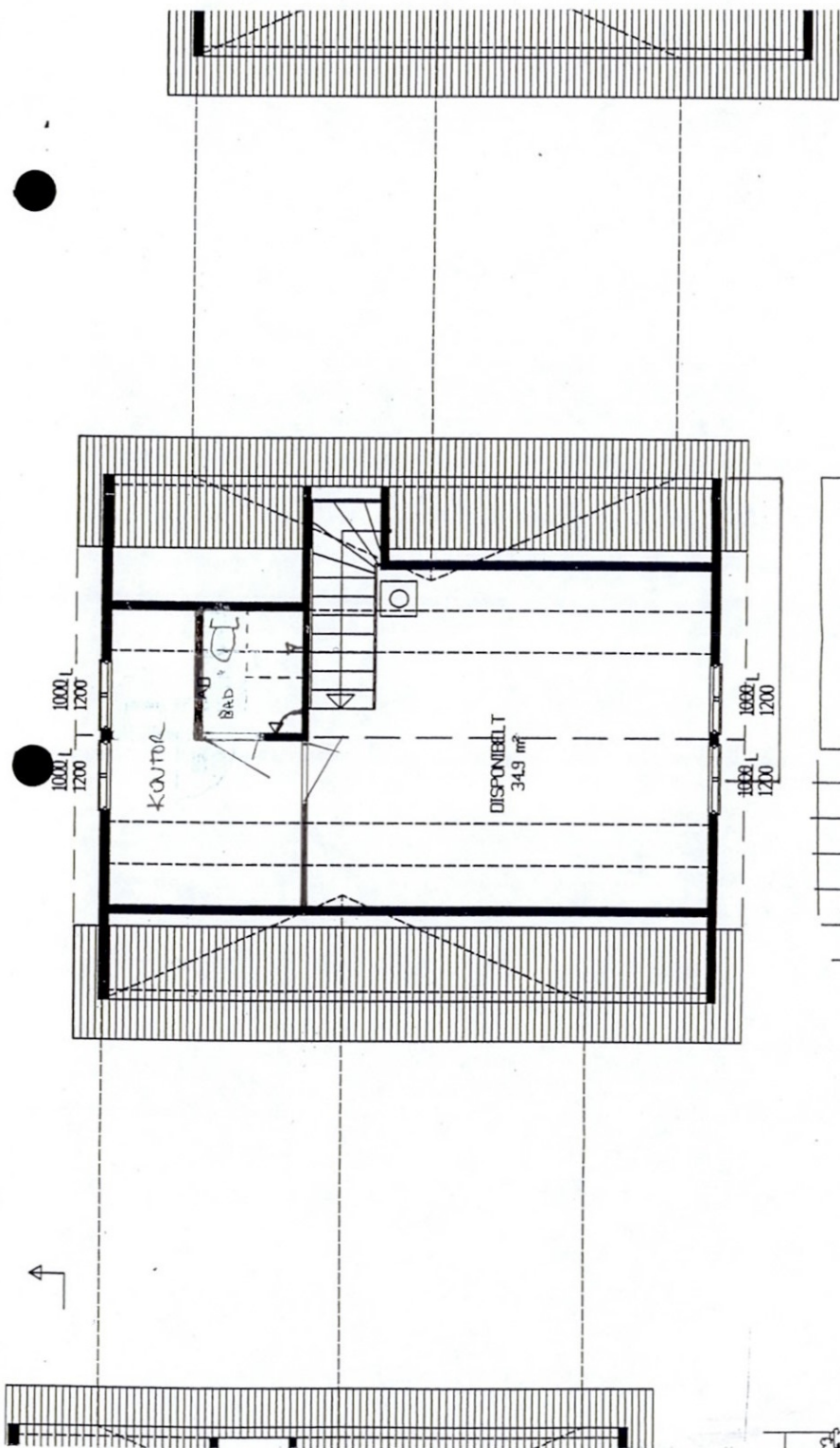
CS 1270 1:100 31.5.05

EKSISTERENDE

ir P.P. Furnée s/v ark.  
Andrénbakken 88b  
N-1392 VETTHE

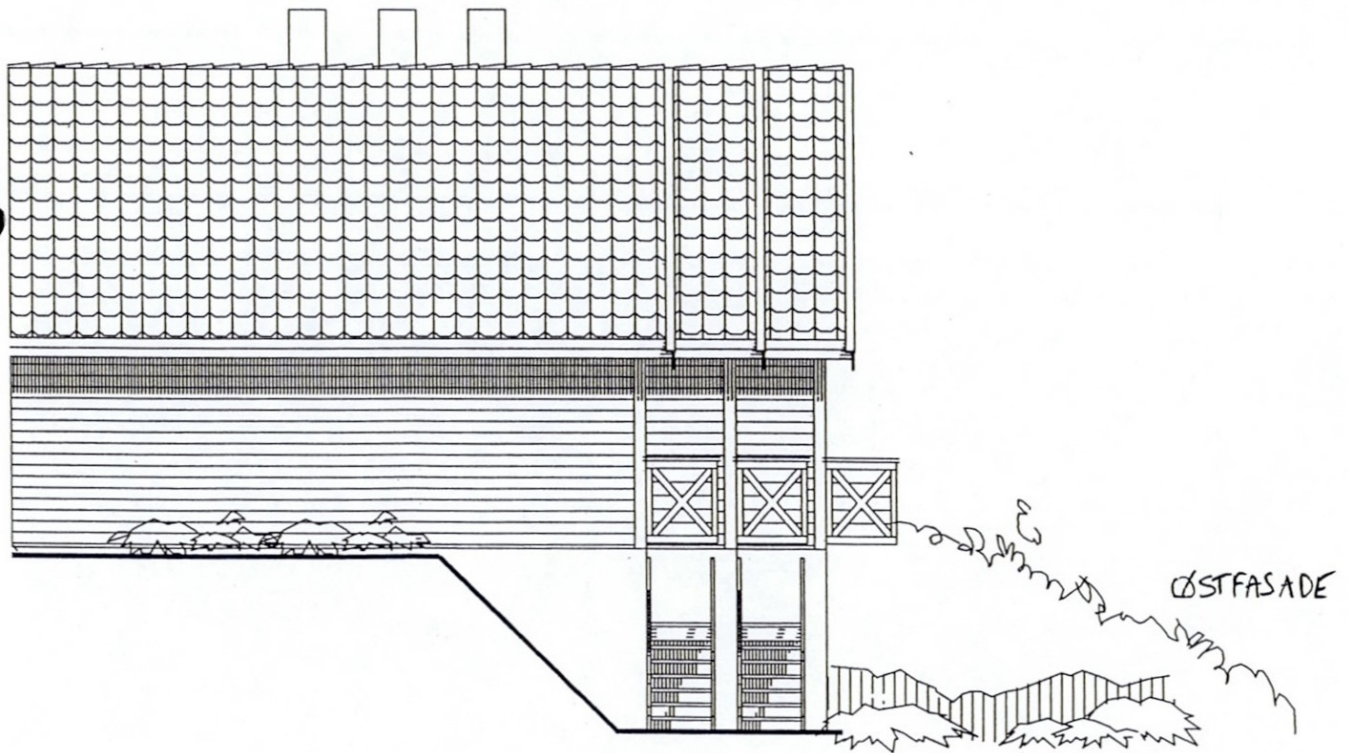


LOFTSETG.







