

Æ

# Ivers vei 23

3474 Åros · Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Håkon Bekkeli**

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 47 82 09

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

EIE Asker

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	14
Informasjon & dokumenter ....	128
Kort om oss .....	219

### **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

Ivers vei 23, 3474 Åros

## MATRIKSEL

Gnr. 251 Bnr. 294 i Asker kommune

## BOLIGTYPE

Enebolig

## EIERFORM

Selveier

## AREALER

Totalt BRA 149 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 123 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 26 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 17 kvm

## AREAL

Primærrom: 123 kvm, Bruksareal: 149 kvm, BRA-i: 123 kvm, BRA-e: 26 kvm, TBA: 17 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

4

## BYGGEÅR

1958

## TOMT

Eiet tomt 1419 kvm

Skrånet og inngjerdet tomt med plen og parkering for flere biler på gårdsplassen. Platting i hagen og steinlagt platå med utepeis (behov for modernisering).

## PRISANTYDNING

3 700 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Mikkel Degland Takstdato: 16.11.23

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 92 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 700 000,-))

kr 93 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 793 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 808 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 13 010 pr. år Fakturert beløp i 2022: Avløp: 4 282,12 kr Feiing: 338,00 kr Renovasjon: 4 847,00 kr Vann: 3 543,72 kr

## EIER

Bjørn Tore Nilsborg

## Beskrivelse

### PARKERING

Det er parkering for en bil i garasjen og flere biler på gårdsplassen.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Ivers vei ligger fint til like ovenfor Åros sentrum. Veien er rolig og eiendommen ligger meget barnevennlig til. Her er det gode solforhold hele dagen. Fra boligen er det kun en liten sykkeltur ned til sjøen og fine turstier som fører deg til badestrender og båthavn. På vinterstid er det flott med skiløyper beliggende innen kort avstand.

### Åros

Åros ligger ved Oslofjorden med mange flotte turmuligheter i nærmiljø med bl.a. en flott kyststi både mot Sætre og Slemmestad. Det er turløyper/skiløyper i skogsterreng. Om sommeren er det badestrand nede ved sjøen, samt båthavn (Lagahølet). Her er det gode muligheter for bading og båttill. Åroselva er kjent for sitt lakse/ørretfiske. For de daglige innkjøp ligger Rema 1000 bare noen minutters gange fra boligen. Åros sentrum byr også på legekontor, tannlege, frisør, kafe, pub, apotek og pizzarestaurant.

Ikke langt fra boligen ligger Bryggerhuset på Frøtvedt. De er viden kjent for sine smakfulle bakervarer. Her er det både gårdsbutikk og servering med god stemning.

Til Rortunet kjøpesenter i Slemmestad er det knappe 10 minutters kjøring. Senteret sto ferdig i 2021 og har 40 butikker og spisesteder. Senteret har en fin miks av butikker samt apotek, vinmonopol og SATS. Det er stort parkeringshus og mulighet for å lade bil.

Med bil er det ca. 5 minutter til Sætre, 20 minutter til Drammen, 25 minutter til Asker og ca. 40 minutter til Oslo.



Det er en rekke fine strender langs Oslofjorden og Drammensfjorden. Her finner du også flott turterreng både i marka og langs kysten. Ellers har området et rikt kulturliv, flotte idrettsanlegg og moderne skoler og barnehager. Det populære Røykenbadet ligger kun 12 minutter unna med bil.

### Offentlig kommunikasjon

Eiendommen har god tilknytting til offentlig kommunikasjon med bussholdeplass like ved. Det er god bussforbindelse til Drammen og Oslo. I rushtiden går det også en hurtigbåt til Aker brygge fra Slemmestad og Vollen. Her er det også gode parkeringsmuligheter. Ekspresbussen til Oslo går også fra Slemmestad. Ønsker man å ta toget er Røyken stasjon bare 10 minutter unna med bil.

### Skoler og barnehager

Området er svært barnevennlig og eiendommen sogner til Frydenlund barneskole. Barneskolen var ny i 2004. Slemmestad ungdomsskole og Røyken videregående skole ligger 10 minutters kjøring fra boligen. Det er skolebusser som kjører fra området. Når barna skal over på ungdomsskolen sogner området til Sætre ungdomsskole. Hit kjører man på 10-11 minutter. Røyken videregående skole ligger ca. 14 minutter unna med bil. Det er skolebusser som kjører fra området. Det er flere barnehager i nærområdet.

### Asker kommune

Bare 25 minutter fra hovedstaden ligger den populære forstadskommunen Asker. På vestsiden mot Oslo, grenser Asker kommune med Bærum kommune, nabokommuner på den andre siden er Lier kommune. Asker er kjent for å være en av landets mest populære kommuner å bo i. 01.01.20 slo Asker kommune seg sammen med Røyken og Hurum kommuner. Den nye storkommunen har en befolkning på rundt 94 000 innbyggere.

Asker kjent for en vakker og varierende natur, aktiv sentrumskjerne, et mangfold av fritidsaktiviteter både for barn og voksne, godt kollektivt tilbud retning Oslo og Drammen. Asker har en lang kystlinje med et florerende båt og strandliv, samt marka med mulighet for topturer med flott utsikt, og andre markerte tur- og skiløyper.

### BEBYGGELSE

Området består for det meste av villabebyggelse og noen rekkehus og leiligheter. Dette er med på å skape en god mikse av folk i alle aldre.

### TOMT

Eiet tomt, 1419 kvm  
Skrånet og inngjerdet tomt med plen og parkering for flere biler på gårdsplassen. Platting i hagen og steinlagt platå med utepeis (behov for modernisering).

### ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

## Innhold

### INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Enebolig

1. etasje:

BRA 137 m<sup>2</sup>

- BRA-i 123 m<sup>2</sup>: Alle rom

Underetasje:

BRA 14 m<sup>2</sup>

- BRA-e 14 m<sup>2</sup>: Alle rom

TBA: 17 m<sup>2</sup> (Veranda)

(Garasje)

BRA 12 m<sup>2</sup>:

- BRA-e 12 m<sup>2</sup>: Garasje plass

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

### BYGGEMÅTE

Selveier enebolig i tre og betongkonstruksjon. Støpt plate mot grunn. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende villmarkskledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein. Bygningen er normalt godt vedlikeholdt, med normal brukslitasje. Generelt vedlikehold må forventes.

### Oppsummering av TG2 og TG3:

#### TG2:

##### Krypkjeller

Det registreres fukt på underside av bjelkelag samt manglende vindsperre/fuktsperre mot isolerte konstruksjoner i noen av kryperommene. Påviste punktskader eller mistanke om skader. Symptom på aktivitet fra zoologiske og biologiske skadegjørere. Lagret organisk materiale. Det savnes tilstrekkelig med ventiler i grunnmur. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

#### Terrengforhold

TG2 vurderes da terreng mot vei har fall inn mot konstruksjonen

#### Yttervegger

Overflatebehandling på endevegg av kledning anbefales. Det registreres ingen luftespalte i underkant av kledningen. Punktvis skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold.

### **Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak**

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av alder og observasjoner

### **Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)**

Vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes.

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

### **Balkonger, verandaer og lignende**

TG2 vurderes da det savnes rekkverk rundt deler av verandaen (gjelder der det mangler bord i rekkverk ved katterapp.)

### **Bad Overflate vegger og himling**

Ingen tilluft/spalte under dørblad. (det er boret hull i dørblad, men disse er teipet over på befaringsdagen) Badekar mangler list mot vegg for avrenning - fare for at vann renner ned på panelvegg. Vindu er plassert for nærme våtsone - Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon, men TG er gitt ut ifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Det må påregnes å gjøre tiltak på baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1.

### **Bad Overflate gulv**

Ikke tilfredsstillende fall til sluk. Noe sprekkdannelse i skjøt på linoleumgulv

### **WC og innvendige vann- og avløpsrør**

Vurderingen er satt på bakgrunn av observasjoner, noe flekker på avløpsrør som kan være eldre og noe isolering rundt vannrør som mangler

### **Varmtvannsbereder**

Vurderes da berederen har passert over halvparten sin forventede levetid

### **Ventilasjon**

Det mangler luftespalte for dør til baderom. (det er boret hull i dørblad, men de var teipet over på befaringsdagen) Selv om denne type ventilasjon er normalt for boliger bygd i denne tidsperioden gis tilstandsgrad 2. Dette fordi det i nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklime og energieffektivitet.

### **TG3:**

#### **Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet**

Påvist funksjonssvikt, behov for umiddelbare tiltak. Gjelder fuktgjennomtrengning i kjeller. Fuktmålinger gjort på vaskerom og bod u.etg. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av veggens oppbygning i u.etg., og gjøre eventuelle tiltak for å unngå ytterligere skader og/eller avdekke skader i veggens konstruksjon. Drenering rundt boligen fungerer ikke pr. dags dato.

### **Ytterdør kjeller**

Ytterdør i kjeller trenger utskiftning og er i dårlig forfatning. Det ble målt med pigg i trevirke/terskel til dør med en vektprosent på 19

### **Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

TG3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forskriftskrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte, samt at det registreres en sprekk i belegget midt på gulvet.

### **Kjelleretasje Veggens og himlingens overflater**

Omfattende fuktinntrengning på overflater i vaskerom. Det kommer vann inn fra grunnmurs overside som renner ned mot sluk. Innredning/hyller på vaskerom ble målt med pigg i trevirke og viste 33,3 vektprosent. Fuktskade på overflater / svertesopp registrert.

### **Kjelleretasje Gulvets overflate**

Omfattende fuktinntrengning på gulvets overflate på vaskerom og i bod. Dette, sammen med punkt 9.1.1 må ses i sammenheng med drenering og kapilært oppsug fra grunn

### **Garasje**

Garasjen er skjev og bakre vegg har sklidd ut av bunnsvill/såle. Det er registrert råte i bord og skadet takbelegg. Det må påregnes at garasjen må rettes opp og renoveres, eventuelt rives. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-

### **Hjemmelshaver opplyser om:**

Det er kun benyttet godkjente håndverksbedrifter. Recover ombygging, reparasjoner senere år pga en vannlekkasje i kjøkken benk, avløpsrør til oppvaskmaskin, hadde løsnet. Villa Assistenten, Slemmestad, bad stue kjøkken osv. Isolasjon, skiftet panel utvendig, tak osv. Vidar Nilsen elekt. Hurum (tidl kontrollør i Hurum kraft) Bernt Høvik rør. Båtstø.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 16.11.23, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **BODER**

Det er rikelig med bodplass i boligen.

## **Standard**

### **STANDARD**

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

### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 24.08.1958. Se vedlegg.

## **Energi**

### **ELEKTRISK ANLEGG**

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

### **OPPVARMING**

- Varmekabler på bad

- Varmekabler i entre
- Peis i stue
- Øvrige rom med panelovner

#### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

## Økonomi/drift

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 13 010 pr. år Fakturert beløp i 2022: Avløp: 4 282,12 kr Feiing: 338,00 kr Renovasjon: 4 847,00 kr Vann: 3 543,72 kr

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

Gebyr Fakturert beløp i 2022

Avløp 4 282,12 kr

Feiing 338,00 kr

Renovasjon 4 847,00 kr

Vann 3 543,72 kr

## Diverse

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

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

#### DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

## Offentlige forhold

#### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

#### UTLEIE

Boligen kan leies ut.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger.

#### REGULERING

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse etter reguleringsplan for ÅROS SYD datert 29.06.04.

#### ODEL OG KONSESJON

Det er ikke odell på eiendommen. Eiendommen er ikke konsensjonspliktig.

## Kjøpsvilkår

#### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

#### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 92 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 700 000,-))

-----  
kr 93 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 793 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 3 808 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

#### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10 000 000,-. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringen ligger alltid med som en del av salgsprospektet. Boligselgerforsikringen sikrer at selger er søkegod og en motpart som håndterer eventuelle reklamasjoner faglig og ryddig.

#### 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:

Visningshonorar (Kr.2 950)

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

Markedspakke 1 (Kr.18 500)

Oppgjør (Kr.7 850)

Overtagelse (Kr.2 950)

Prospekter/salgsoppgave (Kr.2 000)

Provisjon (forutsatt salgssum: 4 290 000,-) (Kr.64 350)

Totalt kr. (Kr.101 600)

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

#### OPPDRAGSNUMMER

85-24-0035

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

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

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

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

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

### BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktmøtet.

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

### LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

EIE Asker  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Mob: 97 47 82 09 / E-post: hbe@eie.no

#### **HVITVASKING**

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

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

#### **PERSONVERN**

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

## **Megler**

#### **AVDELING**

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Partner / Eiendomsmegler Fredrik von Krogh

#### **SAKSBEHANDLERE**

Håkon Bekkeli

# DITT NYE HJEM?





















# HOVEDE



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.











































































