

Æ

# Muserudveien 29

3440 Røyken · Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Lasse Bastrup

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 69 74 64

lab@eie.no

EIE Asker

E



finne ditt nye hjem

E



## Håkon Bekkeli

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 47 82 09

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

EIE Asker

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	18
Informasjon & dokumenter ....	136
Kort om oss .....	183

### **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

Muserudveien 29, 3440 RØYKEN

## MATRIKSEL

Gnr. 273 Bnr. 10 i Asker kommune

## BOLIGTYPE

Enebolig

## EIERFORM

Selveier

## AREALER

Totalt BRA 173 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 153 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 20 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 55 kvm

## ANTALL SOVEROM

2

## BYGGEÅR

1952

## TOMT

Eiet tomt 5855 kvm

## PRISANTYDNING

5 500 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Sverre Alexander Enersen Takstdato: 29.10.24

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 137 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 500 000,-))

-----  
kr 138 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 5 638 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 5 653 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 12 091 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, slam, renovasjon og feiing.

## EIER

Veronica Fossnes Mathias Grindstein

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

**Velkommen til Muserudveien 29, presentert av eiendomsmegler Lasse Bastrup og Håkon Bekkeli ved EIE eiendomsmegling.**

Velkommen til Muserud og denne flotte eiendommen! Eiendommen er på hele 5855 kvm så her er det massevis av boltreplass for hele familien. Bolighuset går over tre plan. Kjelleren er uinnredet. I 1. etasje ble inngangspartiet bygget på i 2024. Entreen er av god størrelse med plass til f.eks. hjemmekontor. Videre består 1. etasje av en lys og luftig stue/spisestue med peisovn og varmepumpe. Fra spisestuen er det åpen løsning til et lekkert kjøkken fra 2023. Utenfor spisestuen er det en romslig terrasse på 48 kvm med gode solforhold. I 2. etasje er det to soverom og et flott bad.

### Høydepunkter om boligen:

- Stor eiendom med massevis av boltreplass
- Gode solforhold
- Romslig terrasse med plass til flere soner
- Uthus med garasje og lagring

### Høydepunkter om nærområdet:

- Landlig område
- Flotte rekreasjonsområder og fine turmuligheter sommer som vinter rett utenfor døren
- Kort vei til barneskole
- Kort kjøretur til Røyken og Spikkestad sentrum
- Togstasjon i Spikkestad og Røyken

**Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Lasse Bastrup på [lab@eie.no](mailto:lab@eie.no) eller Håkon Bekkeli på [hbe@eie.no](mailto:hbe@eie.no). Vi er også behjelpelige med verdivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning.**

## PARKERING

Det er parkering for en bil i garasjen. På hver side av garasjen er det også en carport. Ellers er det god plass til flere biler på gårdsplassen.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Boligen ligger i et landlig og tilbaketrukket område. Her bor man i naturskjønne omgivelser med flotte rekreasjonsområder og fine turmuligheter sommer som vinter rett utenfor døren. For den som er glad i golf er det kun en kort kjøretur til Kjekstad golfklubb, som tilbyr både en 18-hulls og en 9-hullsbane.

## Skole og barnehage

Området sogner til Hyggen barneskole, hit er det kun 2,5 km. Når barna skal over på ungdomsskolen sogner området til Spikkestad ungdomsskole. Nærmeste videregående skole er Røyken videregående. Nærmeste barnehage er Hyggen barnehage som ligger rett ved barneskolen. Andre barnehager i området er Midtbygda Kanvas-barnehage og Bitehagen barnehage SA.

### Offentlig kommunikasjon

Nærmeste togstasjon er Røyken togstasjon som ligger ca. 3,2 kilometer fra boligen. Spikkestad togstasjon ligger ca. 5 km unna.

Det går buss fra holdeplassen Muserud som ligger ca. 850 meter fra boligen. Herfra går det buss mot Røyken hvor man kan bytte til buss mot Drammen/Asker eller ta tog. Det går også buss mot Hyggen.

### Hyggen

Nærmeste tettsted er Hyggen hvor barneskolen også ligger. Hyggen er kjent for sin barnevennlige sandstrand og småbåthavn. Området byr også på fantastiske turmuligheter.

### Røyken sentrum

I sentrum av Røyken finner du gode servicetilbud som lege, tannlege og frisør, i tillegg til et nærsenter med blant annet kafé, apotek, sportsbutikk og Nille. Dagligvarehandelen kan gjøres på Spar og Kiwi, begge strategisk plassert i sentrum.

Ved stasjonen er det etablert en hyggelig kafé med interiørbutikk, Nr. 95. Kaféen er et populært samlingssted for folk i nærmiljøet, og arrangerer kunstutstillinger, foredrag, "mammakvelder" osv.

Rett ovenfor sentrum ligger Røykenbadet som åpnet i januar 2017 og består av både svømmehall, trenings- og klatresenter, i tillegg til kafé og helsebygg med et bredt servicetilbud.

### Nye Asker kommune

Bare 20 minutter fra Drammen, 20 minutter fra Asker og 40 minutter fra hovedstaden ligger dette populære boligområdet. Nye Asker kommune strekker seg nå ut på halvøya Hurumlandet. Vest for Røyken ligger Drammensfjorden og Svelvik kommune, og i øst ligger Oslofjorden som sjøgrense til kommunene Nesodden og Frogn.