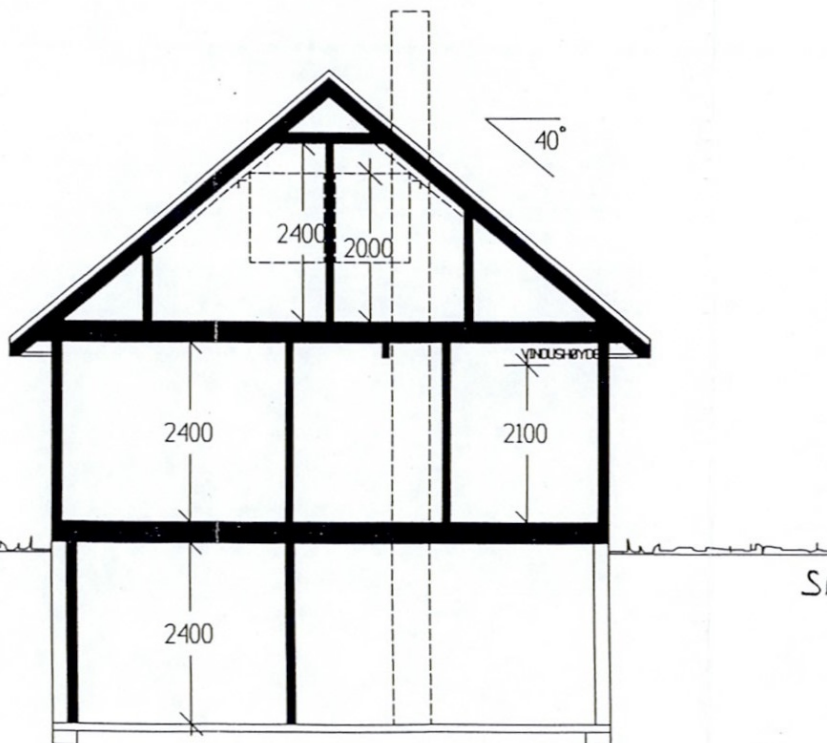






MOTTATT  
 23 JUNI 2005  
 Dokumentsenter

NORDFASADE



SNITT

FASADER, SNITT

ISVEIEN 9E 1390 VOLLEN

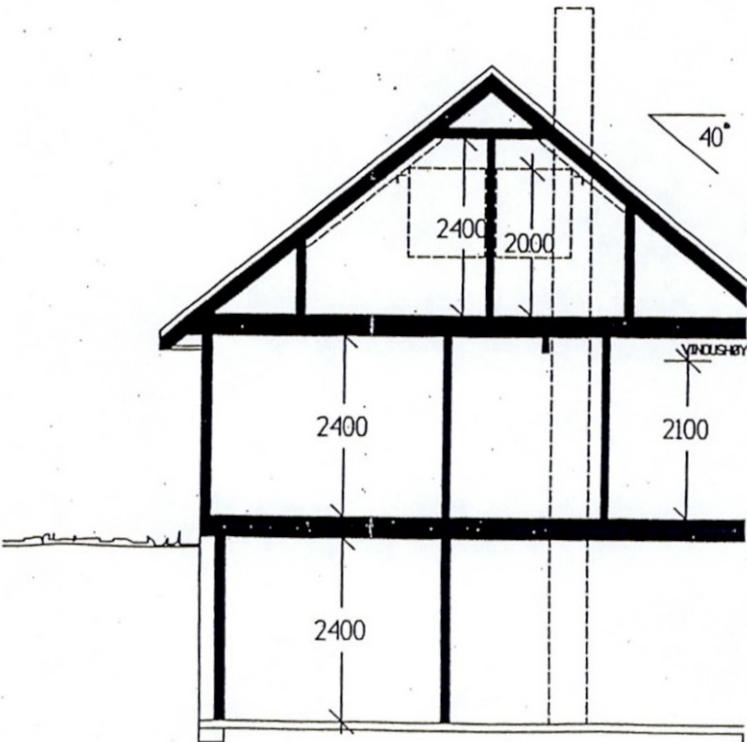
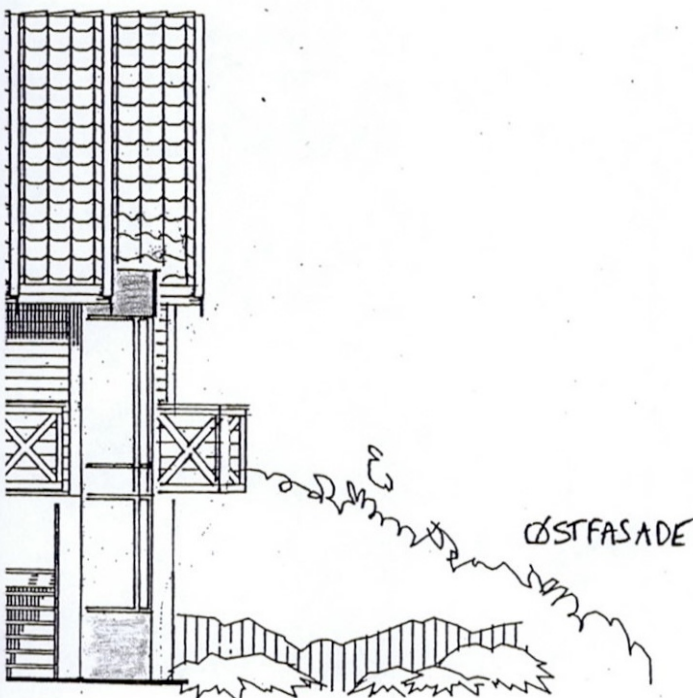
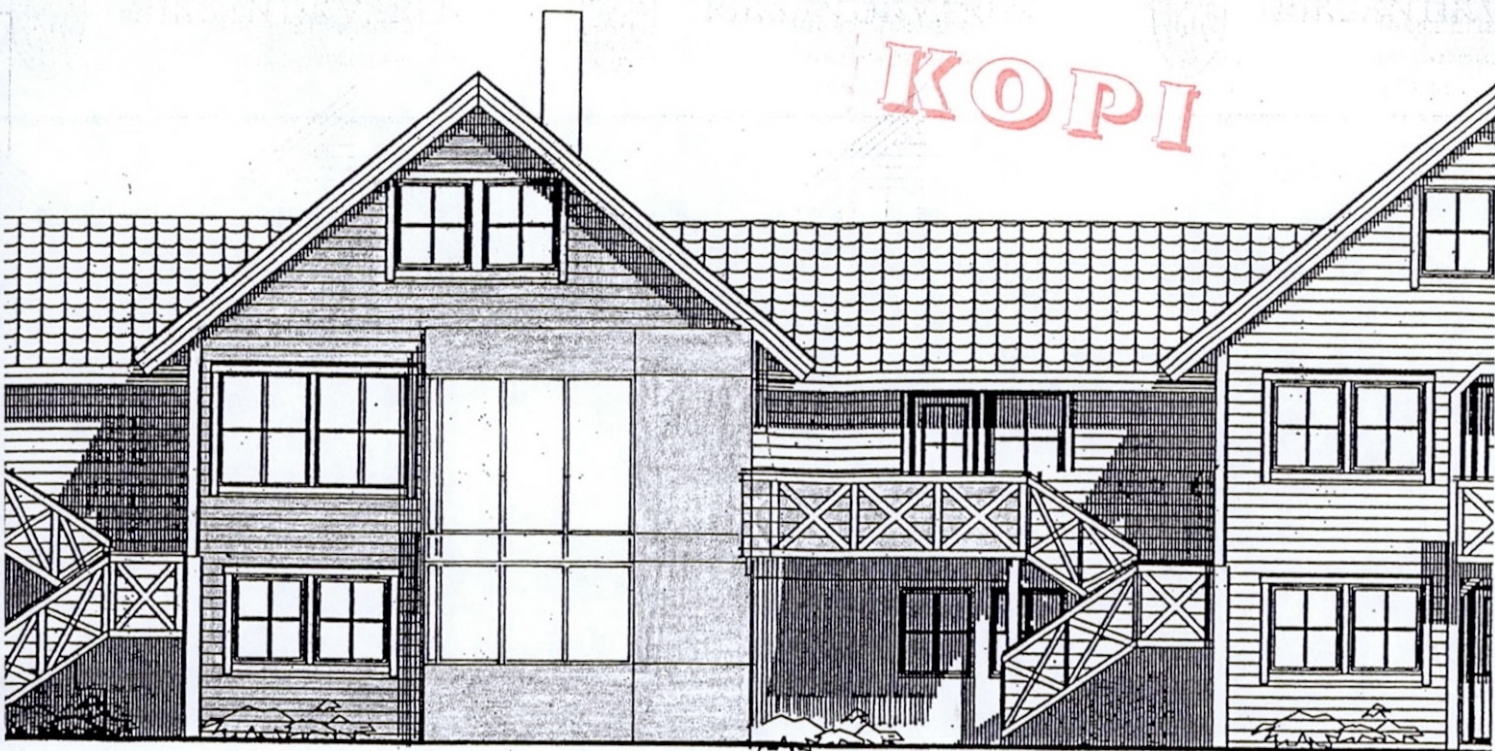
63/270 1:100 31.5.05