# 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)



















# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

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

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



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















# Premium rådgivning lønner seg

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

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











王

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

EIE eiendomsmegling



















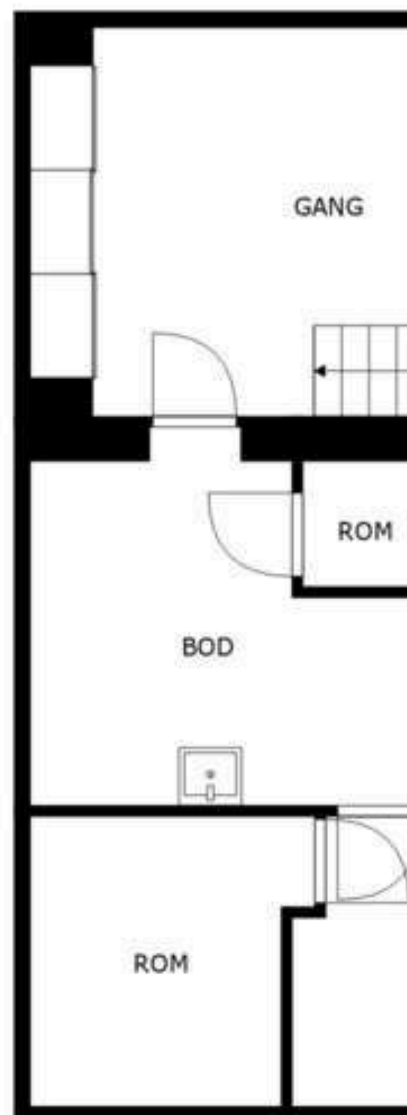














































# NÆROM

# IRÅDE





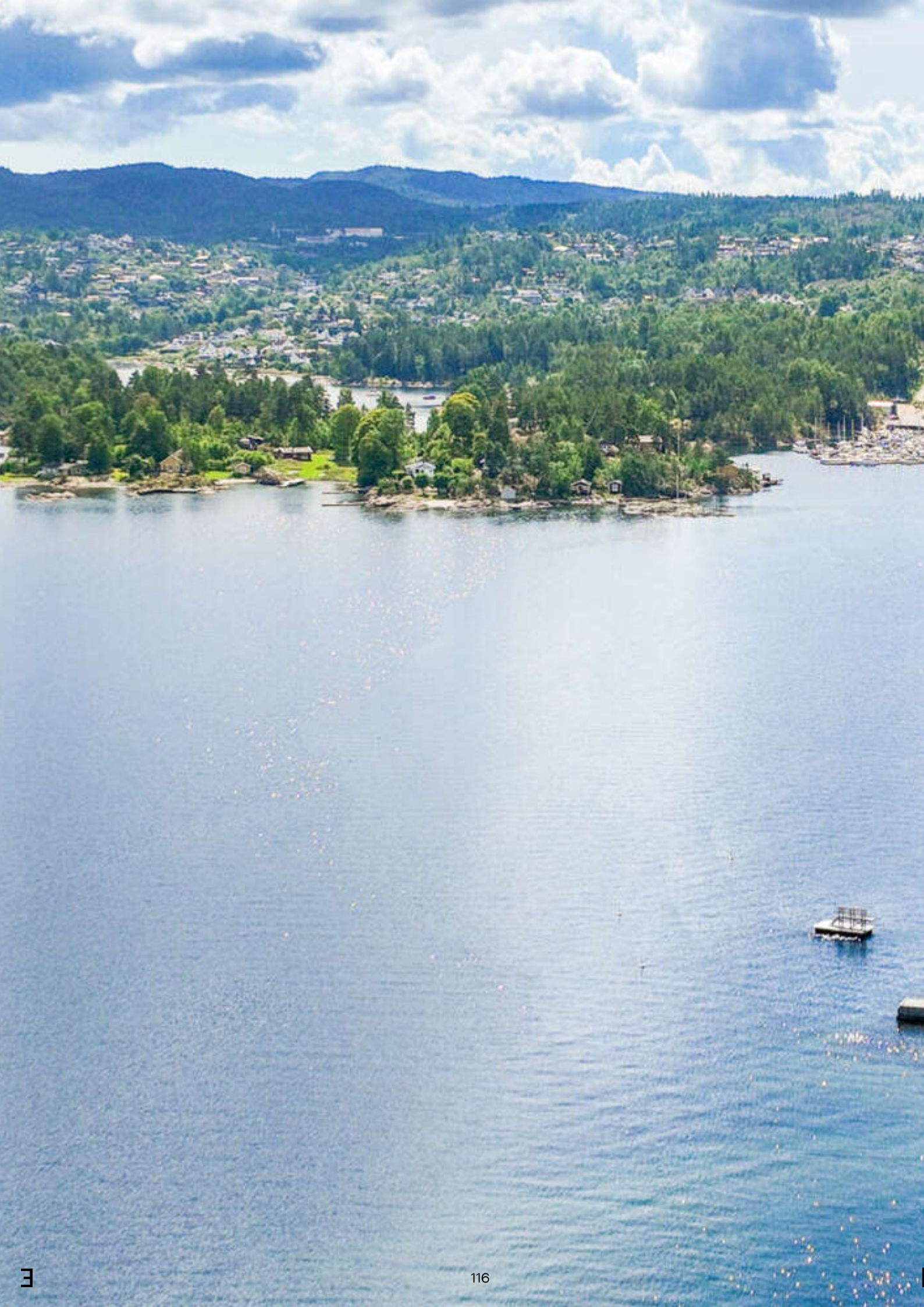




























eiendommen  
tillatt



Kyststien





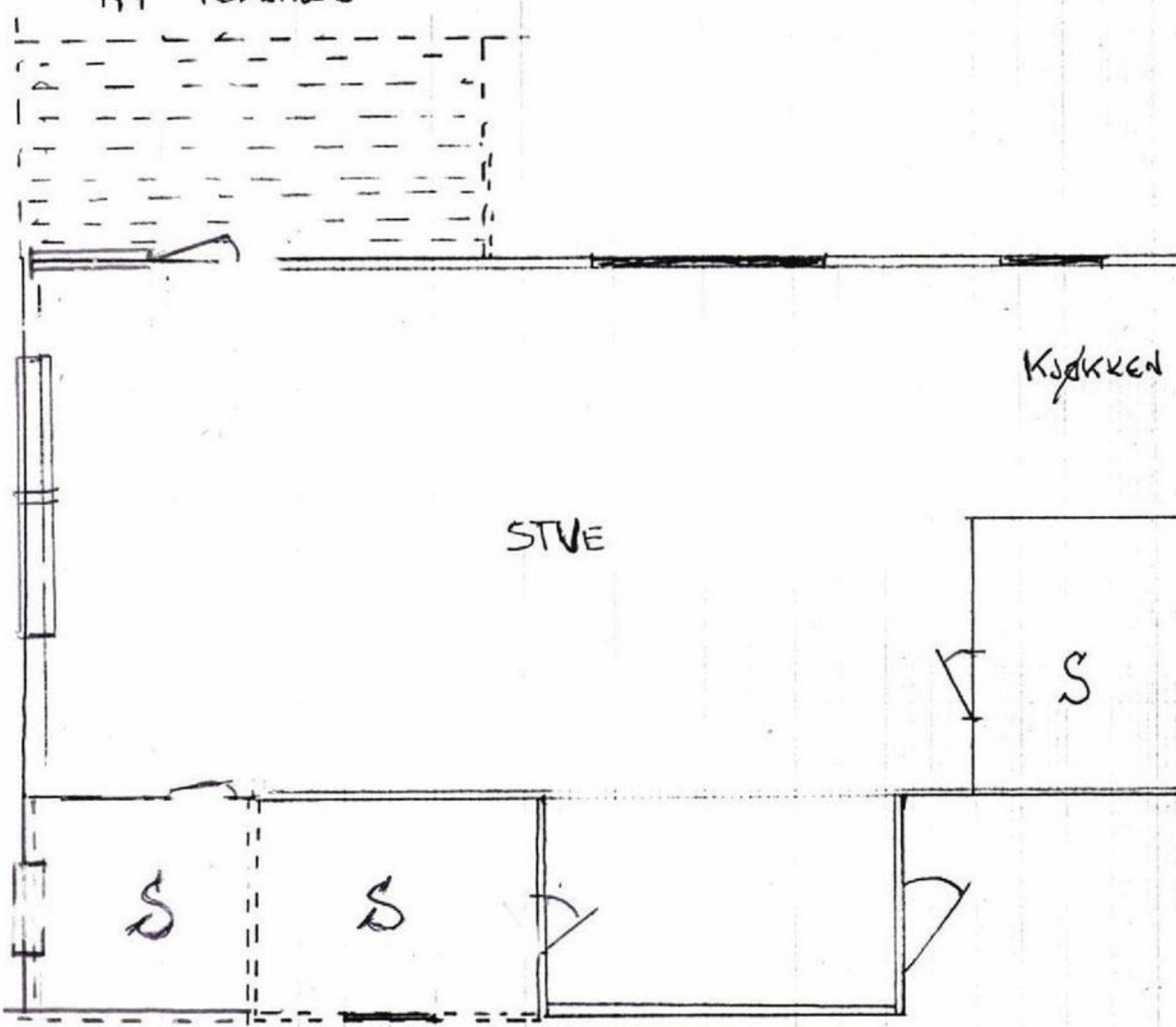


# INFORMASJON & DOKUMENTER





NY TERRASSE



Kjøkken

STUE

S

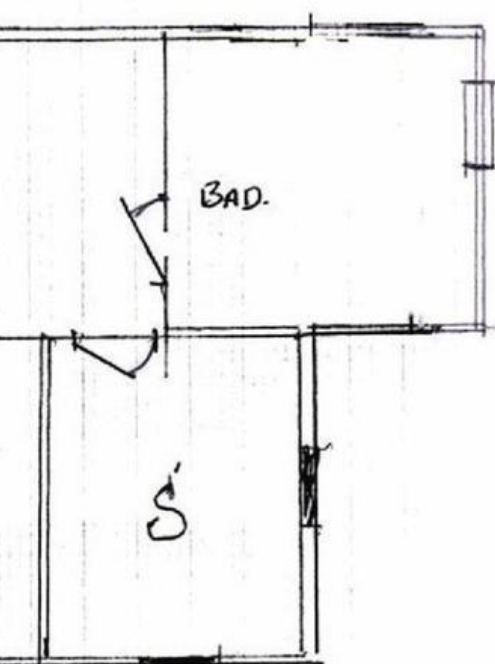
S

S

S

S

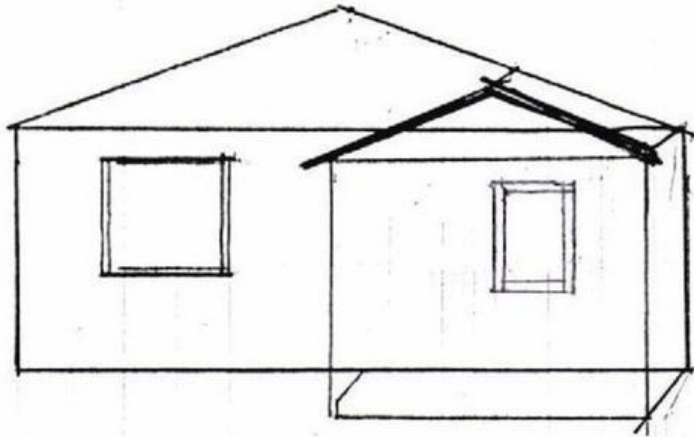
RØYKEN KOMMUNE	
TEKNIKK ETAT	
År/saksnr.	
3 1 AUG 2007	
Ark kode P 51.294	
Ark kode S	
L nr.	Saksbeh. PP
Konstruksjonsår	Gradering A



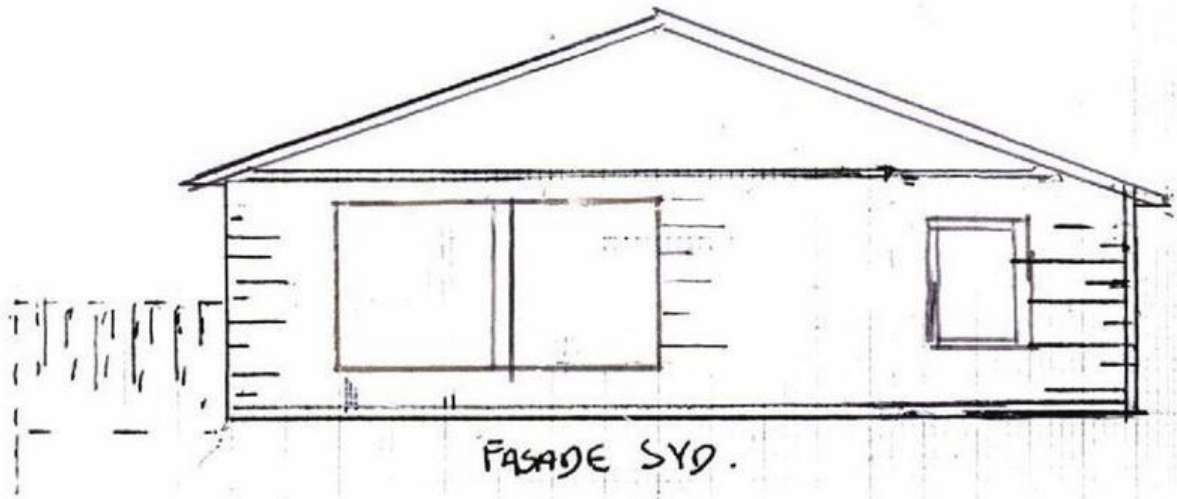
G.nr. 51 -  
Br.nr. 294.

Bjørn Nilsson.

1:100



FASADE NORD.