Asker kommune har utviklet seg raskt de siste årene med både landlege og urbane bomuligheter, og Asker har blitt en ny storkommune i 2020. Kommunen har mye å tilby sine 94 000 innbyggere. Gamle Røyken er den kommunen i Buskerud som vokser raskest. Her har de nærhet til fantastiske turmuligheter i Kjekstadmarka med markerte tur- og skiløyper, fjorden med bademuligheter, et yrende båtliv, flotte idrettsanlegg og et rikt kulturliv. I tillegg er det gode kollektivmuligheter med både buss, tog og båt.

### BEBYGGELSE

Området består av boligbebyggelse med en god miks av folk i alle aldre.

### TOMT

Eiet tomt, 5855 kvm

### ADKOMST

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

## Innhold

### INNEHOLDER

**1. etasje:** entré, kjøkken og stue/spisestue med utgang til terrasse.

**2. etasje:** trappegang, bad, bod og to soverom.

**Kjeller:** fire uinnredede kjellerrom.

Garasje: garasje med tilstøtende bod og to carporter/skjul.

### Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

1. etasje:

BRA 62 m<sup>2</sup>

- BRA-i 62 m<sup>2</sup>: (entré, kjøkken og stue/spisestue)

I tillegg kommer:

- TBA 55 m<sup>2</sup>: (Overbygd inngangsparti og terrasse)

2. etasje:

BRA 45 m<sup>2</sup>

- BRA-i 45 m<sup>2</sup>: (trappegang, bad, bod og to soverom)

Garasje

BRA 20 m<sup>2</sup>:

- BRA-e 20 m<sup>2</sup>: (garasje med tilstøtende bod og to carporter/skjul)

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

### BYGGEMÅTE

**Byggegrunn:** Boligen har ukjent byggegrunn.

**Drenering:** Dreneringen er fra byggeår.

**Grunnmur:** Grunnmuren er i betong/murkonstruksjoner

**Etasjeskiller:** Etasjeskiller er i trekonstruksjon.

**Yttervegger:** Ytterveggene er i betong/murkonstruksjoner og trekonstruksjoner.

**Vindu og dører:** Boligen har profilert ytterdør i re med 2-lags glass fra 2016. Terrassedøren er dobbel og har 3-lags glass fra 1981. Ellers har vinduene karmen av tre og 2-lags glass fra byggeår og 2005.

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

### Sammendrag av boligens tilstandsgrad:

TG1 - i orden: 24%

TG2 - alder, slitasje, skader mv: 55%

TG3 - strakstiltak nødvendig: 17%

TGUI - ikke undersøkt: 4%

### Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2) og tilstandsgrad 3 (TG3) fra vedlagt tilstandsrapport:

#### Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - 2.etasje:

- Overflater himling: Noe bobler i belegget i himling ved vegg over dusjarmatur er registrert. Eksakt årsak er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak anbefales.
- Overflater vegger: Våtromsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er ikke montert med tilstrekkelig med fugemasse i skjøter, hjørnet eller underkant. Redusert levetid kan ikke utelukkes. Utskifting av plater bør påregnes. Fugemasse/belasting mangler enkelte steder mot gulvet og himlingen. Tiltak bør påregnes. Huseier informerer i etterkant at dette nå er utbedret og har fremlagt bilder. Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten. Anbefaler oppfølging.
- Fallforhold (gulv): Lokalfall i dusjsone er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på ca. 0 mm. Fallet er mindre enn 1:100 i en avstand på 80 cm. Gulvflate utenfor dusjsone er tilnærmet flatt og det er ikke oppkant ved terskel. Lekkasjevann fra servanter, toalett og fordelerskap for rør-i-rør system vil kunne nå døråpning før sluket. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
- Membran, tettesjikt og overgang til sluk.: Med tanke på at våtromsplatene i våtsone ikke er montert med tilstrekkelig med fugemasse kan ikke rommets lekkasjesikkerhet verifiseres. Nytt tettesjikt på vegger i våtsone bør etableres. Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet servant er usikker. Tettedetaljer bør fornyes.
- Ventilasjon: Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.
- Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget susterne har ikke tilfredsstillende størrelse. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
- Annet: Deler av baderommet er bygget med egeninnsats. TG2 settes for å belyse risiko. Skjulte avvik kan ikke utelukkes. Det er fremlagt billedokumentasjon og skjekklisteskjema vedrørende deler oppbygning av baderommet. Se egne dokumenter.

Kjøkken - 1.etasje:

- Overflater gulv: Svikt og sprekke i gulv/laminaten der det tidligere har vært en vegg, mellom kjøkken og spisestue. Tiltak kan iverksettes ved behov.
- Vannrør: Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
- Avløpsrør: Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

- Ventilasjon: Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
- Annet: Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

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

- Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Deler av vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
- Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
- Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): På bakgrunn av berederens høye alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Utskifting bør påberegnes.
- Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe): Varmepumpe er fra ukjent år. Restlevetid er usikker, tiltak bør påregnes.

Loft - innredet:

- Overflater himling/undertak: Synlige plateskjøter, riss og sprekker er registrert. Vedlikehold/oppgraderinger bør påregnes. Støvkondens påvist på soverom 2. Indikerer kuldebro og/eller dårlig isolasjon. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes.
- Overflater vegger: Skadet tapet under vinduet på soverom 2. Øvrige veggflater har normal bruksslitasje, stedvise merker er registrert. Vedlikehold/overflatebehandling bør vurderes.
- Overflater gulv: Det er stedvis knirk i gulvflater. Eldre furugulv bærer preg av alder og slitasje. Noe svelling og merker er registrert i laminaten på soverom 2. Tiltak kan iverksettes ved behov.
- Innerdører: Dørbladet til innerdør til soverom 1 og baderom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.
- Konstruksjonsoppbygging: Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader av større betydning, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Loft - uinnredet / råloft:

- Helhetsvurdering: Loftet er ikke inspisert grunnet manglende adkomst. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. TG2 er

valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Tilkomst bør etableres.