EKSISTERENDE

ir P.P. Furnée siv.ark.  
 Andrénbakken 23b  
 N-1392 VETTRE



KOPI



Nils Jacob Lugg

6676 8065  
92 88 4889

Ir P.P. Furnée siv.ark.  
Andrénbakken 23b  
N-1392 VETTRE

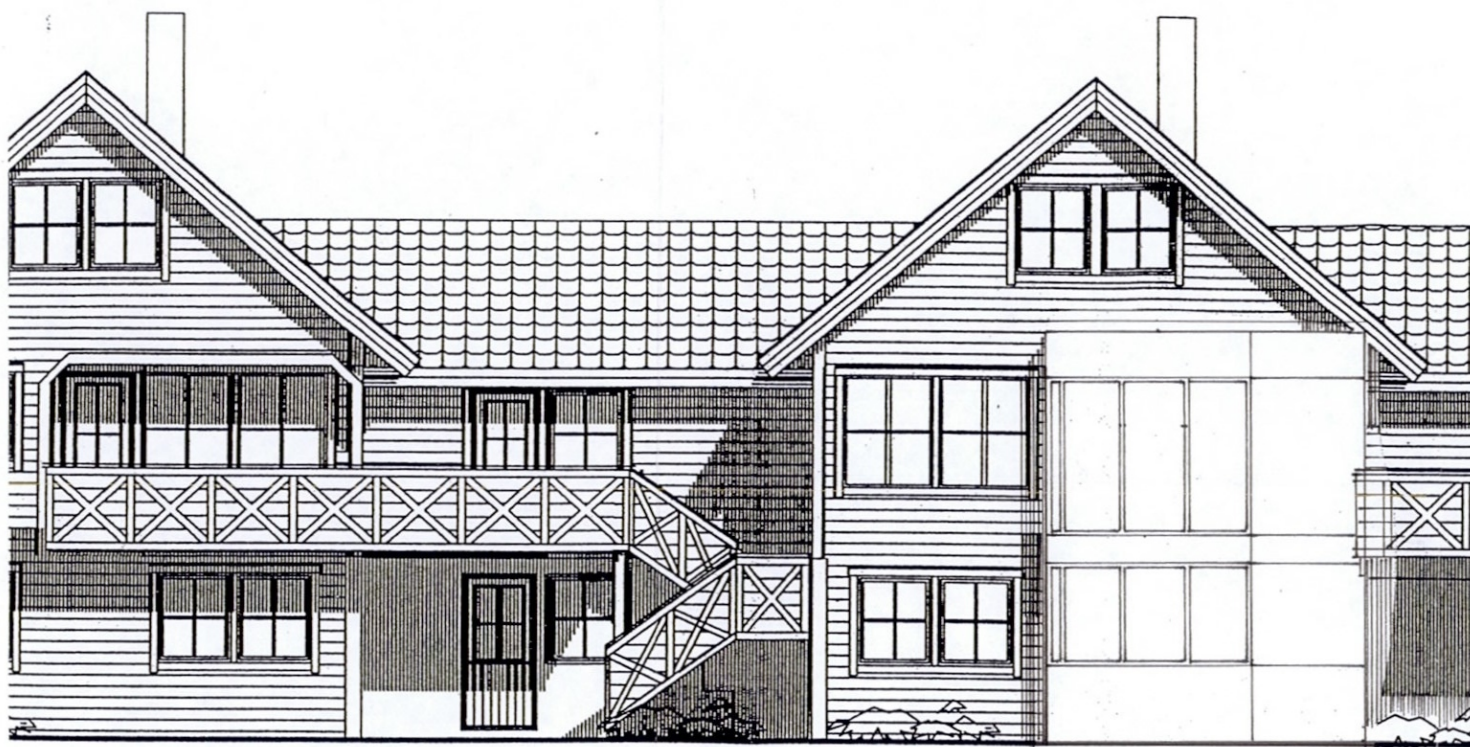
1/section ge  
63/270

Ξ

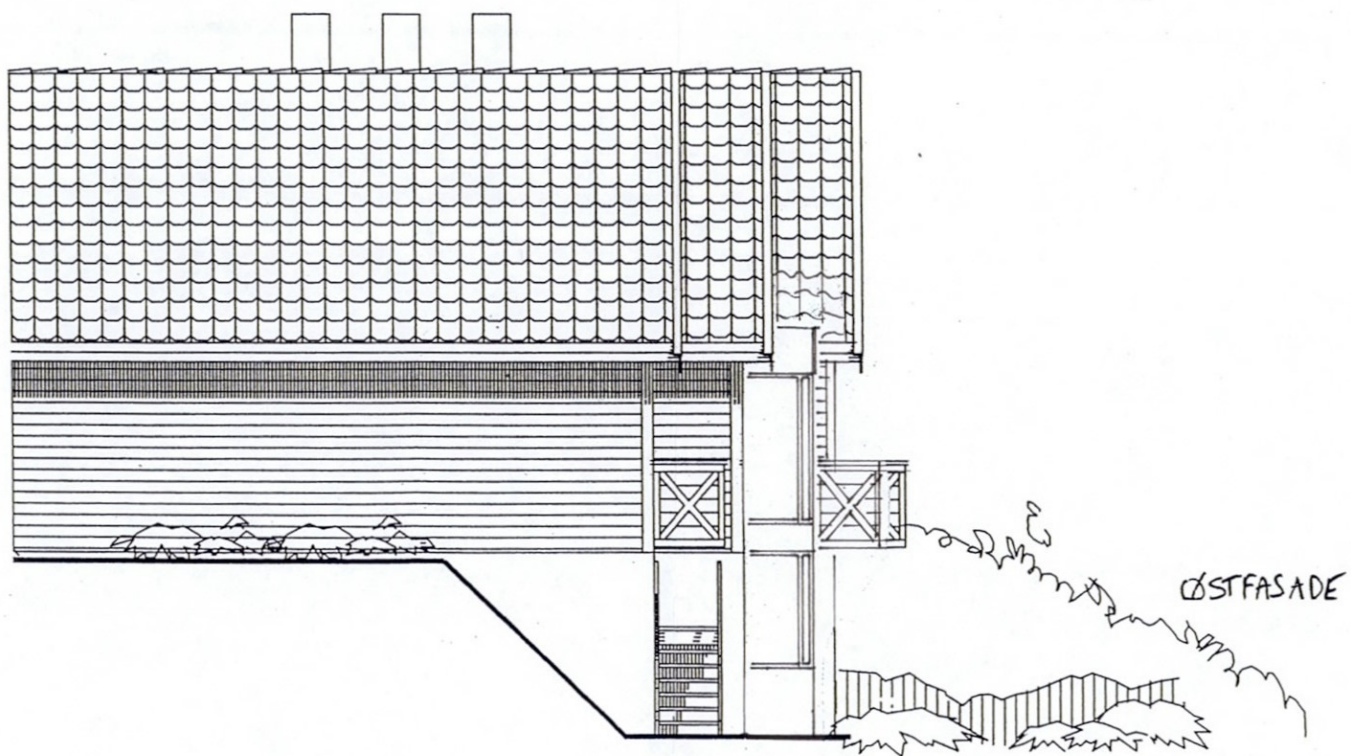
# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





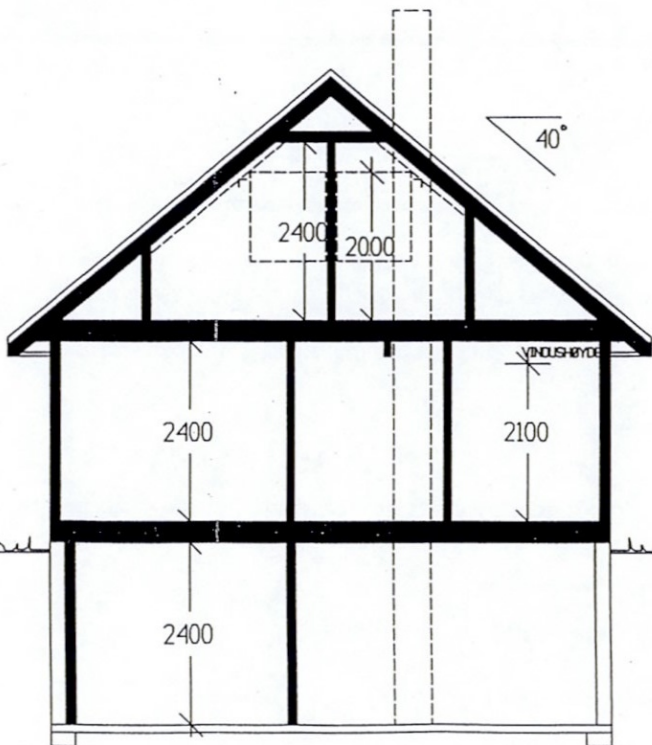
Dokumentcenter  
23 JUNI 2015  
MOTTATT







NORDFASADE



SNITT

FASADER, SNITT

ISVEIEN 9E 1390 VOLLEN

63/270 1:100 31.5.05

NY SITUASJON

Ir P.P. Furnée siv.ark.  
Andrénbakken 23b  
N-1392 VETTRE



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bolig & Prosjektmegling AS	Oppdragsnr.	78240065		
Adresse	Isveien 9E				
Postnr.	1390	Sted	Vollen		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2år 4 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	91652373		
Selger 1 Fornavn	Rune K	Etternavn	Weierholt		
Selger 2 Fornavn	Elena	Etternavn	Stepantova		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar Pågående sak med Gjensidige. Feil utført av installatør/entreprenør. Gjensidige jobber med å få på plass en plan for å utbedre feilene.