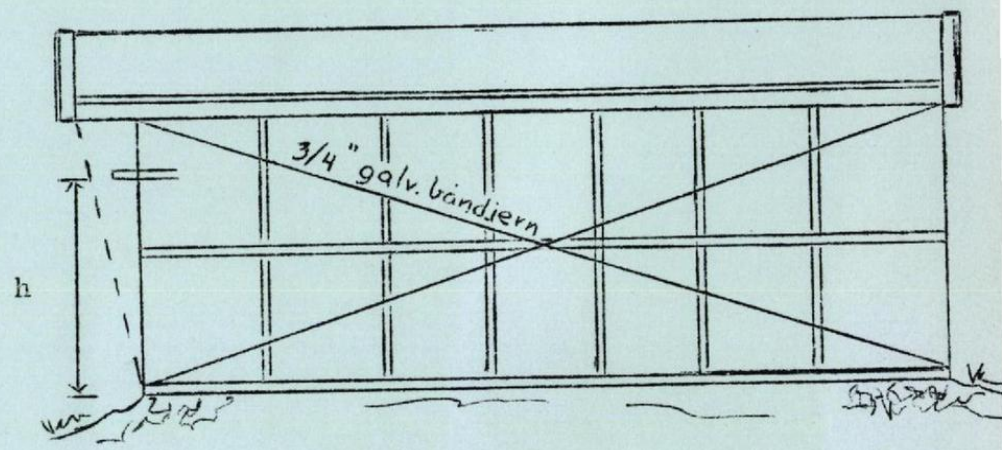
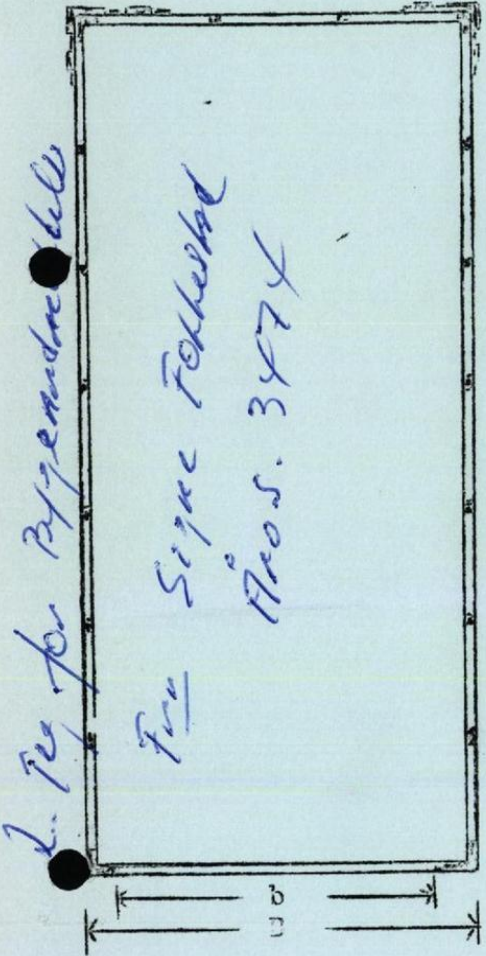
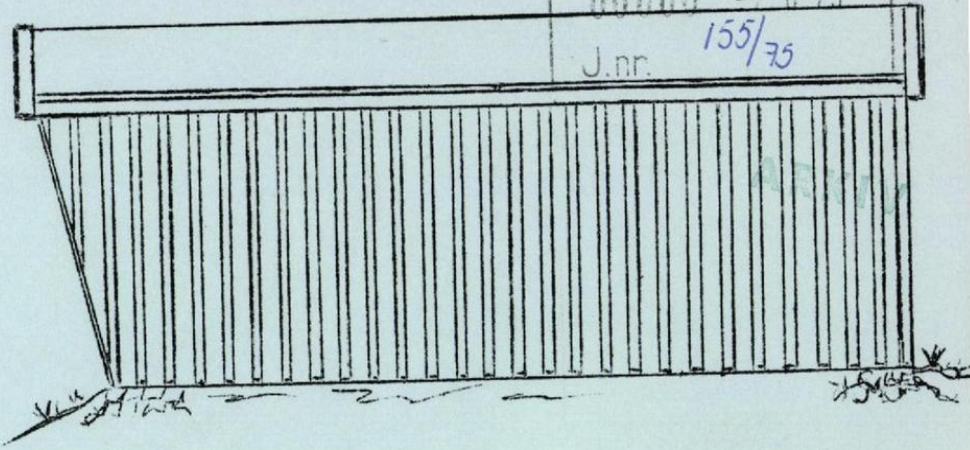
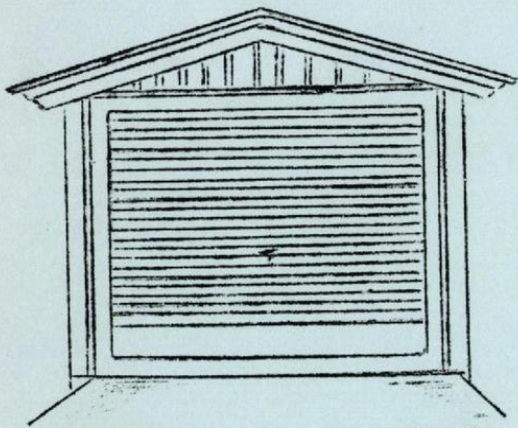
FASADE SYD.

BLYE I N KOMMUNE TILKØB KLADT		
Afskrift		
31 AUG 2008		
Ark.kode P	51.294	
Ark.kode S		
Lot	Sikrings	PP
Grædering	A	

G.nr. 51  
Br.nr. 294.

Bjørn Nilsen

1:100.



*L. Teg. for Byggeskisse  
For Sigve Fokkerud  
Åros. 3474*

Nr.	L	B	b	h
A	4,60 m	2,80 m	2,50 m	1,84 m
B	5,40 m	2,80 m	2,50 m	1,84 m
C	6,00 m	2,80 m	2,50 m	1,84 m
D	7,00 m	2,80 m	2,50 m	1,84 m

H Ø H E.

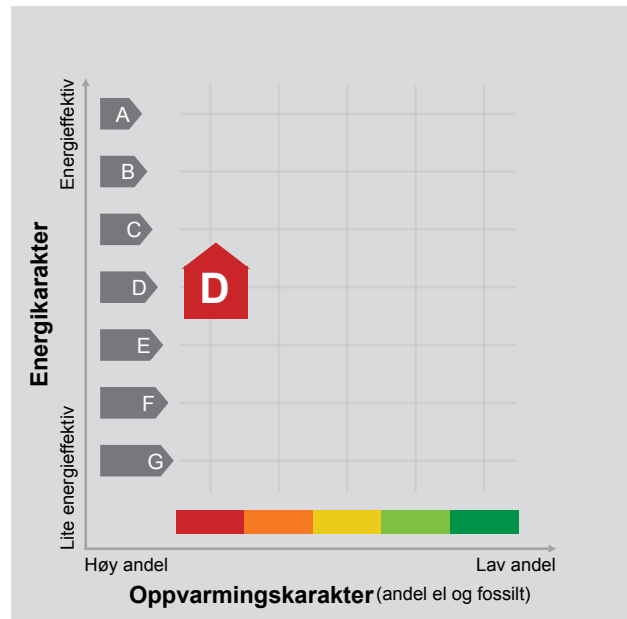
Som det fremgår av målskissen er garasjen godt dimensjonert og leges i 4 standard-størrelser. Fri høyde inne i garasjen, 1,95 m. Konstruksjonen er stabil og materialene avpasset etter de påkjenninger en montasje uten grunnmur bør betinge. For å dekke de forskjellige og spesielle behov, utføres garasjen i galvaniserte profilplater, bølgealuminiumsplater, brennløst Kjøyngpanel eller i trekonstruksjon med 3/4" x 5 1/2" tømmermannspanel eller liggende Vertherpanel. Panelen kan fås trykkinpregnet mot et lite tillegg. Tak tekket med galvaniserte panelplater eller rupanell og to lag papp, det siste laget er Icopal A som er helklebet i varm asfalt. Dobbel bunnsvill, den underste er trykkinpregnet. Vippeporten utføres i 3" x 2" robust rammetre med nedsenket liggende eller stående panel som er innsatt med Bayers Baseliums grunningsolje på begge sider. Beslagene er av en meget god konstruksjon med kulelagergange i løpekjulene og med utbalanserte fjærer. Forniklede løftehåndtak og låsbar Espagnolettlås er montert. Vi har lagt stor vekt på de kvalitetsmessige og arkitektoniske krav, noe som gir våre garasjer en lang levetid og en varig verdi. På vanlig god byggegrunn er det tilstrekkelig med ca. 35 cm. kullt eller pulklag og et singeldelke på toppen. Hvis nødvendig dreneres grunnen. Alle mål utenom standard på bestilling.

RØYKEN BYGNINGSRÅD  
30/6 1975. Sak nr. 209/75

D J Ø R N A N D E R S E N.  
Garasjeproduksjon.  
Krokstadelva. Tlf. Drm. 826459.

# ENERGIATTEST

Adresse	Ivers vei 23
Postnummer	3474
Sted	AROS
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	251
Bruksnummer	294
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	161074446
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8cc9e087-d9e1-430a-b366-f950c60e65ff
Dato	22.11.2023



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Slå el.apparater helt av**

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

- **Montering tetningslister**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1958
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	137
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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

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

Adresse: Ivers vei 23  
Postnummer: 3474  
Sted: ÅROS  
Kommune: Asker  
Bolignummer: H0101  
Dato: 22.11.2023 12:59:57  
Energimerkenummer: 8cc9e087-d9e1-430a-b366-f950c60e65ff

Kommunennummer: 3025  
Gårdsnummer: 251  
Bruksnummer: 294  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 161074446

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## Brukertiltak

### Tiltak 6: 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 7: 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. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 13: 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 14: 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 15: Følg med på energibruken i boligen**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 17: 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 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

## **Tiltak på sanitæranlegg**

### **Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 23: 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.

# Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for Herr Thore Follestad, Åros  
anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. 51 br.nr. 295 parsell nr. .... av .....  
"Solheim", nemlig:

Våningshus av ..... i ..... med utbygg i ..... etasje og ildfast tekking  
Tilbygg til våningshus 15.25 m2 i en etg.  
Inneholder 1 soverom og entre. Kjelleren er ikke utgravd.

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført .....

Gebyr kr. 15.- er betalt Røyken herredskasse 22/6-58.

Røyken den 24.sept.1958.

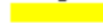




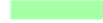





*Erling Graff*  
.....  
Erling Graff

Bygningskontrollen  
i Røyken









## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Turveg
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Privat veg
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg

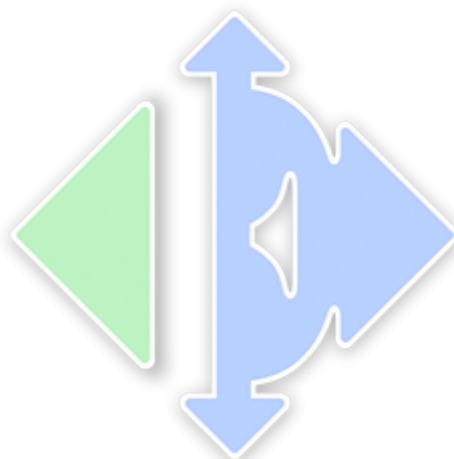
### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt





Selveier enebolig  
Ivers vei 23  
3474 ÅROS



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
5	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Mikkel Degland**

Dato: 17/10/2023

Belsetveien 78

Rykkinn 1348

93624183

mikkel@btakst-eiendom.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:251, Bnr: 294
<b>Hjemmelshaver:</b>	Bjørn Tore Nilsborg
<b>Seksjonsnr:</b>	0
<b>Festenr:</b>	0
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	1419,5 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig via privat stikkvei
<b>Vann:</b>	Offentlig via privat stikkledning
<b>Avløp:</b>	Offentlig via privat stikkledning
<b>Regulering:</b>	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke opplyst om.
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke relevant
<b>Ligningsverdi:</b>	1040000
<b>Byggear:</b>	- ukjent

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	17.10.23
<b>Forutsetninger:</b>	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, flere hindringer under besiktigelsen i deler av boligen, da det var fylt med inventar. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Bjørn Tore Nilsborg
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Leietager
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS3

## OM TOMTEN:

Skrånet og inngjerdet tomt med plen og parkering for opp til 2-3 biler i innkjørsel.  
Veranda på ca. 17 kvm.  
Platting i hagen og stenlagt platå med utepeis. (trenger oppgradering)

**OM BYGGEMETODEN:**

Selveier enebolig i tre og betongkonstruksjon.  
Støpt plate mot grunn.  
Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende villmarkskledning.  
Etasjeskille av bjelkelag i tre.  
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Bygningen er normalt godt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje.  
Generelt vedlikehold må forventes.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår i normalt god stand. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Deler av boligen trenger noe mer vedlikehold. Overflater har normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, det forekommer noe knirk i gulvene. Det må påregnes kostnader ved kjøp av en bolig med denne alderen som har naturlig elde og slitasje.

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

Varmekabler på bad.  
Varmekabler i entre.  
Peis i stue.  
Øvrige rom med panelovner.

**ROMHØYDE:**

1.etg: Entre 1,97m - 2,11m, disp.rom 1,97m - 2,39m, spisestue/stue 2,27m, kjøkken 2,27m, soverom 3stk 1,97m - 2,39m, bad 2,20m.

**TG2:**

Etasjeskiller og gulv på grunn:  
Det er registrert retningsavvik på gulvets overflater i 1.etg., da dette er en bolig med tilbygg fra forskjellige perioder vil det kunne forekomme. Det samme gjelder noe svikt/bevegelser i bjelkelag i stue.  
Totalt avvik i 1.etg.: 25mm (TG2)  
Lokalt avvik i 1.etg.: 11mm (TG2)  
(det kan forekomme større forskjeller enn det som ble målt som stikkprøver på befaringstidspunktet)

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er fremlagt rapport fra Norgesnett AS for elektrisk anlegg med 10 punkter som er utbedret i 2022.

**Oppdatering i rapport:**

2023:

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse:  
"Utbedre 7 avvik etter tilsynskontroll 41742964 fra Norgesnett"

- Avsluttet sak er fremlagt fra Norgesnett med dato 27.11.23.

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

Fliser over kjøkkenbenk.  
Malte overflater i soverom, kjøkken, stue, disp.rom og entre.  
Panel på bad.

**TAK/HIMLING:**

Malte overflater i kjøkken, stue, soverom,  
Panel på soverom, bad, disp.rom og entre.

**GULV:**

Fliser i entre.  
Vinylgulv på bad.  
Støpt såle i bod kjeller.  
1-stavs laminat i stue, kjøkken og soverom.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer samt forekomster av knirk/bevegelse i gulv.

Kjelleretasje: (ikke målbart areal: kjellerstue, vaskerom, vedbod, og bod)

Gulvflate på: 39 kvm

Takhøyder fra 1,76m - 1,84m.

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

---

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

Det er kun benyttet godkjente håndverksbedrifter.

Recover ombygging, reparasjoner senere år pga en vannlekkasje i kjøkken benk, avløpsrøret til oppvaskmaskin, hadde løsnet.

Villa Assistenten, Slemmestad, bad stue kjøkken osv. Isolasjon, skiftet panel utvendig, tak osv.

Vidar Nilsen elekt. Hurum (tidl kontrollør i Hurum kraft)

Bernt Høvik rør. Båstø.

---

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Etasje 1	123			17	123	
Kjeller (bod)		14				14
SUM BYGNING	123	14		17	123	14
SUM BRA	137					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje		12				
SUM BYGNING		12				
SUM BRA	12					

**BRA-i:**

Etasje 1: Entre, disponibelt rom, spisestue/stue, soverom 3stk, kjøkken og bad.

**BRA-e:**

Kjelleretasje: Bod under stue med dør utvendig.

Garasje.

**MERKNADER OM AREAL:****MERK:**

Arealbetegnelser er revidert i rapport den 14.05.24. Det er ikke foretatt ny befaring etter 17.10.24, bare endret betegnelser for areal. Rapportens gyldighet varer derfor 12mnd fra 17.10.23, da det ikke er gjort nye undersøkelser etter 17.10.23.

Garasje er tatt med i beregningen som BRA-e. Bod i kjeller med adkomst fra utside er tatt med som BRA-e.