Innvendige trapper:

- Innvendige trapper: Knirk registrert. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er kun rekkverk/håndløper på en side. Åpninger i rekkverket og trapp (trapp til kjelleren) på mer enn 0,10 meter. TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forskriftskrav) grunnet sikkerhet.

Dører og vinduer:

- Vinduer: Vinduer er av eldre dato og bærer preg av høy alder og/eller slitasjegrad. Det må i tillegg forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. Utskiftninger bør påregnes.

- Dører: Dobbel terrassedør bærer preg av høy alder og slitasjegrad. Det må i tillegg forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. Utskifting bør påregnes.

Elektrisk anlegg:

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Som følger av manglende samssvareklæring/dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende dokumentasjon samt anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Øvrige rom - 1.etasje:

- Overflater gulv: Stedvise riper og merker i parketten i tilbygget/entreen. Ellers noe ujevnt underlag. Svikt og glippe i laminaten ved terrassedør. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 1.etasje:

- Skjevhetmåling: Det er merkbare/målbare skjevheter/ujevnheter i rommene som er målt. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

Radon:

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

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon:

- Fasader inkl. kledning: Luftespalte bak trekledning er stedvis blokkert. Luseklosser er stedvis montert uten luftespalte. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Enkelte luseklosser mangler slik at det er åpninger for mus/gnagere inn i boligen. Tiltak anbefales.

Yttertak:

- Helhetsvurdering: Taket er kun inspisert fra bakkeplan grunnet manglende adkomst. Taktekkingen, vindskier/israfter og beslag bærer preg av elde og slitasje. Det er ikke registrert lekkasjer

eller større skader, men oppfølging med jevnlig ettersyn må påberegnes slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. Omlegging av tekkingen bør vurderes.

Balkonger, terrasser, veranda etc - 1.etasje :

- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer): Det er ikke rekkverk på inngangspartiet og dekket er over 0.5 meter over bakkeplan. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Fare for fall. Tiltak anbefales.

Terrasser / platting på terreng - 1.etasje :

- Fundamenter: Fundamenter bærer ikke preg av faglig god håndverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer. Søyer/fundamenter av treklosser/planker er satt direkte på duk/mark. Forholdet kan påvirke bygningsdelen negativt, og bør derfor holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Grunnmur, fundamenter:

- Grunnmur: Grunnmuren bærer preg av alder og slitasje. Stedvis pussavskalling og enkelte skader. Vedlikehold/overflatebehandling bør påregnes.

Stikkledninger og tanker:

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

- Septiktank: Ukjent alder, og ingen dokumentasjon på materiale, type eller tilstand. Tiltak anbefales.

Frittstående byggverk:

- Helhetsvurdering: Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og det er relativt høy slitasjegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak.

**Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:**

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

- Skorsteiner inne i boligen: Røykerør på soverom 2 i 2.etasje er på befaringsstidspunktet tettet med teip. Dette er ikke tilfredsstillende. Huseier har i etterkant tettet hullet i pipen og ettersendt bilder. Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten. Anbefaler oppfølging. Innkledd teglsteinspipe i 2.etasje. Alle fire sider skal kunne inspiseres. Konstruksjonen må åpnes slik at alle fire sider blir synliggjort eller rehabiliteres med nytt røykerør.

Etasjeskiller - 2.etasje:

- Skjevhetmåling: Det er merkbare skjevheter registrert i rommene som er målt. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 45 mm på soverom 2 og ca. 47 mm på soverom 1. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre

bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder kun kartlegging av omfanget/årsak og eventuelle tiltak.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller:  
- Helhetsvurdering: Kjellerens overflater bærer preg av høy alder og slitastegrad. Det registreres tydelig tegn på utilsiktet fukt og merkbar kjellerlukt. Deler av betonggulvet er skåret/pigget opp. Stedvise riss/sprekker og pussavskalling. Ventilasjonen vurderes til å ikke være tilfredsstillende. Tiltak for å stoppe fukt og renovering av kjelleren bør påregnes.

Drenering:

- Helhetsvurdering: Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i kjelleren. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drencsystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag/fuktskader i kjelleren som tilsier funksjonssvikt. Se avsnitt om "Rom under terreng". Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger må påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang.

## Standard

### STANDARD

#### 1. etasje

Inngangspartiet ble bygget på i 2024, da ble det også satt opp en overbygget uteplass ved inngangsdøren.

#### Entré

Vel inne i boligen møter vi en romslig entré. Her er det god plass til både oppbevaringsløsninger og f.eks. hjemmekontor. Det er parkett på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

#### Stue/spisestue

Stuen er både lys og luftig og har naturlige soner for sittegruppe og spisebord. Hit er det godt å komme hjem etter en lang dag! Stuedelen har god plass til sofagruppe og tilhørende TV-møbel. Her er det deilig å krype opp i sofakroken med en god film, en spennende bok eller bare nyte stillheten. I denne delen av stuen er det også en peisovn. I overgangen mellom stuen og spisestuen er det en varmepumpe. Spisestuen er naturlig plassert ved kjøkkenet. Det er god plass til langbord, perfekt for den som er glad i å invitere familie og gode venner. Fra spisestuen er det doble dører ut til terrassen. Om sommeren kan de doble dørene åpnes slik at terrassen blir en naturlig forlengelse av stuen. Det er laminat på gulvet, malte flater og malt panel på veggene samt takessplater i taket.