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

##### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja 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 Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar Tidligere eier har hatt mus. Dette problemet utbedret og boligen er sikret mot mus. Vi har ikke oppdaget noen mus i vårt eie.
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Takfornyng AS  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Tak rensset, Byttet taksten og påført takfornyngs spraymiddel for å gi boligens tak lengre levetid. Utført i 2021.
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Fixel AS, Portspesialisten og Elektriker Leif  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Fixel - Ny elbil lader i Garasje og skiftet alt innhold i sikringskap. Sikringer med jording og overspennsvern installert. 2022. Det ble og byttet 3 utelamper. Portspesialisten AS installerte ny garasjeportåpner med skinne i 2023. Elektriker Leif - Ny sikring 15 Amp for Varmepumpe, samt trukket ledning til utvending punkt. Han har og utført installasjon av 3 spotter i underetasje, samt byttet et lystoffrør på kjøkken. Dette i 2023.
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar Dokument er oversendt takstmann og kan fremskaffes på etterspørsel.
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar Installert Easee Lader 2022.
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja



**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentaar

**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 Kommentaar

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

Nei  Ja Kommentaar

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

Nei  Ja Kommentaar

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

Nei  Ja Kommentaar

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

Nei  Ja Kommentaar

**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 Kommentaar

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

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

Nei  Ja Kommentaar

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

Nei  Ja Kommentaar

**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 Kommentaar

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

Nei  Ja Kommentaar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

Ny oppvaskkum og servant er installert i 2024 av Vi Fikser AS.

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

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

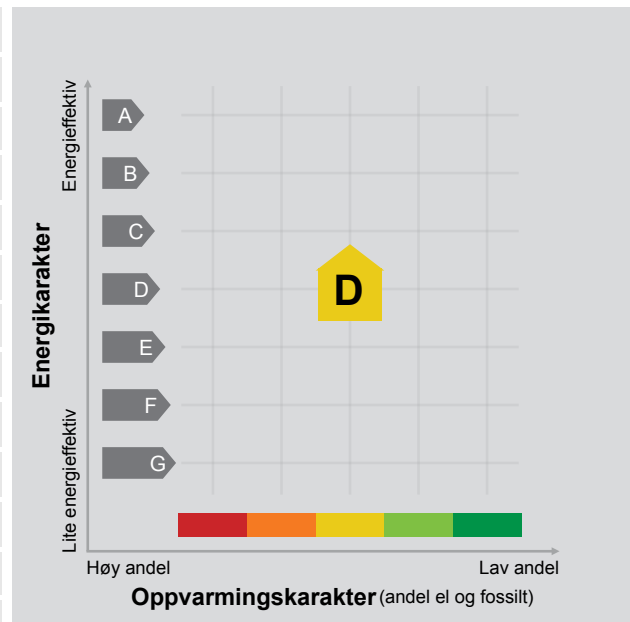
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



# ENERGIATTEST

Adresse	Isveien 9E
Postnummer	1390
Sted	VOLLEN
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	63
Bruksnummer	270
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16227854
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	2969cfae-2efb-4c23-be89-910dfdf2adb6
Dato	10.02.2024



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Følg med på energibruken i boligen

- Vask med fulle maskiner

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Kjedet enebolig
<b>Byggeår</b>	1994
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	216
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

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

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Isveien 9E  
Postnummer: 1390  
Sted: VOLLEN  
Kommune: Asker  
Bolignummer: H0101  
Dato: 10.02.2024 21:45:05  
Energimerkenummer: 2969cfae-2efb-4c23-be89-910dfdf2adb6

Kommunennummer: 3203  
Gårdsnummer: 63  
Bruksnummer: 270  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 16227854

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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



## **Tiltak 10: Redusér innetemperaturen**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

(Kommune)

Asker

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Norsk Byggeplan A/s  
4062 Klipp st.

Byggherre (navn, adresse)

Baliner A/s Endeprioritetskap  
Postboks 1037  
4301 Sandnes

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Saksjonsnr.
Jarvlin	63	240		9e husnr. 5

Deres søknad	Dato		
Arbeidets art			
Byggets art			
Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.	
	18/6-93	S 9301204	

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

hele bygget

følgende del av bygget: Kjeller/sokkeletasje og 1. etasje

Merknader

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Planering med fall ut fra grunnmur.
2. Snøfangere på tak.
3. Fjærsige kunges opp utvendig på eget sted.
4. Uttkast på nedløp for takrenner.

Dette arbeidet må være fullført innen: 1/6-95

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Asker bygningsvesen	23/12-94	Asker Bygningsvesen e. fullm. Harald Aas.

KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn	Adresse
	<input checked="" type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Burnt Magne Mæhle	Holtabakkane
		Byggherren	4120 Tår



## 158i

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 5. oktober 1988 i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2, punkt 1.

### **FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØSTENSTAD – FELT A DELER AV GNR. 63**

§ 1. Det regulerte området er avgrenset av regulert ny trase for Vollenveien i nord, Østenstaddammen i sør og tidligere regulert felt B i øst.

Planen er utformet som en detaljreguleringsplan.

**Arealet i planområdet er regulert til:**

1. Byggeområde for boliger (A1 og A2)
2. Trafikkområde
3. Friområde
4. Fellesarealer

§ 2. **Byggeområde for boliger**

**2.1. Felt for konsentrert småhusbebyggelse A1 og A2.**

Feltet fortsettes utbygget med standardiserte boligtyper med adkomst enten i underetasjen (A1) eller i 1. etasje (A2).

Boligene skal ligge sammenkjedet med garasjer imellom, bestå av underetasje, hovedetasje og loft, i alt 3 garasjer.

Bebyggelsen skal ha saltak med 40° takvinkel, slik at det kan innredes boligrom på loft.

Maksimal mønehøyde på husets nedside regnet fra ferdig planert terreng skal være 9,5 m. Tilsvarende gesimshøyde skal være maks. 5,5 m.

Tillatt bebygd areal pr boligenhet 100 m<sup>2</sup> inkludert garasje.