Rommene kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Det er ikke fremlagt søknad om eventuell bruksendring til kommunen.

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

---

**GARASJE / UTHUS:**

Garasje på ca. 12 kvm.

Garasje med manuell åpningsbar port.

**TG3:**

Garasjen er skjev og bakre vegg har sklidd ut av bunnsvill/såle.

Det er registrert råte i bord og skadet takbelegg.

Det må påregnes at garasjen må rettes opp og renoveres, eventuelt rives.

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000,-

---

**BYGGMESTER:**

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

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

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

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

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

Ansvarlig for rapporten:

**Mikkel Degland**

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann



# Bærum Takst og Eiendom

17/10/2023

Mikkel Degland

Rapporten er revidert med nye betegnelser for areal iht. ny standard NS3940 og lagt inn med nye betegnelser 14.05.24. Det er ikke foretatt ny befaringsav boligen etter 17.10.23.



**1. Grunn og fundamenter****TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Drenering antagelig fra byggår og noe fra nyere tid.

Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmur med fuktindikator der det var tilgjengelig og målte forhøyede verdier av fukt på vilkårlige steder.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

Deler av drenering rundt boligen fungerer i følge eier. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og observasjoner. Prisivurdering er satt med utgangspunkt i graving og ny drenering på overside av boligen.

TG3:

Påvist funksjonssvikt, behov for umiddelbare tiltak. Gjelder fuktgjennomtrengning i kjeller. Fuktmålinger gjort på vaskerom og bod u.etc.

Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av veggens oppbygning i u.etc., og gjøre eventuelle tiltak for å unngå ytterligere skader og/eller avdekke skader i veggens konstruksjon. Drenering rundt boligen fungerer ikke pr. dags dato.

**Merknader:** Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt ect) som kan ha negativ betydning.

Hjemmelshaver opplyser om: "Deler av grunnen er kultet med drenerende masser."

**TG 2** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

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

Det er fire stk kryperom under boligen. Med adkomst fra luker/dører i grunnmur fra utside og innside.

Noen av kryperommene var fylt med inventar/materiell på befaringsdagen og hadde derfor lite tilgjengelighet for alt av overflater.

Et av kryperommene her beredere plassert på gulv og synlig røropplegg tilgjengelig.

TG2:

Det registreres fukt på underside av bjelkelag samt manglende vindsperre/fuktsperre mot isolerte konstruksjoner i noen av kryperommene.

Påviste punktskader eller mistanke om skader.

Symptom på aktivitet fra zoologiske og biologiske skadegjørere.

Lagret organisk materiale.

Det savnes tilstrekkelig med ventiler i grunnmur.

- Det anbefales ytterligere undersøkelser.

**Merknader:** Hjemmelshaver opplyser om: "Krypkjeller ble inspisert og all konstruksjon ble kontrollert og alt som var skadet ble fjernet, ved forsikringsreparasjonen for 2-3 år siden."

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget har fall inn mot konstruksjonen mot vei. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes da terreng mot vei har fall inn mot konstruksjonen.

#### **Merknader:**

## **2. Yttervegger**

### **TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt liggende kledning. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det er ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak på boligens kledning.

TG2:

Overflatebehandling på endevegg av kledning anbefales.

Det registreres ingen luftespalte i underkant av kledningen.

Punktvis skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold.

**Merknader:** Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.

## **3. Vinduer og ytterdører**

### **TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2 stk vinduer i kjeller fra 2019 med isolerglass. Vinduer ellers i kjeller av eldre dato. Vinduer i 1.etg. i normalt god stand, noen vinduer fra 1974 og noen fra 1995. Utskiftning må påregnes.

Balkongdører i 1.etg. (skadet utvendig - mye slitasje i overflaten)

Inngangsdør i 1.etg med glassfelt.

Kjellerdør mot vaskerom i dårlig forfatning - lukker seg, men er av eldre dato og må påregnes at skiftes ut.

Noen innvendige dører lukker seg tregt og subber i gulv. Må justeres.

TG2:

Dårlige detaljer, spesielt beslag og vannbord, som vil gi følgeskader over tid: Balkongdører til veranda mangler beslag i underkant og har oppsprekking/slitasje utvendig.

Innvendige dører har behov for justeringer.

Istk vindu på soverom mot bad mangler vrider.

Istk vindu på soverom mot entre er vanskelig å lukke helt igjen.

Det må påregnes å skifte ut noen vinduer i løpet av kommende år.

TG3:

Ytterdør i kjeller trenger utskiftning og er i dårlig forfatning. Det ble målt med pigg i trevirke/terskel til dør med en vektprosent på 19.

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

Hjemmelshaver opplyser om: "Vindu soverom mangler vrider. Ny blir kjøpt inn og montert."

#### 4. Tak

##### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Ytterteking med takstein besiktiget fra bakken. Bygget opp som saltak.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

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

TG2:

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av alder og observasjoner.

**Merknader:** Hjemmelshaver opplyser om: "nytt tak inne samt ny takstein ble laget i ca 2003 av Villa assistenten as."

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

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

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert innvendig i 1.etg.

Taket er tekket med takstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taket som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Det registreres ingen snøfangere på tak.

TG2:

Vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes.

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

**Merknader:** Hjemmelshaver opplyser om: "nytt tak inne samt ny takstein ble laget i ca 2003 av Villa assistenten as."

## 5. Loft

### TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Kaldtloft med tilgang via luke i himling på soverom ved kjøkken.

Loftet var ikke gangbart og det var ingen mulighet til ytterligere inspeksjon enn stående fra luke på soverom. Det kan derfor skjule seg andre feil og mangler som ikke var synlig på befaringstidspunktet.

Bjelkelag er isolert med glassvatt fra 50-tallet.

**Merknader:** Hjemmelshaver opplyser om: "Loftet: deler av loftet ble laget ny med forskriftsmessig glava."

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Veranda på ca 17 kvm med utgang fra stue.

Rekkverk målt til 110cm.

Bjelkelag med terrassebord, men det savnes rekkverk rundt deler av terrassen. Krav til rekkverk når terrassegulvet er plassert over 50 cm fra terreng. Dette gjelder området der det er åpnet for kattetrapp.

TG2 vurderes da det savnes rekkverk rundt deler av verandaen (gjelder der det mangler bord i rekkverk ved kattetrapp.)

**Merknader:**

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom fra ukjent år med ubehandlet panel på vegger og i himling.  
Plater montert over badekar på vegg med kant mot kar for vannavrenning.

- Innredning med skap og dobbel servant med ett-greps armatur i benkeplate med stein.
- Belysning over speil til innredning.
- hjørnebadekar med dusjforheng.
- dusjarmatur hånddusj.
- mekanisk avtrekk på vegg (bryter er noe hard å trykke inn)
- gulvmontert toalett
- avløpsrør av plast
- kobberrør

TG2:

Ingen tilluft/spalte under dørblad. (det er boret hull i dørblad, men disse er teipet over på befaringsdagen)

Badekar mangler list mot vegg for avrenning - fare for at vann renner ned på panelvegg.

Vindu er plassert for nærme våtsone - Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast.

Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon, men TG er gitt ut ifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.

Det må påregnes å gjøre tiltak på baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1.

**Merknader:** Normal levetid for våtrom er 20-25 år.

### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv med varme.

Ikke tilfredsstillende fall på gulv.

TG2:

Ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Noe sprekke dannelse i skjøt på linoleumsgulv.

**Merknader:** Normal levetid for våtrom er 20-25 år.

Linoleum har 20 - 30 år levetid.

### TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fra 2002.

Det ble ikke utført fuktsøk med hulltakning i tilstøtende rom da eier ikke ønsket dette.

Det ble gjort fuktsøk med fuktindikator på overflater uten noen unormale utslag.

Viktig å merke seg at membran/belegg er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

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

Våtrommet fungerer for dagens eier ved normalt bruk.

TG3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forskriftskrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte, samt at det registreres en sprekk i belegget midt på gulvet.

Kostnadsestimat: Over kr. 300 000.

---

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

Hjemmelshaver opplyser om: "Belegg våtrom med membra lagt i 2002 . Nytt wc montert i 2020 og badersinnredning montert i 2019. Rift i linoleum/gulvbelegget kjenner jeg ikke til. Belegget ble lagt og montert av Røyken gulv og tapet."

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

---

Kjøkken med slette hvite fronter med oppgraderinger fra 2019.

Benkeplate i laminat.

Lys under overskap.

Fliser over benkeplate.

Frittstående komfyr med kokeplate.

Ventilator med mekanisk avtrekk.

Frittstående oppvaskmaskin.

Frittstående kjøøl og frys.

Oppvaskkum i rustfritt stål. 1-greps blandebatteri.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

---

**Merknader:** Det anbefales å montere automatisk lekkasjevarsler og komfyrvakt.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjelleretasje

#### TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kjelleretasje (ikke målbar grunnet lav takhøyde)

Innredet rom under stue med nyere vinduer fra 2019, tregulv og panel på vegger samt takess i himling.

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin (rom med sluk) Utlagsvask.

TG3:

Omfattende fuktinntrengning på overflater i vaskerom.

Det kommer vann inn fra grunnmurs overside som renner ned mot sluk.

Innredning/hyller på vaskerom ble målt med pigg i trevirke og viste 33,3 vektprosent.

Fuktskade på overflater / svertesopp registrert.

**Merknader:** Hjemmelshaver opplyser om: "Kjellerrom med garderobe : Her ble hele rommet ribbet og ny drenering ble laget og nye gulv og vegger ble montert. Her er ikke påvist fukt."

### TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Tregulv i innredet rom under stuen.

Synlig såle i vaskerom.

TG3:

Omfattende fuktinntrengning på gulvets overflate på vaskerom og i bod.

Dette, sammen med punkt 9.1.1 må ses i sammenheng med drenering og kapilært oppsug fra grunn.

**Merknader:**

### TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Dette punktet gjelder kun rom for varig opphold og det vises derfor til punkt 9.1.1 og 9.1.2 over.

**Merknader:**

## 10. VVS

### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vann og avløpsrør synlige fra kryperom under kjøkken.

Stående beredere i samme rom.

Kobberrør som vannrør i boligen og avløpsrør av plast.

TG2:

Vurderingen er satt på bakgrunn av observasjoner, noe flekker på avløpsrør som kan være eldre og noe isolering rundt vannrør som mangler.

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

#### TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Det er påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

2stk beredere stående i kryperom under kjøkken med tilgang fra dør utvendig.

1stk bereder fra ukjent år på 116 liter og en fra 2008 på 120 liter.

TG2:

Vurderes da berederen har passert over halvparten sin forventede levetid.

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

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Ventiler i yttervegg kjelleretasje.

Mekanisk avtrekk i ventilator på kjøkken og badrom.

Naturlig ventilasjon på soverom, disponibelt rom og i stuen.

TG2:

Det mangler luftespalte for dør til badrom. (det er boret hull i dørblad, men de var teipet over på befaringsdagen)

Selv om denne type ventilasjon er normalt for boliger bygd i denne tidsperioden gis

tilstandsgrad 2. Dette fordi det i nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklimate og energieffektivitet.

**Merknader:**

### 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### TG 2 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.



Sikringskap plassert i skap på soverom mot bad, med 9 kurser.

Det er fremlagt sluttrapport for elektrisk anlegg fra Norgesnett AS i 2022.

Se dokumentkontroll.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2023 - se dokumentkontroll.

TG2:

Det foreligger ikke samsvarserklæring/dokumentasjon for alt av arbeider som er gjort i boligen. Det registreres noe løse ledninger på kaldtloft og soverom.

Det er registrert ujoede stikk og jorede stikk i samme rom.

---

**Merknader:** Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget.

Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg.

Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann.

Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.

På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

---

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

**TILLEGG SOPPLYSNINGER:**

---

Kjellerstue er innredet, men ikke regnet med i areal da det er for lav takhøyde.

Disp.rom ved entre var brukt som soverom på befaringsdagen, men er ikke godkjent som soverom ift. rømning. Vinduer er ikke godkjent som rømningsvei i dette rommet.

Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest.

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning.

Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

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

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

---

Grundigere sjekk av oppbygning og drenering til yttervegger kjeller. Planlegge at vann fra nedløp føres vekk fra grunnmur.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Det registreres fukt på underside av bjelkelag samt manglende vindsperre/fuktsperre mot isolerte konstruksjoner i noen av kryperommene. Påviste punktskader eller mistanke om skader. Symptom på aktivitet fra zoologiske og biologiske skadegjørere. Lagret organisk materiale. Det savnes tilstrekkelig med ventiler i grunnmur. - Det anbefales ytterligere undersøkelser.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da terreng mot vei har fall inn mot konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	Overflatebehandling på endevegg av kledning anbefales. Det registreres ingen luftespalte i underkant av kledningen. Punktvis skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad satt på bakgrunn av alder og observasjoner.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da det savnes rekkverk rundt deler av verandaen (gjelder der det mangler bord i rekkverk ved katterapp.)
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Ingen tilluft/spalte under dørblad. (det er boret hull i dørblad, men disse er teipet over på befaringsdagen) Badekar mangler list mot vegg for avrenning - fare for at vann renner ned på panelvegg. Vindu er plassert for nærme våtsone - Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon, men TG er gitt ut ifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Det må påregnes å gjøre tiltak på baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Ikke tilfredsstillende fall til sluk. Noe sprekkdannelse i skjøt på linoleumsgulv.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vurderingen er satt på bakgrunn av observasjoner, noe flekker på avløpsrør som kan være eldre og noe isolering rundt vannrør som mangler.
10.2	Varmtvannsbereder
	Vurderes da berederen har passert over halvparten sin forventede levetid.
10.5	Ventilasjon
	Det mangler luftespalte for dør til baderom. (det er boret hull i dørblad, men de var teipet over på befaringsdagen) Selv om denne type ventilasjon er normalt for boliger bygd i denne tidsperioden gis tilstandsgrad 2. Dette fordi det i nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklime og energieffektivitet.
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	Det foreligger ikke samsvarserklæring/dokumentasjon for alt av arbeider som er gjort i boligen. Det registreres noe løse ledninger på kaldtloft og soverom. Det er registrert ujorede stikk og jorede stikk i samme rom.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Påvist funksjonssvikt, behov for umiddelbare tiltak. Gjelder fuktgjennomtrengning i kjeller. Fuktmålinger gjort på vaskerom og bod u.etg. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av veggens oppbygning i u.etg., og gjøre eventuelle tiltak for å unngå ytterligere skader og/eller avdekke skader i veggens konstruksjon. Drenering rundt boligen fungerer ikke pr. dags dato.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2: Dårlige detaljer, spesielt beslag og vannbord, som vil gi følgeskader over tid: Balkongdører til veranda mangler beslag i underkant og har oppsprekking/slitasje utvendig. Innvendige dører har behov for justeringer. 1stk vindu på soverom mot bad mangler vrider. 1stk vindu på soverom mot entre er vanskelig å lukke helt igjen. Det må påregnes å skifte ut noen vinduer i løpet av kommende år.  TG3: Ytterdør i kjeller trenger utskiftning og er i dårlig forfatning. Det ble målt med pigg i trevirke/terskel til dør med en vektprosent på 19.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forskriftskrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte, samt at det registreres en sprekk i belegget midt på gulvet. Kostnadsestimert: Over kr. 300 000.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
9.1.1	Kjelleretasje Veggenes og himlingens overflater
	Omfattende fuktinntrengning på overflater i vaskerom. Det kommer vann inn fra grunnmurs overside som renner ned mot sluk. Innredning/hyller på vaskerom ble målt med pigg i trevirke og viste 33,3 vektprosent. Fuktskade på overflater / svertesopp registrert.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.2	Kjelleretasje Gulvets overflate
	Omfattende fuktinntrengning på gulvets overflate på vaskerom og i bod. Dette, sammen med punkt 9.1.1 må ses i sammenheng med drenering og kapilært oppsug fra grunn.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