#### Kjøkken

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot spisestuen. Den åpne løsningen mellom de ulike sonene gjør dette til et sosialt og åpent hjem. Kjøkkenet har moderne innredning fra 2023. Her er det gode arbeidsflater og masse boltreplass for den matglade hobbykokken. Det er integrert platetopp, stekeovn og mikro. Den veggmonterte viften gir et moderne uttrykk. Kjøkkenet har laminat på gulvet, malte flater på veggene og takessplater i taket.

#### Terrasse

Terrassen er 48 kvm og har god plass til flere soner med utemøbler. Det er markise over deler av terrassen. Det er også utestikk her, perfekt for en varmelampe eller om man vil steke vafler ute.

#### 2. etasje

##### Hovedsoverom

Hovedsoverommet har lun og avslappende stemning. Det er god plass til dobbeltseng og nattbord. Langs den ene vegg er det garderobeskap. Det er tregulv, malte flater på veggene og malte flater i taket.

##### Soverom

Det er innredet ytterligere et soverom i 2. etasje. Dette rommet er i dag innredet som barnerom. Her er det god plass til seng, skrivebord, garderobeskap og lekeoppbevaring. Det er parkett på gulvet malte flater på veggene og malte flater i taket.

##### Bad

I 2. etasje er det også et flott bad med moderne fargevalg. Baderomsinnredningen har to frittstående servanter med skuffer under og speil med lys over. Dusjnisen er av god størrelse og har regnfallsdusj. Toalettet er vegghengt. Badet har fliser på gulvet med varmekabler, våtromsplater på veggene og malte flater i taket.

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

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.

Det er ikke mottatt byggetegninger fra kommunen.

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

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

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

### OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming. Det er varmepumpe og peisovn i stuen samt varmekabler på badet.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energifaktor G

## Økonomi/drift



## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 12 091 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, slam, renovasjon og feiing.

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

## EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune p.t.

## FASTE LØPENDE KOSTNADER

De kommunale avgiftene inkluderer: vann, slam, renovasjon og feiing.

Vann: 6.008,-

Slam: 664,-

Renovasjon: 5.070,-

Feiing: 349,-

## FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Polisenummer: 94167759

## FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 893 303,- Som sekundærbolig Kr. 3 394 552,-

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

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

### DIVERSE

Fra selgers egenerklæring:

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

Firmanavn: Ses-electro, røyken rørlegger as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Renovering av bad. 2022

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Firmanavn: Egeninnsats

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ny membran og slukmansjett. 2022

Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Ja, Jeg har sjekkliste og bilde.

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

Om original gråvannsavløp fra byggeår blir betydelig benyttet vil den ikke kunne ta unna vannet fort nok.

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

Det vil være litt fukt i kjeller pga. manglende drenering rundt huset.

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

Skjevhet i gulv.

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

Ja, både av faglært og ufaglært

Firmanavn: Egeninnsats.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Har bygget terrasse og bygget ut 15m2.

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

Ja, kun faglært

Firmanavn: Ses electro og KSI-service

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Strøm til bad og gang

Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Både ses-electro og ksi service

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

Det ble utført kontroll før vi kjøpte eiendommen.

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.)?

Ikke som jeg vet

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?

Ikke som jeg vet

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

Ikke som jeg vet

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

Bygget ny entre sommer/høst 2024

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Utbyggingen er 15m2 og krever ikke søknad. Den er akkurat ferdig, så er ikke byggemeldt.

## RADONMÅLING

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

beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

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

Det er ingen servitutter registrert på eiendommen.

### Rettigheter på andre eiendommer

Rettigheter på 3203-273/1

Rettigheter i eiendomsrett

1952/401780-2/90 Erklæring/avtale

12.07.1952

rettighetshaver:Knr:3203 Gnr:273 Bnr:10

rett til å grave brønn samt rett til bruk av veg

### UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

### VEI/VANN/KLOAKK

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann.

Avløp til septiktank og gråvann til bekk.

Det er privat adkomst til eiendommen.

### REGULERING

Området er uregulert, derfor er det kommuneplanen som gjelder.

### Id 2020100

Navn: Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 13.06.2023

Bestemmelser:

[https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser\\_13\\_06\\_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf)

#### Delarealer

Delareal: 5 837 m2

Arealbruk: LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende

Delareal: 5 855 m2

Bestemmelse: Områdenavn[9 Nullvekst sør

KPBestemmelse: Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal: 18 m2

KPHensynsonenavn: H350\_3

KPFare: Brann-/eksplosjonsfare

Delareal 18 m2

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

### Kommuneplaner under arbeid

Id: 2020100

Navn: Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Status: Endelig vedtatt arealplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

### ODEL OG KONSESJON

På grunn av eiendommens størrelse kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Dvs. at kjøper må erklære på eget fastsatt skjema at eiendommen ikke er konsesjonspliktig, eller at bruken av eiendommen ikke vil utløse konsesjon. Det er en forutsetning for avtalen at egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet fylles ut av kjøper, og at denne godkjennes av kommunen før overtakelse av eiendommen finner sted. Det vil ikke kunne foretas oppgjør før egenerklæringsskjema foreligger i signert og godkjent stand.