Tillatt bebygd areal i forhold til netto tomt skal være maks. 30 %, jfr byggeforskriftene kap. 22.2.

Det avsettes plass for dobbeltgarasje mellom hvert bolighus, samt 1 biloppstillingsplass på egen tomt. Garasjen i felt A1 skal utføres med terrasse på taket, garasjen i felt A2 skal utføres med saltak hvor takvinkelen kan reduseres til 30°.

Arealet under garasjen felt A2 kan utbygges med boligrom, boder etc.

**2.2. Felt for frittliggende eneboliger A3.**

Tomtene skal bebygges med frittliggende eneboliger i inntil to etasjer + underetasje.

Gesimshøyden skal være maks. 3,5 m på husets overside, maks. 5,5 m på husets nedside. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 40° (jfr. § 2.1).

Maksimal mønehøyde på bebyggelsens gavlvegger skal være 9,5 m fra planert terreng.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggelinjer som er vist på planen. Tillatt bebygd areal skal være maks 17 % av tomtas nettoareal. Garasje med grunnflate inntil 36 m<sup>2</sup> inngår ikke i brutto grunnflate. Det skal til hvert bolighus være avsatt plass til dobbeltgarasje, samt 1 biloppstillingsplass som kan være foran garasjen. Garasjen skal

rette seg etter bolighuset i materialbruk og farge.

- 2.3. Dersom støynivået for de planlagte boliger overstiger 55 dB (A), beregnet utendørs, må det utføres spesielle støydempingstiltak slik at kravene overholdes.  
Hoveduteplasser legges på boligens sydside.  
Utestøynivået utenfor soverom skal ikke overstige 55 dB (A).
- 2.4. Dersom støynivået for de planlagte boligene overstiger 30 dB(A) beregnet innendørs, må det iverksettes nødvendige støydempende tiltak i bygningskonstruksjonene, slik at kravet overholdes.
- § 3. Ved byggemelding skal det innsendes plan for opparbeidelse av tomt med angivelse av eksisterende og framtidige terreng høyder og støttemurer.  
På situasjonsplanen skal vises garasje, adkomst til tomt og adkomst til bolig, foruten kotehøyde for topp grunnmur, gesims og møne.
- § 4. For anlegg av veier med stigningsforhold, frisikt i kryss m.m, gjelder Asker kommunes veinormaler. Opparbeidelsen skal baseres på detaljplan godkjent av kommuneingeniøren.
- § 5. Anlegg og innretninger i friområdene skal skje etter særskilte planer, godkjent av bygningsrådet.  
Østenstaddammen skal bevares som kulturminne. Alle inngrep i terreng og vegetasjon i eller omkring dammen skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 6. Opparbeidelse av de felles private områdene skal skje etter særskilte planer, godkjent av bygningsrådet.
- § 7. I felles naturområde skal terreng og vegetasjon bevares. Det er derfor ikke tillatt å legge grøfter eller foret midlertidig lagring, massedeponering eller tilrigging her. Dog kan det tillates pleie av vegetasjon etter plan godkjent av regulerings sjefen.
- § 8. Eksisterende trevegetasjon innen reguleringsområdet bevares i størst mulig grad.
- § 9. Gangveiadkomsten fra feltet til Dyrhusbakken må være ferdig opparbeidet før brukstillatelsen utstedes.
- § 10. Balløkken og lekearealene må være ferdig opparbeidet før brukstillatelsen utstedes.  
Lekearealet avsatt i enden av boligveien skal sikres med gjerde eller lignende mot sør.
- § 11. Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt med servitutt å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen og dens bestemmelser.
- § 12. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.

Regulerings sjefen i Asker, den 5. september 1988  
Helge Johnsen  
(sign.)





Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 63/270  
Adresse: Isveien 9E  
Dato: 08.02.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024










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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
	Friområder
	Friluftsområde (på land)
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør



# Tilstandsrapport

📍 Isveien 9 E, 1390 VOLLEN

📖 ASKER kommune

# gnr. 63, bnr. 270

Areal (BRA): Kjedehus 214 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.02.2024

Rapportdato: 14.02.2024

Oppdragsnr.: 12239-1426

Referansenummer: AB1064

Autorisert foretak: Tømrermester Gjert Faye Aaby

Sertifisert Takstingeniør: Gjert Faye Aaby

Vår ref: Org. nr. 981462734  
mva



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## TAKSTSENTERET

Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, godkjente av Norsk takst og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.

Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på [www.takstsenteret.no](http://www.takstsenteret.no)

Vårt nærrområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989 og takstmennene er tilsluttet Norsk takst, landets ledende organisasjon i bransjen.

## Rapportansvarlig

Gjert Faye Aaby

Uavhengig Takstingeniør

[gfa@takstsenteret.no](mailto:gfa@takstsenteret.no)

900 79 551





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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





# Beskrivelse av eiendommen

bolig fra 1994, tilbygget i 2005, bygningsdeler og teknisk anlegg stort sett som fra byggeår, fornyelser er beskrevet under konstruksjoner. Bygningens referansenivå er fra byggeårene for de forskjellige delene av bygningen, og forskrifter for konstruksjoner i hoveddelen er fra Byggeforskrift av 1987.

Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på svikt, og tilstandsgrader er varierte, alt vesentlig tilstandsgrad 1-2. Alder er et symptom i seg selv på en tilstand. Konsekvens av tilstandsgrad 2 og 3 er stort sett at det er behov for tiltak for at tilstanden ikke skal forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning. Der tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. De bygningstekniske konstruksjonene virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden bygningen ble oppført. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Dette må en være klar over ved et eventuelt kjøp.

## Kjedehus - Byggeår: 1994

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur i betong og yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltak tekket med betongstein.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Malt og profilert hovedytterdør med glassfelt..

Tre terrassedører i malt trevirke med 2-lags glass.

-Veranda i impregnert trekonstruksjon med impregnerte og beisede terrassebord og rekkverk i malt trevirke.

-Terrasse på bakkeplan oppført i impregnert trevirke med beisede terrassebord og rekkverk i malt trevirke.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av 1-stavs parkett og fliser.

Veggoverflater av malte plater, malt strie og fliser.

Himlinger av malte plater og malt panel.

Downlights i bad og gang i u.etg. stue/kjøkken, entre og toalettrom.

Klebersteinsovn plassert i u.etg.

Malt tretrapp med malt rekkverk.

Malte fyllingsdører, en slett malt dør og en dør med glass.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

-Bad i 2. etg. med flislagte vegger og gulv med wc, dusj, servant og lys.