# Ivers vei 23

Nabolaget Åros - vurdert av 58 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Offentlig transport

Åros sentrum	7 min	🚶
Linje 250, 250N, 255E, 261	0.5 km	
Røyken stasjon	14 min	🚆
Linje L1	10.9 km	
Oslo Gardermoen	1 t 14 min	🚆

## Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.)	25 min	🚶
253 elever, 14 klasser	1.7 km	
Sætre skole (1-7 kl.)	7 min	🚶
305 elever, 17 klasser	3.4 km	
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	🚶
212 elever, 15 klasser	4 km	
Røyken videregående skole	14 min	🚶
820 elever	9.1 km	
Frogn videregående skole	19 min	🚶
426 elever	15.2 km	

«Fargerik bygd med god takhøyde»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

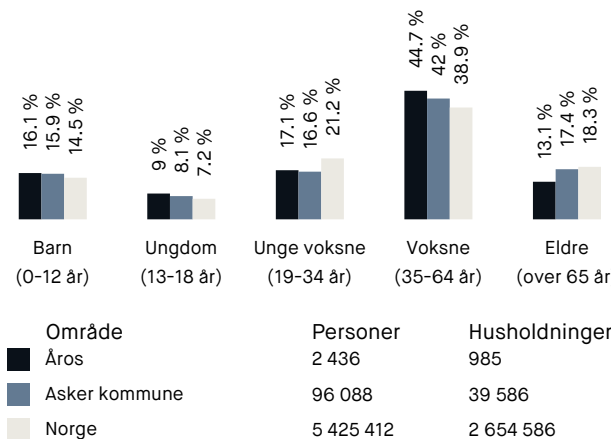
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Spiren barnehage (1-5 år)	13 min	🚶
20 barn	1 km	
Espira Årosfjellet barnehage (0-5 år)	22 min	🚶
43 barn	1.5 km	
Bjørndalen gårdsbarnehage (1-5 år)	7 min	🚶
28 barn	3.6 km	

## Dagligvare

Rema 1000 Åros	5 min	🚶
Coop Extra Sætre	5 min	🚶
Post i butikk, PostNord	2.4 km	

## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

## Trafikk

Lite trafikk 89/100

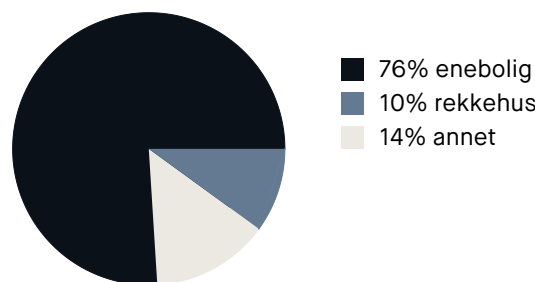
## Støynivået

Lite støynivå 87/100

## Sport

🏆 Frydenlund skole	25 min 🚶
Fotball, sandvolleyball	1.7 km
🏆 Frydenlund flerbrukshall	25 min 🚶
Aktivitetsshall	1.7 km
🚲 Trento Hurum/Røyken	10 min 🚗
🚲 Røykenbadet (treningscenter)	14 min 🚗

## Boligmasse



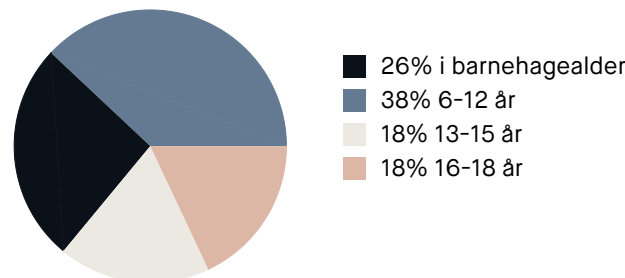
«Stille, rolig og masse hyggelige mennesker»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📍 Sætre Nærserver	6 min 🚗
📍 Åros Apotek	6 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



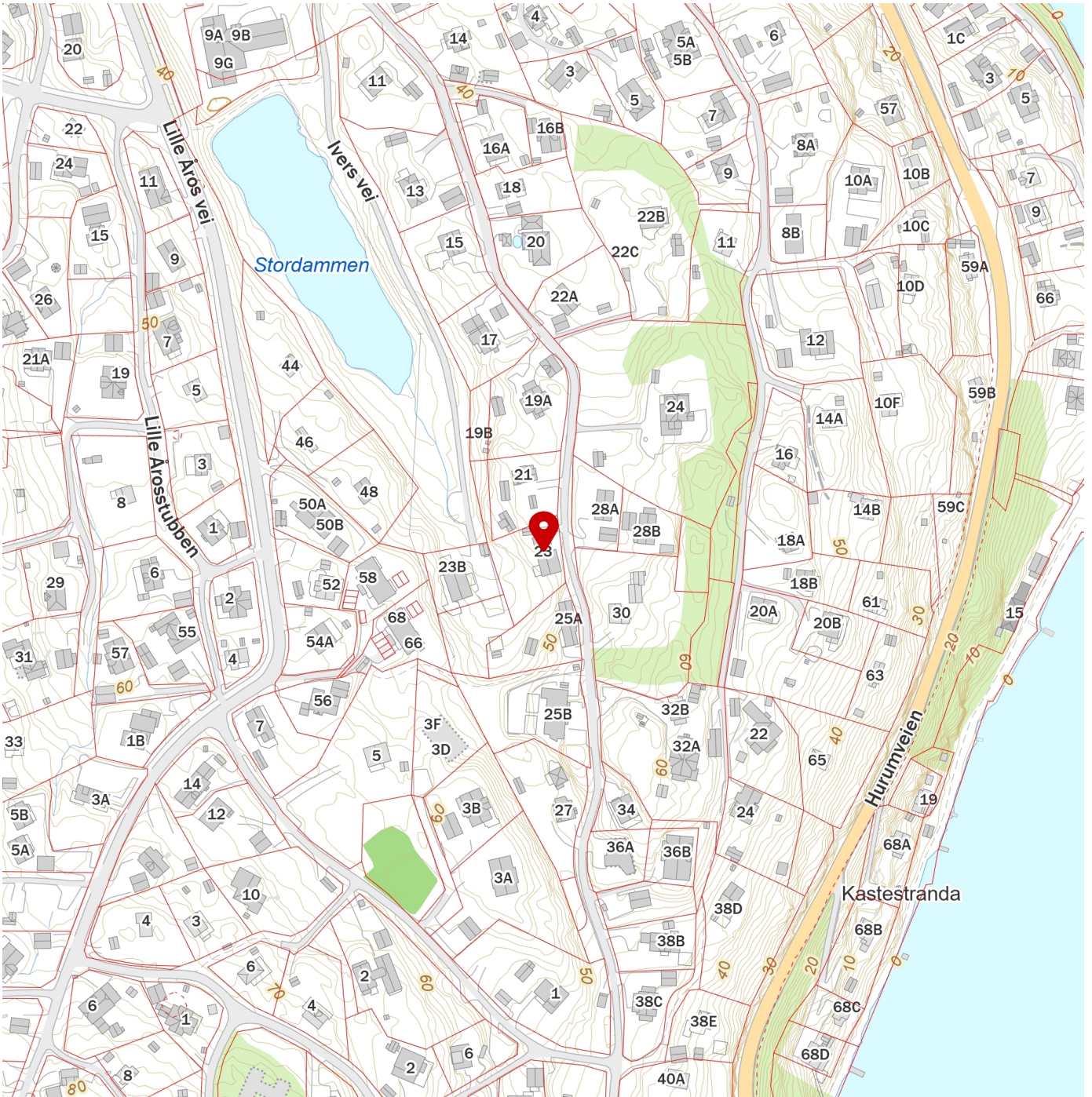
0%

43%

■ Åros  
■ Asker kommune  
■ Norge

## Sivilstand

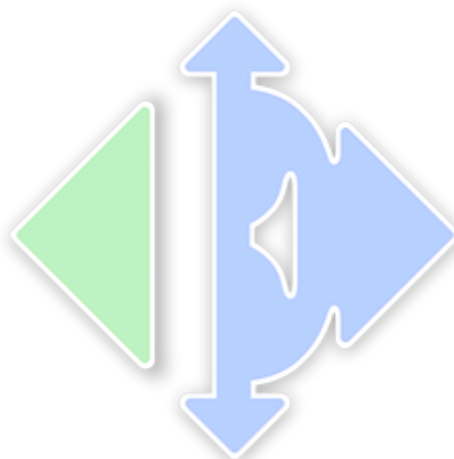
		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller EIE eiendomsmegling Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Selveier enebolig  
Ivers vei 23  
3474 ÅROS



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
5	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Mikkel Degland**

Dato: 28/11/2023

Belsetveien 78

Rykkinn 1348

93624183

mikkel@btakst-eiendom.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.



**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:251, Bnr: 294
<b>Hjemmelshaver:</b>	Bjørn Tore Nilsborg
<b>Tomt:</b>	1419,5 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig via privat stikkvei
<b>Vann:</b>	Offentlig via privat stikkledning
<b>Avløp:</b>	Offentlig via privat stikkledning
<b>Regulering:</b>	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke opplyst om.
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke relevant
<b>Ligningsverdi:</b>	1040000
<b>Byggeår:</b>	-

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	17.10.23
<b>Forutsetninger (hindringer):</b>	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, flere hindringer under besiktigelsen i deler av boligen, da det var fylt med inventar. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Bjørn Tore Nilsborg
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Leietager
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS3

## OM TOMTEN:

Skrånet og inngjerdet tomt med plen og parkering for opp til 2-3 biler i innkjørsel.  
Veranda på ca. 17 kvm.  
Platting i hagen og stenlagt platå med utepeis. (trenger oppgradering)

**OM BYGGEMETODEN:**

Selveier enebolig i tre og betongkonstruksjon.  
Støpt plate mot grunn.  
Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende villmarkskledning.  
Etasjeskille av bjelkelag i tre.  
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Bygningen er normalt godt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje.  
Generelt vedlikehold må forventes.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår i normalt god stand. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Deler av boligen trenger noe mer vedlikehold. Overflater har normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, det forekommer noe knirk i gulvene. Det må påregnes kostnader ved kjøp av en bolig med denne alderen som har naturlig elde og slitasje.

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

Varmekabler på bad.  
Varmekabler i entre.  
Peis i stue.  
Øvrige rom med panelovner.

**ROMHØYDE:**

1.etg: Entre 1,97m - 2,11m, disp.rom 1,97m - 2,39m, spisestue/stue 2,27m, kjøkken 2,27m, soverom 3stk 1,97m - 2,39m, bad 2,20m.

**TG2:**

Etasjeskiller og gulv på grunn:  
Det er registrert retningsavvik på gulvets overflater i 1.etg., da dette er en bolig med tilbygg fra forskjellige perioder vil det kunne forekomme. Det samme gjelder noe svikt/bevegelser i bjelkelag i stue.  
Totalt avvik i 1.etg.: 25mm (TG2)  
Lokalt avvik i 1.etg.: 11mm (TG2)  
(det kan forekomme større forskjeller enn det som ble målt som stikkprøver på befaringsstidspunktet)

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er fremlagt rapport fra Norgesnett AS for elektrisk anlegg med 10 punkter som er utbedret i 2022.

**Oppdatering i rapport:**

2023:

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse:  
"Utbedre 7 avvik etter tilsyns kontroll 41742964 fra Norgesnett"

- Avsluttet sak er fremlagt fra Norgesnett med dato 27.11.23.

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

Fliser over kjøkkenbenk.  
Malte overflater i soverom, kjøkken, stue, disp.rom og entre.  
Panel på bad.

**TAK/HIMLING:**

Malte overflater i kjøkken, stue, soverom,  
Panel på soverom, bad, disp.rom og entre.

**GULV:**

Fliser i entre.  
Vinylgulv på bad.  
Støpt såle i bod kjeller.  
1-stavs laminat i stue, kjøkken og soverom.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

Det er kun benyttet godkjente håndverksbedrifter.

Recover ombygging, reparasjoner senere år pga en vannlekkasje i kjøkken benk, avløpsrøret til oppvaskmaskin, hadde løsnet.

Villa Assistenten, Slemmestad, bad stue kjøkken osv. Isolasjon, skiftet panel utvendig, tak osv.

Vidar Nilsen elekt. Hurum (tidl kontrollør i Hurum kraft)

Bernt Høvik rør. Båttø.

---

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarende bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger.