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 137 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 500 000,-))

-----  
kr 138 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 5 638 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 5 653 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

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

### BETALINGSBETINGELSER

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

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

#### **VEDERLAGET**

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke (Kr.12 450)  
Profesjonell fotograf (Kr.3 500)  
Visningshonorar/overtagelse pr. stk (Kr.2 900)  
Provisjon (forutsatt salgssum: 5 500 000,-) (Kr.71 500)  
Tilrettelegging (Kr.17 900)  
Foto (Kr.5 000)  
Foto (Kr.5 500)  
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 000)  
Markedspakke 2 (Kr.21 900)  
Oppgjør (Kr.7 850)  
Overtagelse (Kr.3 350)  
Visningshonorar (Kr.3 000)  
Totalt kr. (Kr.157 850)

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**

85-24-0173

## **Kjøpsinformasjon**

#### **BUDGIVNING**

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

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

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

#### **LOVANVENDELSE**

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

## HVITVASKING

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

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

## PERSONVERN

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

## Megler

### AVDELING

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

### ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Lasse Bastrup

### SAKSBEHANDLERE

Lasse Bastrup

EIE Asker

Eiendomsmegler / Partner

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

Håkon Bekkeli

Eiendomsmeglerfullmektig

Mob: 97 47 82 09

[/ E-post: hbe@eie.no

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



# DITT NYE HJEM?

























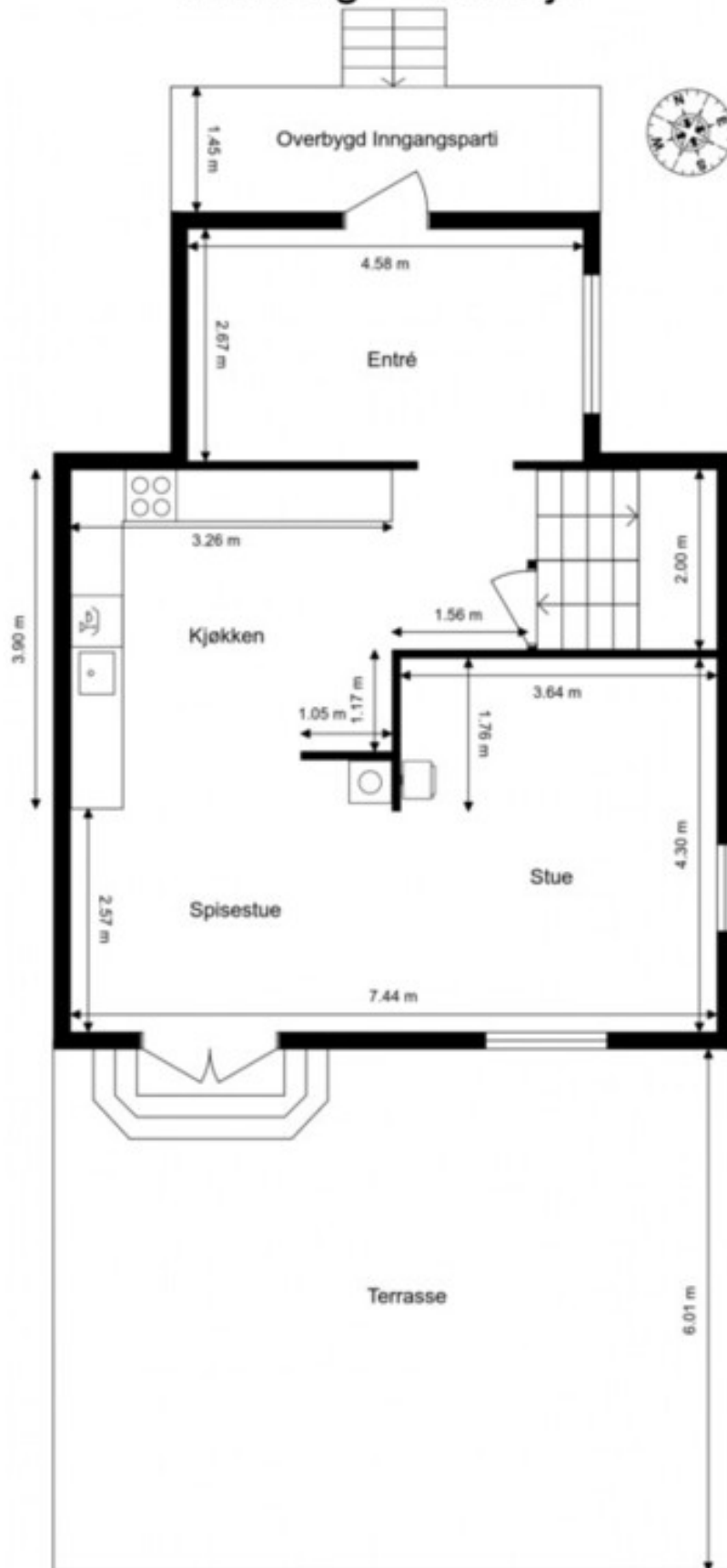


# 1. ETA

SJE

# Muserudveien 29, 3440 RØYKEN

## Enebolig - 1.etasje



Ordernr. 15063531

 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.