-Vaskerom med flislagt gulv og malte vegger, med innredning, nedfelt skyllekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

-Bad i u.etg. vil bli totalrenovert i forb. med en feilkonstruksjon, og kostnader blir dekket av forsikring.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med heltrebenk, profilerte lakkerte fronter, nedfelt kom, nedfelt platetopp, ventilator og fliser over benk.

Integrert oppvaskmaskin og stekeovn.

Avsatt plass for kjøle/fryseskap.

Waterguard.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv og vegger, med vegghengt toalett, servant integrert i skuffeinneordning og speil.

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Kjedehus

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
2. Etasje	27	0	0	27
1. Etasje	64	32	0	96
Underetasje	91	0	0	91
<b>Sum</b>	<b>182</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>214</b>			

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

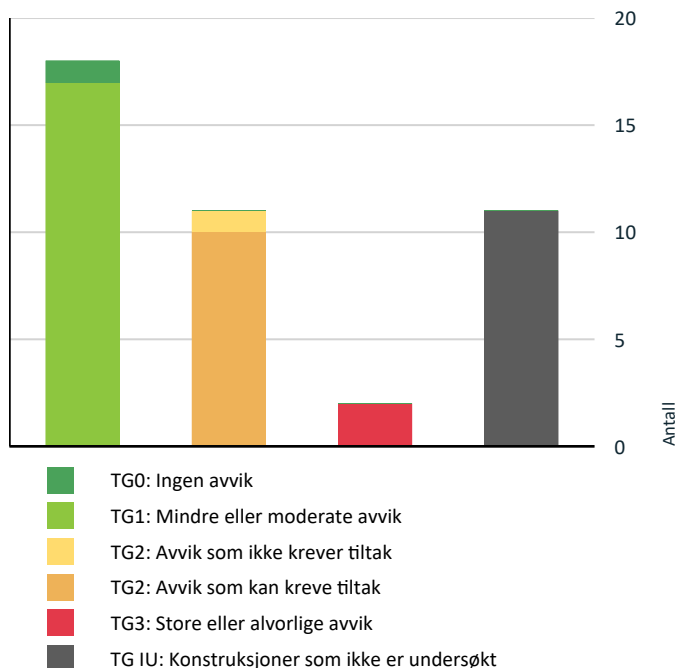
### Kjedehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nytt sikringsskap i 2022, nye spotter i u.etg. i 2023, varmepumpe 2023 osv.

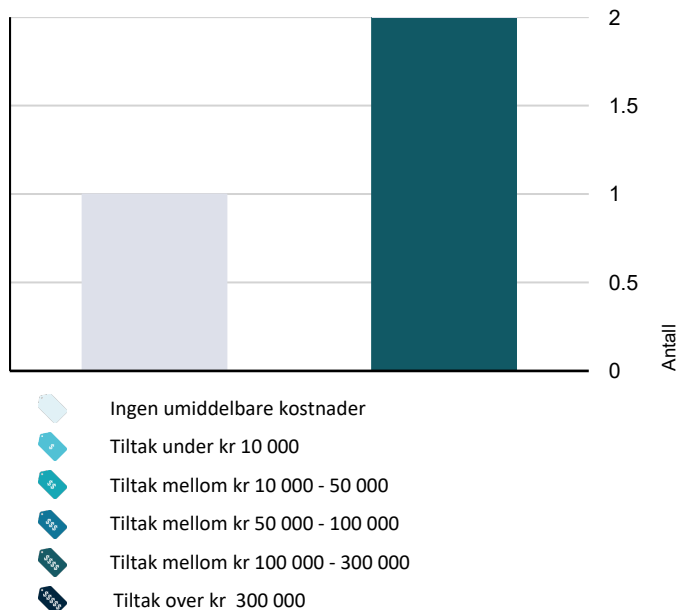
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utskrift fra Grunnboken er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og rapporten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som finnes her. Tilstandsvurderingen er avholdt etter beste skjønn. Konklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på befaringsdagen. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk.  
NB: Eier/revirent skal lese igjennom taksten og gi tilbakemelding til Takstmann hvis takstdokumentet inneholder feil.

## Oppsummering av avvik

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

## Kjedehus

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
  - Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
  - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
  - Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
  - Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
  - Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
  - Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
  - Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

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

 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

## AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS

### Byggeår

1994

### Kommentar

I hht. opplysninger fra Eiendomsverdi.

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Normal god standard

### Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

### Tilbygg / modernisering

2005

Tilbygg

Stue i 1.etg. og soverom i u.etg.

## UTVENDIG

### ! TG IU Takteking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Vasket og impregnert i 2021.

#### Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.



### ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, forkantbeslag og nedløp i plast. Gradrenner og pipebeslag i stål

#### Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

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



### ! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

### ! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### ! TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1993 og 2005.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og vinduer i trevirke 20-60 år.  
Tilstandsgraden settes pga. alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer må holdes under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

### ! TG 2 Dører



# Tilstandsrapport

Malt og profilert hovedytterdør med glassfelt fra 1994.  
To terrassedører i malt trevirke med 2-lags glass fra 2005.  
Terrassedør i malt trevirke med 2-lags glass fra byggeåret.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og dører i trevirke 20-50 år.

Tilstandsgraden settes pga. alder på de eldste dørene.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører må holdes under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

-Veranda i impregnert trekonstruksjon med impregnerte og beiseide terrassebord og rekkverk i malt trevirke.

Profilerte plater i plast på underside av veranda for å lede vann bort.

-Terrasse på bakkeplan oppført i impregnert trevirke med beiseide terrassebord og rekkverk i malt trevirke.

## Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



## TG IU Utvendige trapper

Trapp i impregnert trevirke mellom veranda og terrasse.

Trapp i skråning mellom terrasse og hage, oppført i impregnert trevirke med trinn i stål og rekkverk i malt trevirke.

## Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



## TG IU Andre utvendige forhold

Det er gjort arbeider med gjerde og hage på begge sider av boligen. Dette var ikke mulig å kontrollere pga. snø.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulvoverflater av 1-stavs parkett og fliser.

Veggoverflater av malte plater, malt strie og fliser.

Himlinger av malte plater og malt panel.

Downlights i bad og gang i u.etg. stue/kjøkken, entre og toalettrom. Nye downlights i underetasje 2023

Overflater er fornyet eller oppusset, og er godt vedlikeholdte.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, og støpt gulv mot grunn.