**Måleverdige arealer:**

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

**Markedsføring:**

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

**AREALER BOLIG:**

Etasje:	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>	Total BRA m <sup>2</sup>	Total BTA m <sup>2</sup>
Etasje 1	123		123	137
Kjelleretasje		14	14	
Sum bygning	123	14	137	137

**AREALER GARASJE/UTHUS:**

Type:	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>	Total BRA m <sup>2</sup>	Total BTA m <sup>2</sup>
Garasje		12	12	13
Sum bygning(er)		12	12	13

**P-ROM:**

Etasje 1: Entre, disponibelt rom, spisestue/stue, soverom 3stk, kjøkken og bad.

**S-ROM:**

Kjelleretasje: Bod under stue med dør utvendig.

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønsmessig beregnet.

Det er bruken på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

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.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer samt forekomster av knirk/bevegelse i gulv.

Kjelleretasje: (ikke målbar areal: kjellerstue, vaskerom, vedbod, og bod)

Gulvflate på: 39 kvm

Takhøyder fra 1,76m - 1,84m.

**GARASJE / UTHUS:**

Garasje på ca. 12 kvm.

Garasje med manuell åpningsbar port.

**TG3:**

Garasjen er skjev og bakre vegg har sklidd ut av bunnsvill/såle.

Det er registrert råte i bord og skadet takbelegg.

Det må påregnes at garasjen må rettes opp og renoveres, eventuelt rives.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-

**BYGGMESTER:**

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

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

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

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

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Mikkel Degland**

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann



# Bærum Takst og Eiendom

Revidert 28/11/2023

Mikkel Degland

## 1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Drenering antagelig fra byggår og noe fra nyere tid.

Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmur med fuktindikator der det var tilgjengelig og målte forhøyede verdier av fukt på vilkårlige steder.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

Deler av drenering rundt boligen fungerer i følge eier. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og observasjoner. Prisivurdering er satt med utgangspunkt i graving og ny drenering på overside av boligen.

TG3:

Påvist funksjonssvikt, behov for umiddelbare tiltak. Gjelder fuktgjennomtrengning i kjeller. Fuktmålinger gjort på vaskerom og bod u.etc.

Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av veggens oppbygning i u.etc., og gjøre eventuelle tiltak for å unngå ytterligere skader og/eller avdekke skader i veggens konstruksjon. Drenering rundt boligen fungerer ikke pr. dags dato.

**Merknader:** Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt ect) som kan ha negativ betydning.

Hjemmelshaver opplyser om: "Deler av grunnen er kultet med drenerende masser."

### TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

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

Det er fire stk kryperom under boligen. Med adkomst fra luker/dører i grunnmur fra utside og innside.

Noen av kryperommene var fylt med inventar/materiell på befaringsdagen og hadde derfor lite tilgjengelighet for alt av overflater.

Et av kryperommene her beredere plassert på gulv og synlig røropplegg tilgjengelig.

TG2:

Det registreres fukt på underside av bjelkelag samt manglende vindsperre/fuktsperre mot isolerte konstruksjoner i noen av kryperommene.

Påviste punktskader eller mistanke om skader.

Symptom på aktivitet fra zoologiske og biologiske skadegjørere.

Lagret organisk materiale.

Det savnes tilstrekkelig med ventiler i grunnmur.

- Det anbefales ytterligere undersøkelser.

**Merknader:** Hjemmelshaver opplyser om: "Krypkjeller ble inspisert og all konstruksjon ble kontrollert og alt som var skadet ble fjernet, ved forsikringsreparasjonen for 2-3 år siden."

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget har fall inn mot konstruksjonen mot vei. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes da terreng mot vei har fall inn mot konstruksjonen.

#### **Merknader:**

## **2. Yttervegger**

### **TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Utvendige flater av malt liggende kledning. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det er ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak på boligens kledning.

TG2:

Overflatebehandling på endevegg av kledning anbefales.

Det registreres ingen luftespalte i underkant av kledningen.

Punktvis skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold.

**Merknader:** Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.

## **3. Vinduer og ytterdører**

### **TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.



2 stk vinduer i kjeller fra 2019 med isolerglass. Vinduer ellers i kjeller av eldre dato. Vinduer i 1.etg. i normalt god stand, noen vinduer fra 1974 og noen fra 1995. Utskiftning må påregnes.

Balkongdører i 1.etg. (skadet utvendig - mye slitasje i overflaten)

Inngangsdør i 1.etg med glassfelt.

Kjellerdør mot vaskerom i dårlig forfatning - lukker seg, men er av eldre dato og må påregnes at skiftes ut.

Noen innvendige dører lukker seg tregt og subber i gulv. Må justeres.

TG2:

Dårlige detaljer, spesielt beslag og vannbord, som vil gi følgeskader over tid: Balkongdører til veranda mangler beslag i underkant og har oppsprekking/slitasje utvendig.

Innvendige dører har behov for justeringer.

Istk vindu på soverom mot bad mangler vrider.

Istk vindu på soverom mot entre er vanskelig å lukke helt igjen.

Det må påregnes å skifte ut noen vinduer i løpet av kommende år.

TG3:

Ytterdør i kjeller trenger utskiftning og er i dårlig forfatning. Det ble målt med pigg i trevirke/terskel til dør med en vektprosent på 19.

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

Hjemmelshaver opplyser om: "Vindu soverom mangler vrider. Ny blir kjøpt inn og montert."

#### 4. Tak

##### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Ytterteking med takstein besiktiget fra bakken. Bygget opp som saltak.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

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

TG2:

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av alder og observasjoner.

**Merknader:** Hjemmelshaver opplyser om: "nytt tak inne samt ny takstein ble laget i ca 2003 av Villa assistenten as."

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

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

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert innvendig i 1.etg.

Taket er tekket med takstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taket som kan ha negativ innvirkning på bygningen.  
Det registreres ingen snøfangere på tak.

TG2:

Vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes.  
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

**Merknader:** Hjemmelshaver opplyser om: "nytt tak inne samt ny takstein ble laget i ca 2003 av Villa assistenten as."

## 5. Loft

### TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Kaldtloft med tilgang via luke i himling på soverom ved kjøkken.

Loftet var ikke gangbart og det var ingen mulighet til ytterligere inspeksjon enn stående fra luke på soverom. Det kan derfor skjule seg andre feil og mangler som ikke var synlig på befaringstidspunktet.

Bjelkelag er isolert med glassvatt fra 50-tallet.

**Merknader:** Hjemmelshaver opplyser om: "Loftet: deler av loftet ble laget ny med forskriftsmessig glava."

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Veranda på ca 17 kvm med utgang fra stue.

Rekkverk målt til 110cm.

Bjelkelag med terrassebord, men det savnes rekkverk rundt deler av terrassen. Krav til rekkverk når terrassegulvet er plassert over 50 cm fra terreng. Dette gjelder området der det er åpnet for kattetrapp.

TG2 vurderes da det savnes rekkverk rundt deler av verandaen (gjelder der det mangler bord i rekkverk ved kattetrapp.)

**Merknader:**

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom fra ukjent år med ubehandlet panel på vegger og i himling.  
Plater montert over badekar på vegg med kant mot kar for vannavrenning.

- Innredning med skap og dobbel servant med ett-greps armatur i benkeplate med stein.
- Belysning over speil til innredning.
- hjørnebadekar med dusjforheng.
- dusjarmatur hånddusj.
- mekanisk avtrekk på vegg (bryter er noe hard å trykke inn)
- gulvmontert toalett
- avløpsrør av plast
- kobberrør

TG2:

Ingen tilluft/spalte under dørblad. (det er boret hull i dørblad, men disse er teipet over på befaringsdagen)

Badekar mangler list mot vegg for avrenning - fare for at vann renner ned på panelvegg.

Vindu er plassert for nærme våtsone - Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast.

Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon, men TG er gitt ut ifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.

Det må påregnes å gjøre tiltak på baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1.

**Merknader:** Normal levetid for våtrom er 20-25 år.

### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv med varme.

Ikke tilfredsstillende fall på gulv.

TG2:

Ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Noe sprekke dannelse i skjøt på linoleumsgulv.

**Merknader:** Normal levetid for våtrom er 20-25 år.

Linoleum har 20 - 30 år levetid.

### TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fra 2002.

Det ble ikke utført fuktsøk med hulltakning i tilstøtende rom da eier ikke ønsket dette.

Det ble gjort fuktsøk med fuktindikator på overflater uten noen unormale utslag.

Viktig å merke seg at membran/belegg er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

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

Våtrommet fungerer for dagens eier ved normalt bruk.

TG3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forskriftskrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte, samt at det registreres en sprekk i belegget midt på gulvet.

Kostnadsestimat: Over kr. 300 000.

---

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

Hjemmelshaver opplyser om: "Belegg våtrom med membra lagt i 2002 . Nytt wc montert i 2020 og baderomsinnredning montert i 2019. Rift i linoleum/gulvbelegget kjenner jeg ikke til. Belegget ble lagt og montert av Røyken gulv og tapet."

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

---

Kjøkken med slette hvite fronter med oppgraderinger fra 2019.

Benkeplate i laminat.

Lys under overskap.

Fliser over benkeplate.

Frittstående komfyr med kokeplate.

Ventilator med mekanisk avtrekk.

Frittstående oppvaskmaskin.

Frittstående kjøøl og frys.

Oppvaskkum i rustfritt stål. 1-greps blandebatteri.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

---

**Merknader:** Det anbefales å montere automatisk lekkasjevarsler og komfyrvakt.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjelleretasje

#### TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kjelleretasje (ikke målbar grunnet lav takhøyde)

Innredet rom under stue med nyere vinduer fra 2019, tregulv og panel på vegger samt takess i himling.

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin (rom med sluk) Utlagsvask.

TG3:

Omfattende fuktinntrengning på overflater i vaskerom.

Det kommer vann inn fra grunnmurs overside som renner ned mot sluk.

Innredning/hyller på vaskerom ble målt med pigg i trevirke og viste 33,3 vektprosent.

Fuktskade på overflater / svertesopp registrert.

**Merknader:** Hjemmelshaver opplyser om: "Kjellerrom med garderobe : Her ble hele rommet ribbet og ny drenering ble laget og nye gulv og vegger ble montert. Her er ikke påvist fukt."

### TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Tregulv i innredet rom under stuen.

Synlig såle i vaskerom.

TG3:

Omfattende fuktinntrengning på gulvets overflate på vaskerom og i bod.

Dette, sammen med punkt 9.1.1 må ses i sammenheng med drenering og kapilært oppsug fra grunn.

**Merknader:**

### TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Dette punktet gjelder kun rom for varig opphold og det vises derfor til punkt 9.1.1 og 9.1.2 over.

**Merknader:**

## 10. VVS

### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vann og avløpsrør synlige fra kryperom under kjøkken.

Stående beredere i samme rom.

Kobberrør som vannrør i boligen og avløpsrør av plast.

TG2:

Vurderingen er satt på bakgrunn av observasjoner, noe flekker på avløpsrør som kan være eldre og noe isolering rundt vannrør som mangler.

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

#### TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

2stk beredere stående i kryperom under kjøkken med tilgang fra dør utvendig.

1stk bereder fra ukjent år på 116 liter og en fra 2008 på 120 liter.

TG2:

Vurderes da berederen har passert over halvparten sin forventede levetid.

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

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Ventiler i yttervegg kjelleretasje.

Mekanisk avtrekk i ventilator på kjøkken og badrom.

Naturlig ventilasjon på soverom, disponibelt rom og i stuen.

TG2:

Det mangler luftespalte for dør til badrom. (det er boret hull i dørblad, men de var teipet over på befaringsdagen)

Selv om denne type ventilasjon er normalt for boliger bygd i denne tidsperioden gis

tilstandsgrad 2. Dette fordi det i nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklimate og energieffektivitet.

**Merknader:**

### 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### TG 2 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i skap på soverom mot bad, med 9 kurser.

Det er fremlagt sluttrapport for elektrisk anlegg fra Norgesnett AS i 2022.  
Se dokumentkontroll.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2023 - se dokumentkontroll.

TG2:

Det foreligger ikke samsvarserklæring/dokumentasjon for alt av arbeider som er gjort i boligen. Det registreres noe løse ledninger på kaldtloft og soverom.

Det er registrert ujorede stikk og jorede stikk i samme rom.

---

**Merknader:** Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget.

Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg.

Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann.

Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.

På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

**Vær oppmerksom på:**

---

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

**Tilleggsopplysninger:**

---

Kjellerstue er innredet, men ikke regnet med i areal da det er for lav takhøyde.

Disp.rom ved entre var brukt som soverom på befaringsdagen, men er ikke godkjent som soverom ift. rømning. Vinduer er ikke godkjent som rømningsvei i dette rommet. Rommet er tatt med som p-rom.

Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest.

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning.

Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

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

**Anbefalte ytterligere undersøkelser:**

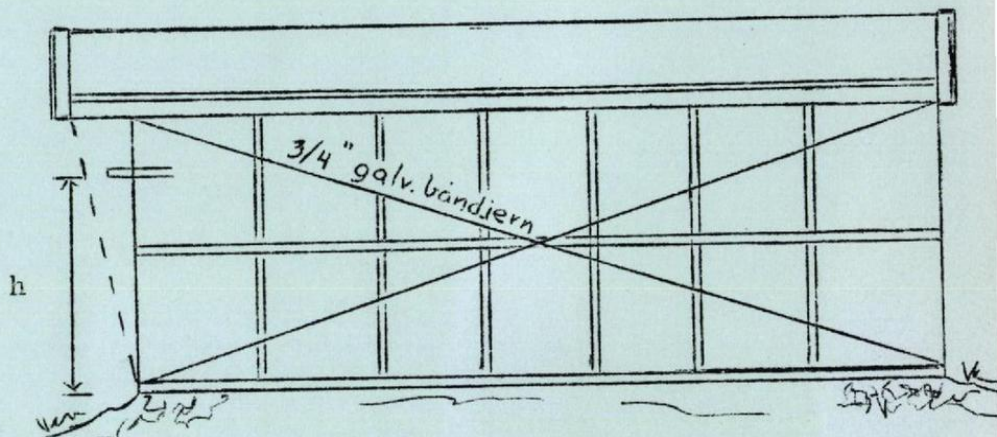
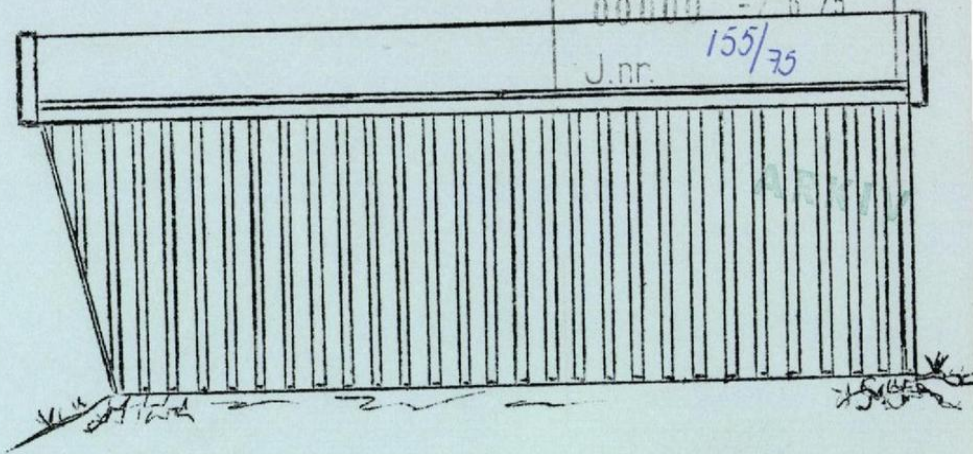
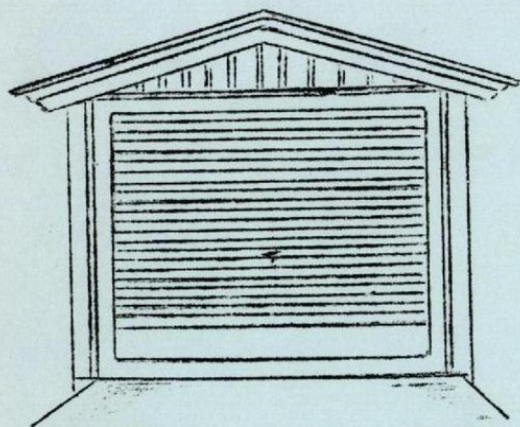
---

Grundigere sjekk av oppbygning og drenering til yttervegger kjeller. Planlegge at vann fra nedløp føres vekk fra grunnmur.

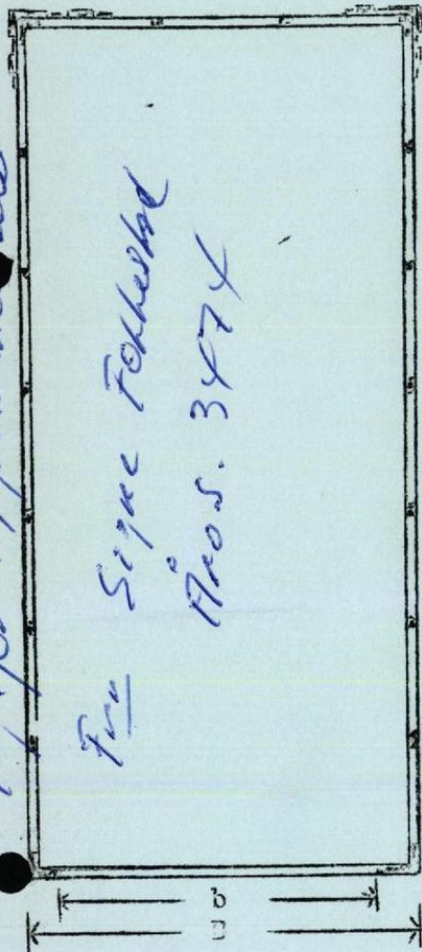


Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Det registreres fukt på underside av bjelkelag samt manglende vindsperre/fuktsperre mot isolerte konstruksjoner i noen av kryperommene. Påviste punktskader eller mistanke om skader. Symptom på aktivitet fra zoologiske og biologiske skadegjørere. Lagret organisk materiale. Det savnes tilstrekkelig med ventiler i grunnmur. - Det anbefales ytterligere undersøkelser.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da terreng mot vei har fall inn mot konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	Overflatebehandling på endevegg av kledning anbefales. Det registreres ingen luftespalte i underkant av kledningen. Punktvis skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad satt på bakgrunn av alder og observasjoner.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da det savnes rekkverk rundt deler av verandaen (gjelder der det mangler bord i rekkverk ved katterapp.)
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Ingen tilluft/spalte under dørblad. (det er boret hull i dørblad, men disse er teipet over på befaringsdagen) Badekar mangler list mot vegg for avrenning - fare for at vann renner ned på panelvegg. Vindu er plassert for nærme våtsone - Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon, men TG er gitt ut ifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Det må påregnes å gjøre tiltak på baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Ikke tilfredsstillende fall til sluk. Noe sprekkdannelse i skjøt på linoleumsgulv.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vurderingen er satt på bakgrunn av observasjoner, noe flekker på avløpsrør som kan være eldre og noe isolering rundt vannrør som mangler.
10.2	Varmtvannsbereder
	Vurderes da berederen har passert over halvparten sin forventede levetid.
10.5	Ventilasjon
	Det mangler luftespalte for dør til baderom. (det er boret hull i dørblad, men de var teipet over på befaringsdagen) Selv om denne type ventilasjon er normalt for boliger bygd i denne tidsperioden gis tilstandsgrad 2. Dette fordi det i nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklime og energieffektivitet.
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	Det foreligger ikke samsvarserklæring/dokumentasjon for alt av arbeider som er gjort i boligen. Det registreres noe løse ledninger på kaldtloft og soverom. Det er registrert ujorede stikk og jorede stikk i samme rom.

Takstmannens vurdering ved TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Påvist funksjonssvikt, behov for umiddelbare tiltak. Gjelder fuktgjennomtrengning i kjeller. Fuktmålinger gjort på vaskerom og bod u.etg. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av veggens oppbygning i u.etg., og gjøre eventuelle tiltak for å unngå ytterligere skader og/eller avdekke skader i veggens konstruksjon. Drenering rundt boligen fungerer ikke pr. dags dato.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2: Dårlige detaljer, spesielt beslag og vannbord, som vil gi følgeskader over tid: Balkongdører til veranda mangler beslag i underkant og har oppsprekking/slitasje utvendig. Innvendige dører har behov for justeringer. 1stk vindu på soverom mot bad mangler vrider. 1stk vindu på soverom mot entre er vanskelig å lukke helt igjen. Det må påregnes å skifte ut noen vinduer i løpet av kommende år.  TG3: Ytterdør i kjeller trenger utskiftning og er i dårlig forfatning. Det ble målt med pigg i trevirke/terskel til dør med en vektprosent på 19.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forskriftskrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte, samt at det registreres en sprekk i belegget midt på gulvet. Kostnadsestimert: Over kr. 300 000.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
9.1.1	Kjelleretasje Veggenes og himlingens overflater
	Omfattende fuktinntrengning på overflater i vaskerom. Det kommer vann inn fra grunnmurs overside som renner ned mot sluk. Innredning/hyller på vaskerom ble målt med pigg i trevirke og viste 33,3 vektprosent. Fuktskade på overflater / svertesopp registrert.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.2	Kjelleretasje Gulvets overflate
	Omfattende fuktinntrengning på gulvets overflate på vaskerom og i bod. Dette, sammen med punkt 9.1.1 må ses i sammenheng med drenering og kapilært oppsug fra grunn.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-



2. Teg. for Byggeskisse  
 For Søgne Folkeshel  
 Åros. 3474



Nr.	L	B	b	h
A	4,60 m	2,80 m	2,50 m	1,84 m
B	5,40 m	2,80 m	2,50 m	1,84 m
C	6,00 m	2,80 m	2,50 m	1,84 m
D	7,00 m	2,80 m	2,50 m	1,84 m

H Ø H E.

Som det fremgår av målskissen er garasjen godt dimensjonert og leges i 4 standardstørrelser. Fri høyde inne i garasjen, 1,95 m. Konstruksjonen er stabil og materialene avpasset etter de påkjenninger en montasje uten grunnmur bør betinge. For å dekke de forskjellige og spesielle behov, utføres garasjen i galvaniserte profilplater, bølgealuminiumplater, brennløst Kjøyngpanel eller i trekonstruksjon med 3/4" x 5 1/2" tømmermannspanel eller liggende Vertherpanel. Panelen kan fås trykkinpregnet mot et lite tillegg. Tak tekket med galvaniserte panelplater eller rupanel og to lag papp, det siste laget er Icopal A som er helklebet i varm asfalt. Dobbel bunnsvill, den underste er trykkinpregnet. Vippeporten utføres i 3" x 2" robust rammetre med nedsenket liggende eller stående panel som er innsatt med Bayers Baseliums grunningsolje på begge sider. Beslagene er av en meget god konstruksjon med kulelagergange i løpekjulene og med utbalanserte fjærer. Forniklede løftehåndtak og låsbar Espagnolettlås er montert. Vi har lagt stor vekt på de kvalitetsmessige og arkitektoniske krav, noe som gir våre garasjer en lang levetid og en varig verdi. På vanlig god byggegrunn er det tilstrekkelig med ca. 35 cm. kullt eller pulklag og et singeldelke på toppen. Hvis nødvendig dreneres grunnen. Alle mål utenom standard på bestilling.

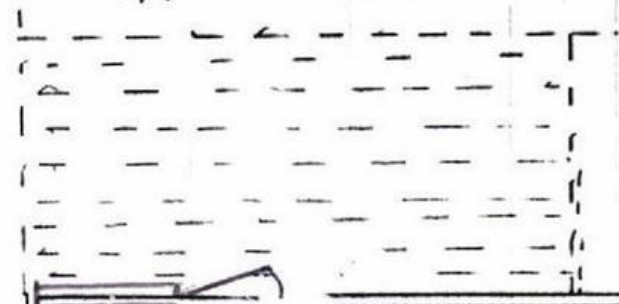
RØYKEN BYGNINGSRÅD

30/6 1975. Sak nr. 209/75

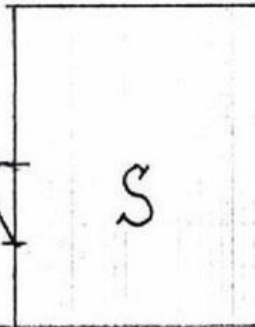
B J Ø R N A N D E R S E N.  
 Garasjeproduksjon.

Krokstadelva. Tlf. Drm. 826459.

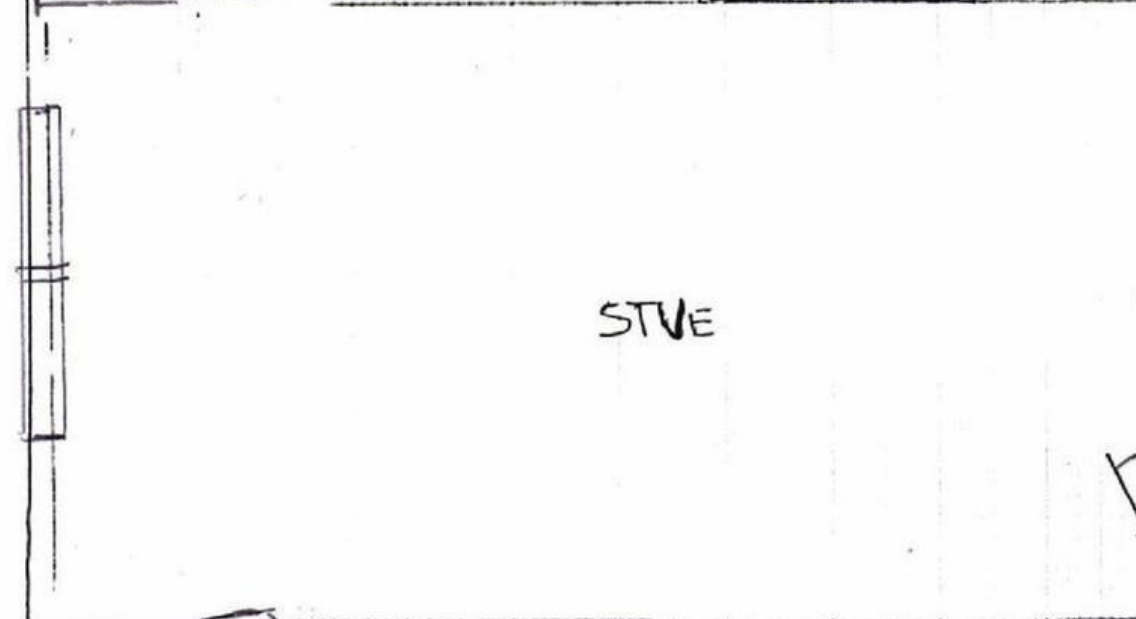
NY TERRASSE



Kjøkken



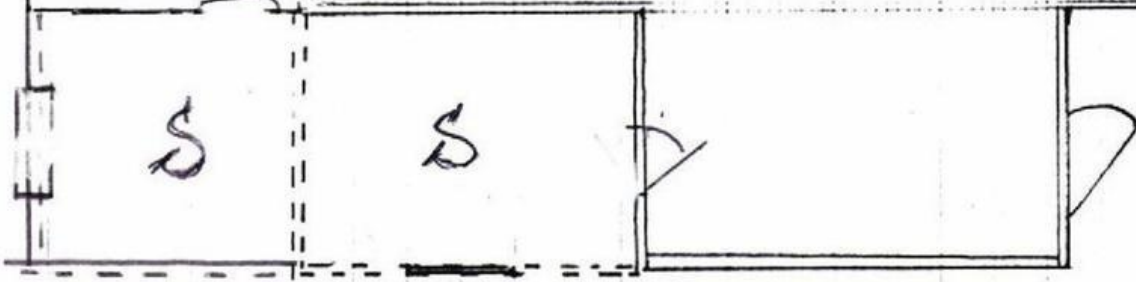
STUE



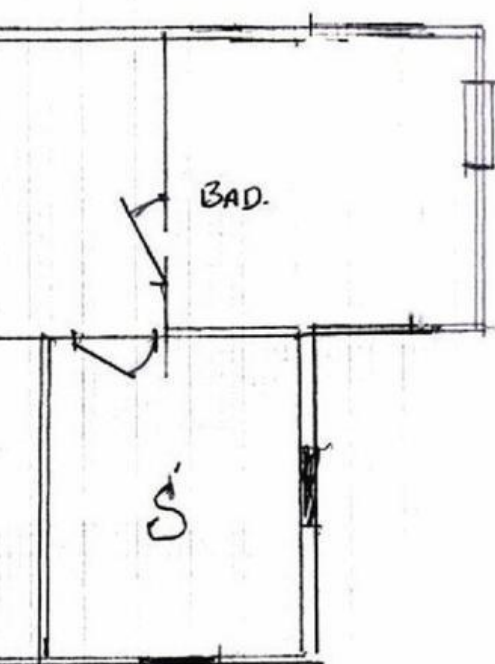
S

S

S



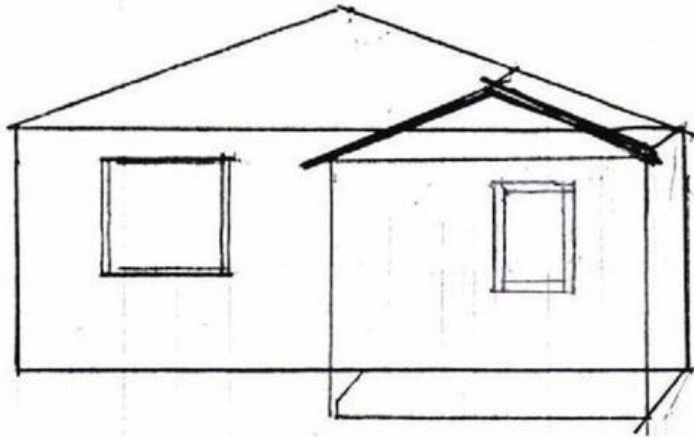
RØYKEN KOMMUNE	
TEKNIKK ETAT	
Ar/saksnr.	
31 AUG 2007	
Ark kode P 51.294	
Ark kode S	
L nr.	Saksbeh. PP
Konstruksjonsår	Gradering A