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



# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

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

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



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







































































BAGATELLE  
HELLSTROMS SITE MÄLTO

SIEMENS









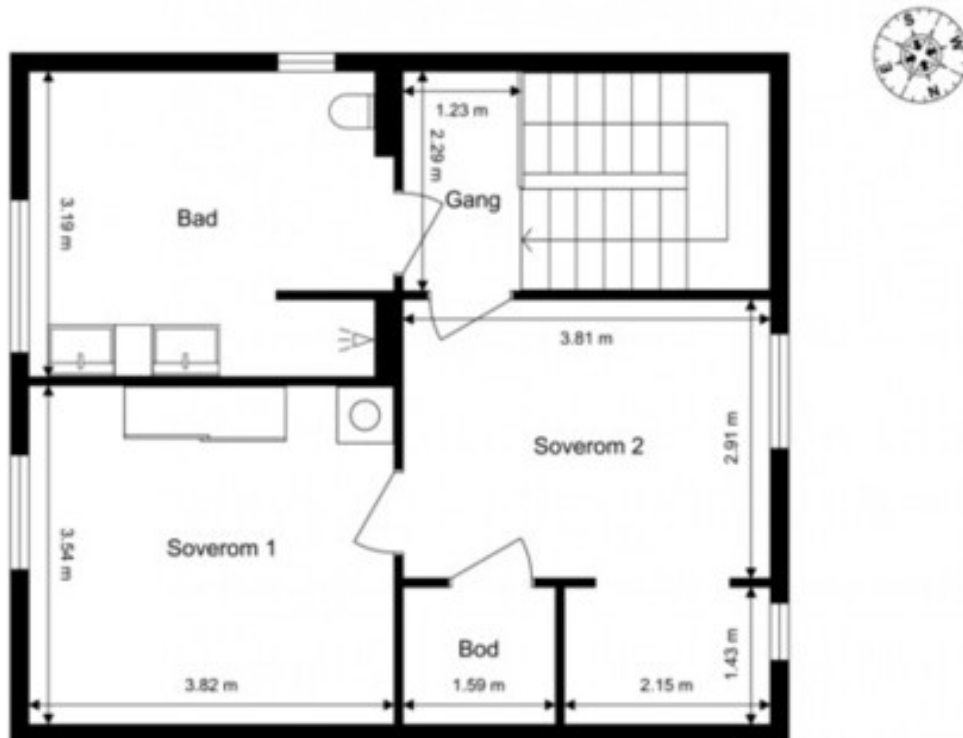
## 2. ETA

ASJE





## Enebolig - 2.etasje



Ordernr. 15063531

















Together  
is our  
favorite  
place  
to be



















# 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



















KJELL

LER



## Enebolig - Kjeller



Ordernr. 15063531



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

**EIE – Premium rådgivning**

EIE eiendomsmegling













29























# NÆROM

IRÅDE











































































# INFORMASJON & DOKUMENTER

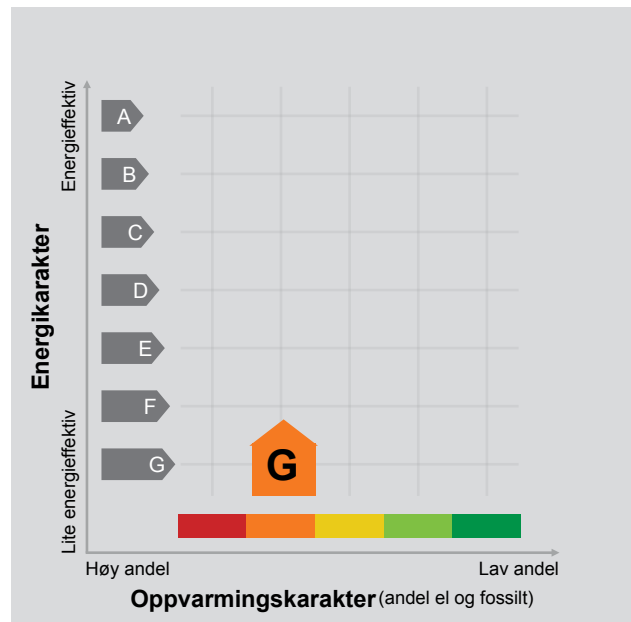






# ENERGIATTEST

Adresse	Muserudveien 29
Postnummer	3440
Sted	RØYKEN
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	273
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	160981849
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-45213
Dato	30.10.2024



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

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

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

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

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

## 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)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Luft kort og effektivt**

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1952
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	153
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



## Om grunnlaget for energiattesten

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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. **24 24 08 95**.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 10: 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 11: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 12: 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: 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 14: Vask med fulle maskiner**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 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 sanitæranlegg**

### **Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Muserudveien 29  
3440 RØYKEN  
Gnr./Bnr.: 273/10  
Asker kommune

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 153 m<sup>2</sup>  
Garasje  
Bruksareal: 20 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 173 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 17.10.2024

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no  
Tlf: 41414128  
E-post: boliginnspeksjoner.sorost@anticimex.no  
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Sverre Alexander Enersen

Mobil: 41454796

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

## Dokumentasjonskrav

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

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



Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

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

---

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

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

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

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

### TG IU Ikke undersøkt

---

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

### i Informasjon

---

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	17.10.2024
Referansenummer	15063531
Meglerforetakets oppdragsnummer	85-24-0173
Hjemmelshaver/selger	Veronica Fossnes/Mathias Grindstein
Bygningssakkyndig inspektør	Sverre Alexander Enersen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	29.10.2024 08:42

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Muserudveien 29
Postnummer/sted	3440 RØYKEN
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	273/10
Tomt	Eiet tomt: 5855 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1952	2024 (inngangsparti)	
Garasje	Ukjent		

## Byggemåte

Enebolig beliggende på Røyken i Asker kommune. Tilnærmet flat tomt opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsplass, terrasse, plenarealer og diverse beplantning.