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.  
Klebersteinsovn plassert i u.etg.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe er helt innbygget i 2.etg. og det er krav til at elementpipe ser synlig på min. to sider.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjern panel i bod (ikke måleverdig) slik at pipa blir synlig på minst to sider.

## TG 1 Rom Under Terreng

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med malt rekkverk.

## TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører, en slett malt dør og en dør med glass.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Garasje i sammenheng med boligen. Garasjen har støpt gulv, isolerte vegger og tak, leddport med automatisk åpner, to terrassedører i malt trevirke med 2-lags glass og sidevindu i malt trevirke med 2-lags glass. Ny motor, skinne og fjernkontroller til port i 2023. Tilgang til lagringsloft via luke med stige.



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad i 2. etg. med flislagte vegger og gulv med wc, dusj, servant og lys. Elektrisk styrt avtrekk. Begrenset fall. Synlig membran i sluk. Ingen fukt ble målt på badet.

Årstall: 1997

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

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

TG:3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forskriftskrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Det anbefales å overvåke funksjonen til badet. For å tilfredsstille dagens krav til våtrom, må rommet renoveres.

Våtrommet har fungert for dagens eier ved normalt bruk.

Badet har i sin hovedsak fungert som toalettrom.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har i all hovedsak fungert som toalettrom og hulltaking er ikke hensiktsmessig.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

Bad i u.etg. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger, vegghengt toalett, servant integrert i skuffeinneordning. Speil, Dusjsone med delvegg av glass. Frittstående badekar.

Bad i u.etg. vil bli totalrenoveret i forb. med en feilkonstruksjon, og kostnader blir dekket av forsikring.  
Badet er ikke kontrollert da dette er en pågående sak.

Årstall: 2018      Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## UNDERETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018

## UNDERETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2018

## UNDERETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2018

## UNDERETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, servant integrert i skuffeinneordning. Speil, Dusjsone med delvegg av glass. Frittstående badekar.

Årstall: 2018

## UNDERETASJE > BAD

### Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018

## UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført fordi badet skal totalrenoveres pga. feilkonstruksjon.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med flislagt gulv og malte vegger, med innredning, nedfelt skyllekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

#### Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har fungert for dagens eier ved normalt bruk. Det er ikke oppdaget skader eller fukt i rommet.

TG:3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forskriftskrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

For å oppnå dagens krav må rommet oppgraderes.

Det anbefales å overvåke våtrommet og oppgradere etter behov. For å tilfredsstille dagens krav til våtrom, må rommet renoveres.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med heltrebenk, profilerte lakkerte fronter, nedfelt kom, nedfelt platetopp, ventilator og fliser over benk. Integriert oppvaskmaskin og stekeovn. Avsatt plass for kjøle/fryseskap. Waterguard. Ny kum og blandebatteri i 2024.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > KJØLEROM

### ! TG 1 Overflater og konstruksjon

Norcool kjølerom fra ukjent årstall, med adkomst fra bod. Kjøleelement byttet i 2015



## 1. ETASJE > TOALETTRUM



# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og vegger, med vegghengt toalett, servant integrert i skuffeinneordning og speil.

Årstell: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

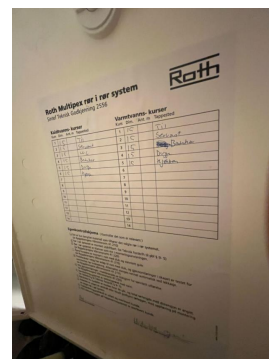
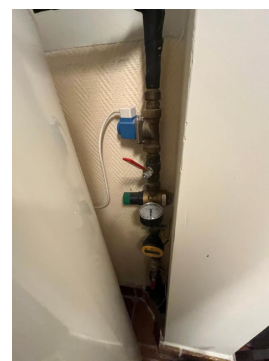
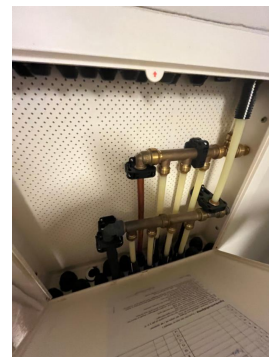
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til bad i u. etg.. Det er besiktiget i rørskap.  
Forøvrig røropplegg i kobber fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



### ! TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.  
Fornyet i kjøkken og bad i u.etg.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, ny innmat i 2022

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**2022 Ny innmat i skap samt EI-bil lader**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

**På generelt grunnlag anbefales det alltid en el-kontroll da takstingeniøren ikke har kompetanse innenfor el.**





# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

## TG 2 Drenering

Dreneringen/fuktsikring er fra 1994.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, foret ut med isolert bindingsverk innvendig.

## TG IU Terrengforhold

Terrassert tomt

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

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

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

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



# Arealer

## Kjedehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
2. Etasje	27			27		
1. Etasje	64	32		96	10	
Underetasje	91			91	50	
<b>SUM</b>	<b>182</b>	<b>32</b>			<b>60</b>	
<b>SUM BRA</b>	<b>214</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom , Bad , Loftstue		
1. Etasje	Entré , Toalettrom , Stue/kjøkken , Garasje		
Underetasje	Gang , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom med åpen garderobe, Bod , Kott , Kjølerom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Nytt sikringsskap i 2022, nye spotter i u.etg. i 2023, varmepumpe 2023 osv.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Kjedehus	178	36

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2024	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør
	Rune Kristiansen Weierholt	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	63	270		0	345.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Isveien 9 E

### Hjemmelshaver

Stepantova Elena, Weierholt Rune Kristiansen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen er beliggende i område bestående av småhusbebyggelse, med nærhet til sjøen med båthavner, flotte badeplasser og Vollen handelsted med et utpreget maritimt miljø.

Kort vei til barnehager, skoler, idrettsanlegg og offentlig kommunikasjon og hurtigbåt til Aker Brygge. Nærmeste sentrum er Asker med et bredt utvalg forretninger og servicetilbud.

### Adkomstvei

Offentlig vei

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2021



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Eier		Muntlig informasjon fra eier som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi		Utskrift fra Eiendomsverdi.no med Statens Kartverk som kilde, -opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått	0	Nei
Div. dokumenter		Kvitteinger og samsvarserklæringer osv.	Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AB1064>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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/264/3269023/bendzgcwlc>  
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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# KORT OM OSS



## Fredrik von Krogh

PARTNER / EIENDOMSMEGLER

95 42 87 01

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

EIE Asker



# Premium rådgivning

## **EIE Asker**

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

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

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

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

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

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







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

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg







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

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

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







# EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

[eie.no/advokat](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)