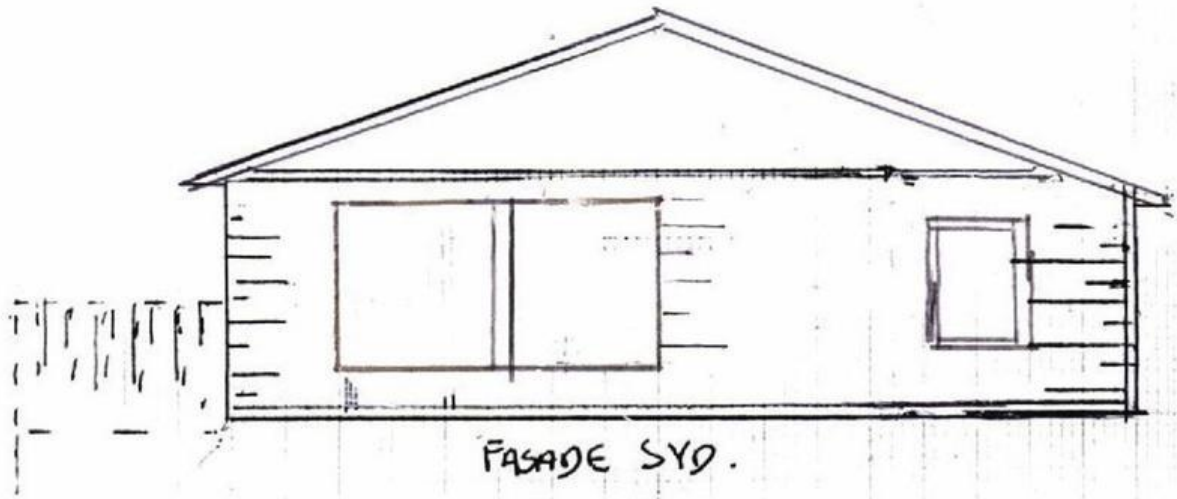
G.nr. 51 -  
Br.nr. 294.

Bjørn Nilsson.

1:100



FASADE NORD.



FASADE SYD.

BLYE I N KOMMUNE TILKØB KLADT		
Afskrift		
31 AUG 2008		
Ark.kode P	51.294	
Ark.kode S		
Lot	Sikrings	PP
Grædering	A	

G.nr. 51  
Br.nr. 294.

Björn Nilsberg

1:100.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Proaktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
56230160	
Selger 1 navn	
Bjørn Tore Nilsborg	
Gateadresse	
Ivers vei 23	
Poststed	Postnr
Åros	3474
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1992
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	31
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	3570278

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Fukt i kjeller/vaskerom



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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygget om badet i 2002
Arbeid utført av	Villaassistenten as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Ny membra ble lagt på nytt badegulv
-------------	-------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

Beskrivelse	I vaskerommet/ rom med vv.beredere
-------------	------------------------------------

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse	Gulv i vaskerom i kjeller
-------------	---------------------------

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygget om el,tavle, Skitet el. kontakter og brytere
Arbeid utført av	Vidar Nilsen Elektriske

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse	Kontroll av el. anlegg i 2022, Påviste feil rettet. 20 no.2023 el.tilsynskontroll. Feil utbedres 27.nov.23.av OK-elektro ved Truls Martin Kristiansen
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny terrasse ble bygget 2002

Arbeid utført av

Villa assistene as

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

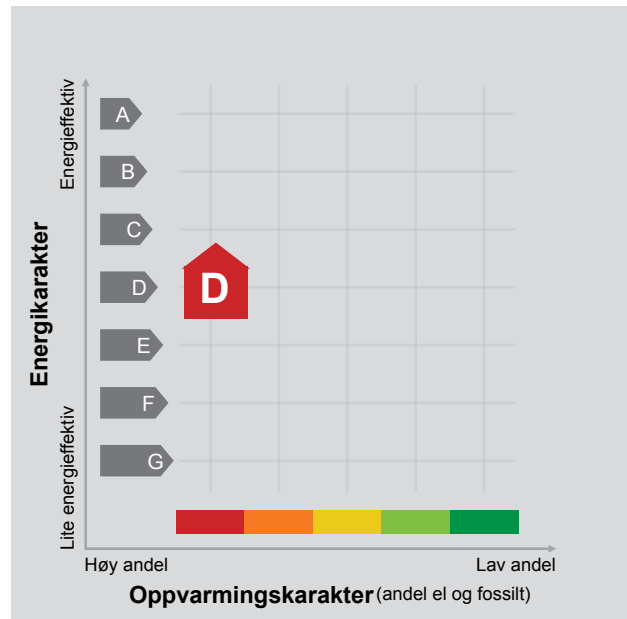
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Nilsborg	52100e092a889535de39df a7d706aa4d95ba5c3f	22.11.2023 13:29:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# ENERGIATTEST

Adresse	Ivers vei 23
Postnummer	3474
Sted	AROS
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	251
Bruksnummer	294
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	161074446
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8cc9e087-d9e1-430a-b366-f950c60e65ff
Dato	22.11.2023



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**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)

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Slå el.apparater helt av**

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

- **Montering tetningslister**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1958
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	137
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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



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

Adresse: Ivers vei 23  
Postnummer: 3474  
Sted: ÅROS  
Kommune: Asker  
Bolignummer: H0101  
Dato: 22.11.2023 12:59:57  
Energimerkenummer: 8cc9e087-d9e1-430a-b366-f950c60e65ff

Kommunennummer: 3025  
Gårdsnummer: 251  
Bruksnummer: 294  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 161074446

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## Brukertiltak

### Tiltak 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 13: 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 14: 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 15: Følg med på energibruken i boligen**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 17: 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 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

## **Tiltak på sanitæranlegg**

### **Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 23: 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.



# Asker kommune

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

**Telefon:** 66 70 70 00

Utskriftsdato: 02.11.2023

## Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

<b>Kommunenr.</b>	3025	<b>Gårdsnr.</b>	251	<b>Bruksnr.</b>	294	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Ivers vei 23, 3474 ÅROS								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	4 282,12 kr
Feiing	338,00 kr
Renovasjon	4 847,00 kr
Vann	3 543,72 kr

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

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Asker  
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken  
Telefon: 66 70 00 00  
[post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no)

Dato: 02.11.2023

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	251	Bnr:	294	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Ivers vei 23, 3474 ÅROS						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

Priser og beregninger for vann og avløp:

<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

### Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		<input type="checkbox"/>
Ikke tilknyttet:		<input type="checkbox"/>

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



Norkart AS

Utskriftsdato:  
02.11.2023

Adresse:  
meglerpakke@norkart.no

## Formuesverdi

<b>Kommunenr.</b>	3025	<b>Gårdsnr.</b>	251	<b>Bruksnr.</b>	294	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Ivers vei 23, 3474 ÅROS								

### Informasjon om formuesverdi

Det foreligger ikke opplysninger om formuesverdi i Skatteetatens register	<input checked="" type="checkbox"/>
---	-------------------------------------

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOSPØRSLER:**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

## Samsvarserklæring

### Samsvarserklæring med garanti

**Utbedre 7 avvik etter tilsynskontroll 41742964 fra Norgesnett**

<i>Elektroinstallatør</i>		<i>Oppdragsgiver (Kunde)</i>	
Firma/Navn:	Ottem & Kristiansen Elektro AS	Firma/Navn:	Nilsborg AS
Kontaktperson:	Truls Martin Kristiansen	Kontaktperson:	Bjørn Tore Nilsborg
Adresse:	Leangbukta 31 B	Adresse:	Vestlikroken 1
Postnr/Sted:	1392 Vettre	Postnr/Sted:	3474 ÅROS
Telefon:		Telefon:	31 28 81 34
E-post:	post@ok-elektro.no	E-post:	btn@online.no

<i>Ordre</i>		<i>Kunde</i>	
Ordrenummer:	3673	Kundenummer:	10610
<i>Anleggsadresse</i>			
Firma/Navn:	Nilsborg AS		
Adresse:	Ivers vei 23		
Postnr/Sted:	3474 Åros		

<i>Anleggsbeskrivelse</i>	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT 230V
Arbeidsbeskrivelse:	Utbedre 7 avvik etter tilsynskontroll 41742964 fra Norgesnett
Kommentar:	
Annet (Beskriv norm):	FEB 88
Måler nr:	
Type anlegg:	Bolighus

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

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

<i>Installatør/bemyndiget person</i>	
Navn:	Truls Martin Kristiansen
Dato:	2023-11-27
Signatur:	Elektronisk signert av Truls Martin Kristiansen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

# Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for Herr Thore Follestad, Åros  
anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. 51 br.nr. 295 parsell nr. .... av .....  
"Solheim", nemlig:

Våningshus av ..... i ..... med utbygg i ..... etasje og ildfast tekking  
Tilbygg til våningshus 15.25 m2 i en etg.  
Inneholder 1 soverom og entre. Kjelleren er ikke utgravd.

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført

Gebyr kr. 15.- er betalt Røyken herredskasse 22/6-58.

Røyken den 24.sept.1958.

*Erling Graff*  
Erling Graff

Bygningskontrollen  
i Røyken



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	SEIL EIENDOMSMEGLING AS	Oppdragsnr.	85240035		
Adresse	Ivers vei 23				
Postnr.	3474	Sted	Åros		
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?	1992	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg	Polise/avtalenr	3570278		
Selger 1 Fornavn	Bjørn Tore	Etternavn	Nilsborg		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

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

Firmanavn

Vaktmesterassistenten

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ombygging, utvidelse av badet.

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

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Samme firma

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Utvidelse av badet.

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

Kvitteringer

##### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

Vaktmesterassistenten sto for alt ,meldinger alt arbeide.

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

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

Firmanavn

Vaktmesterassistenten

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

ca 2002-2004

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

fukt i indre kjeller. der er det sluk

#### 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

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

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

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

Forsikringssselskapet 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 prislistene her:

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

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

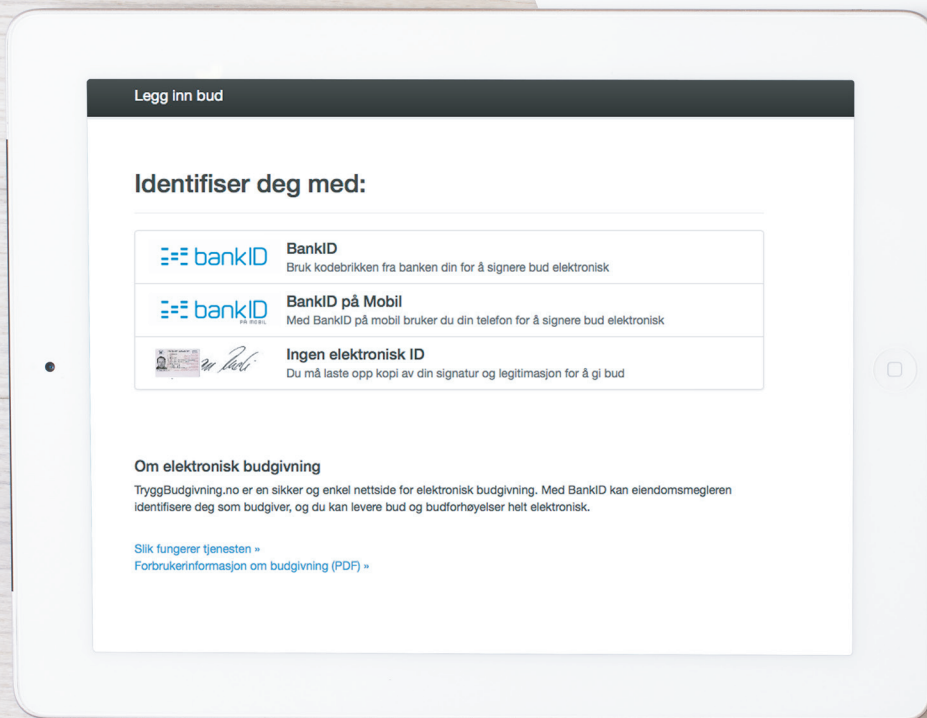
Opprettet: 13/06/2024 11:27:04 (EES-versjon: 2)

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/264/3269045/pvtmnniaid>  
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 følger av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

## Innboforsikring

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

## Flytteforsikring

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

## Uhell

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

## Renteforsikring

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

## Bygningsforsikring

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

## Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

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

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

## Pris

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

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

## Egenandel

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

## Spørsmål

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

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





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

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

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

### Pris

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

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

### Spørsmål

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

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# KORT OM OSS



**Håkon Bekkeli**

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 47 82 09

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

EIE Asker

# Premium rådgivning

## **EIE Asker**

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

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

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

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

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

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

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



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

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