Boligen er oppført på støpt gulv mot grunn og grunnmur i betong/murkonstruksjoner. Boligen har yttervegger i betong/murkonstruksjoner og trekonstruksjoner. Utvendige fasader med pusset og malt mur og stående trekledning. Tak med saltaksform tekket med takstein. Boligen har profilert ytterdør i tre med 2-lags glassfelt fra 2016. Dobbel terrassedør i tre med 3-lags glassfelt fra 1981. Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra byggeår og 2005. Vinduer med karmen av tre og 3-lags glass fra 1981. Oppvarming med elektrisitet (luft til luft varmepumpe og panelovner) og vedfyring. Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

Enebolig over 2 etasjer samt kjeller bestående av:

2.etasje/loftetasje med trappegang, badetrom, 2 soverom og bod.

1.etasje med entré, kjøkken, spisestue og stue. Utgang fra entre til nord-vendt overbygd inngangsparti. Utgang fra spisestue til syd-vendt markterrasse.

Kjeller med 4 uinnredede kjellerrom.

Frittstående garasje med tilstøtende bod og 2 carporter/skjul.



# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



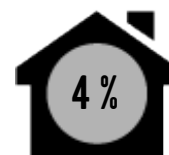
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.














TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - 2.etasje		Ventilasjon	10	
		Sanitærutstyr / innredning	10	
		Overflater vegger	10	
		Overflater himling	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
		Annet	10	
Kjøkken - 1.etasje		Ventilasjon	11	
		Vannrør	11	
		Overflater gulv	11	
		Avløpsrør	11	
		Annet	11	
Øvrige rom - 1.etasje		Overflater gulv	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller		Helhetsvurdering	12	Kr 100 000 - 300 000
Loft - innredet		Overflater vegger	12	
		Overflater himling/undertak	12	
		Overflater gulv	12	
		Konstruksjonsoppbygging	12	
		Innerdører	12	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	13	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	13	Kr 10 000 - 50 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	13	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetmåling	14	Kr 0 - 10 000
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	14	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	15	
Radon		Radon	15	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	16	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	16	
Dører og vinduer		Vinduer	17	
		Dører	17	
Yttertak		Helhetsvurdering	17	
Balkonger, terrasser, veranda etc - 1.etasje		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	17	
Terrasser / platting på terreng - 1.etasje		Fundamenter	18	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	18	
Drenering		Helhetsvurdering	18	Kr 100 000 - 300 000
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	19	
		Septiktank	19	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	19	



# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

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

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

### Skjønnsvurderinger

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

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	45			45	
	Trappegang, baderom, 2 soverom og bod.				
1.etasje	62			62	55
	Entré, kjøkken, spisestue og stue.				Overbygd inngangsparti og terrasse.
Kjeller	46			46	
	4 Uinnredede kjellerrom.				
SUM	153			153	55
<b>Total bruksareal: 153 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bakkeplan		20		20	
		Garasje			
SUM		20		20	
<b>Total bruksareal: 20 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Eneboligen inneholder 107 m<sup>2</sup> P-ROM og 46 m<sup>2</sup> S-ROM.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Garasjen er kun oppmålt fra utsiden og det tas forbehold om avvik i arealberegningen.



# Rapport

## Våtrom - 2.etasje

Baderom fra 2022.

Flislagt gulv med varme. Veggflater med våtromsplater. Himling/skråtak med malte slette flater.

Vegghengt servantskap med skuffer og hyller. 2 stk. ovenpåliggende servanter med ett-greps armaturer.

Speil med lys og stikkontakter på vegg over servant.

Nedsenket dusjsone med skillevegg i glass og metall. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj og regndusj.

Vegghengt toalett med innebygget sistene.

Vannrør med rør-i-rør system og avløpsrør av plast.

Avtrekksvifte plassert på yttervegg.

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

Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstlighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Fukt i tilliggende konstruksjoner


	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 47.1 %, temperatur 20.5 grader C og duggpunkt 8.9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	
	Ventilasjon	Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene har ikke tilfredstillende størrelse. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater vegger	Våtromsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er ikke montert med tilstrekkelig med fugemasse i skjøter, hjørnet eller underkant. Redusert levetid kan ikke utelukkes. Utskifting av plater bør påregnes.  Fugemasse/belistning mangler enkelte steder mot gulvet og himlingen. Tiltak bør påregnes. Huseier informerer i etterkant at dette nå er utbedret og har fremlagt bilder. Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten. Anbefaler oppfølging.
	Overflater himling	Noe bobler i belegget i himling ved vegg over dusjarmatur er registrert. Eksakt årsak er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak anbefales.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Med tanke på at våtromsplatene i våtsone ikke er montert med tilstrekkelig med fugemasse kan ikke rommets lekkasjesikkerhet verifiseres. Nytt tettesjikt på vegger i våtsone bør etableres.  Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet servant er usikker. Tettedetaljer bør fornyes.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på ca. 0 mm. Fallet er mindre enn 1:100 i en avstand på 80 cm.  Gulvflate utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt og det er ikke oppkant ved terskel. Lekasjevann fra servanter, toalett og fordelerskap for rør-i-rør system vil kunne nå døråpning før sluket. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	Annet	Deler av baderommet er bygget med egeninnsats. TG2 settes for å belyse risiko. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.  Det er fremlagt billedokumentasjon og sjekklisteskjema vedrørende deler oppbygning av baderommet. Se egne dokumenter.
	TGIU	
	Innfelte/gjennomgående installasjoner	Downlights: Det er ikke utført demontering av utstyr og følgelig er ikke bakenforliggende konstruksjon besiktiget.



## Kjøkken - 1.etasje

Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2023.  
Benkeplate med laminert flate. Nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps armatur.  
Stikkontakter på vegg.  
Nedfelt platetopp og veggmontert ventilator (kullfilter).  
Integrert komfyr og mikrobølgeovn i høyskap.  
Integrert oppvaskmaskin under benkeplate.  
Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.  
Gulvflate belagt med laminat. Veggflater med malte slette flater. Himling med malt slett flate.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Innredning

 TG 2	Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Vannrør	Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Overflater gulv	Svikt og sprekk i gulv/laminaten der det tidligere har vært en vegg, mellom kjøkken og spisestue. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

## Øvrige rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med laminat og 3-stavs parkett. Veggflater med malte slette flater. Himlingsflater med malte slette flater. Slett innerdør. Oppvarming med elektrisitet (luft til luft varmepumpe) og vedfyring. Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 1	Overflater vegger	Glippe mellom gulvlist og gulv i stuen. Tiltak kan iverksettes ved behov.
 TG 2	Overflater gulv	Stedvise riper og merker i parketten i tilbygget/entrén. Ellers noe ujevnt underlag. Svikt og glippe i laminaten ved terrassedør. Tiltak kan iverksettes ved behov.

# Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller

Uinnredet grovkjeller.

Blottlagt betonggulv. Veggflater med pusset mur/grunnmur/tresonitt. Himlingsflater/stubloft med trebord. Enkel bodør i tre.



TG 3

Helhetsvurdering

Kjellerens overflater bærer preg av høy alder og slitasjegrad. Det registreres tydelig tegn på utilsikket fukt og merbar kjellerluft. Deler av betonggulvet er skåret/pigget opp. Stedvise riss/sprekker og pussavskalling. Ventilasjonen vurderes til å ikke være tilfredsstillende.

Tiltak for å stoppe fukt og renovring av kjelleren bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

## Loft - innredet

2. etasjen/loftsetasjen er innredet.

Gulvflater belagt med laminat og trebord. Veggflater med malte slette flater/malt tapet og panel. Himlingsflater med malte slette flater og panel. Profilerte innerdører. Oppvarming med elektrisitet (panelovn). Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og lufteluker i yttervegg.



TG 1

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

Statikk - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)



TG 2

Overflater vegger

Skadet tapet under vinduet på soverom 2. Øvrige veggflater har normal brukslitasje, stedvise merker er registrert. Vedlikehold/overflatebehandling bør vurderes.

Overflater himling/undertak

Synlige plateskjøter, riss og sprekker er registrert. Vedlikehold/oppgraderinger bør påregnes. Støvkondens påvist på soverom 2. Indikerer kuldebro og/eller dårlig isolasjon. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes.

Overflater gulv

Det er stedvis knirk i gulvflater. Eldre furugulv bærer preg av alder og slitasje. Noe svellig og merker er registrert i laminaten på soverom 2.

Tiltak kan iverksettes ved behov.

Konstruksjonsoppbygging

Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader av større betydning, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Innerdører

Dørbladet til innerdør til soverom 1 og badet har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.



## Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.  
Adkomst via luke i gavlvegg.

 **TG 2**      Helhetsvurdering


Loftet er ikke inspisert grunnet manglende adkomst. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Tilkomst bør etableres.

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

Teglsteinspipe fra byggeår. Sotluke plassert i kjelleren.  
Peisovn av merke Jøtul med ubrennbart materiale på gulv av metall er plassert i stuen i 1. etasje.

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

      Informasjon      Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

 **TG 3**      Skorsteiner inne i boligen

Røykerør på soverom 2 i 2. etasje er på befaringstidspunktet tettet med teip. Dette er ikke tilfredsstillende.

Huseier har i etterkant tettet hullet i pipen og ettersendt bilder. Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten. anbefaler oppfølging.

Innkledd teglsteinspipe i 2. etasje. Alle fire sider skal kunne inspiseres. Konstruksjonen må åpnes slik at alle fire sider blir synliggjort eller rehabiliteres med nytt røykerør.  
Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

## Innvendige trapper

Innvendig trapper av tre med rekkverk av tre.

 **TG 2**      Innvendige trapper

Knirk registrert. Tiltak kan iverksettes ved behov.  
Det er kun rekkverk/håndløper på en side.  
Åpninger i rekkverket og trapp (trapp til kjelleren) på mer enn 0,10 meter.  
TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forskriftskrav) grunnet sikkerhet.

## Etasjeskiller - 2.etasje

---

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Det er gjort målinger i følgende rom: Kryssmåling på soverommene.



TG 3

Skjevhetmåling

Det er merkbare skjevheter registrert i rommene som er målt. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 45 mm på soverom 2 og ca. 47 mm på soverom 1.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder kun kartlegging av omfanget/årsak og eventuelle tiltak.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

## Etasjeskiller - 1.etasje

---

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue/spisestue/kjøkken.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er merkbare/målbare skjevheter/ujevnheter i rommene som er målt. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.



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

---

Boligen har vannrør av kobber og rør-i-rør.  
Avløpsrør av plast og støpejern/metall.  
Stoppekran og stakeluke er plassert i kjelleren.  
Varmtvannsbereder på 150 liter fra 1976 er plassert i kjelleren.  
Opplegg for vaskemaskin i kjelleren.

Luft til luft varmepumpe fra ukjent årstall er plassert i stuen.

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

Stakeluke

### TG 2

Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens høye alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Utskifting bør påberegnes.
--	---

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

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

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Varmepumpe er fra ukjent år. Restlevetid er usikker, tiltak bør påregnes.
--	---

### TGIU Hovedstoppekran

	Stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet manglende adkomst. Ytterligere undersøkelser anbefales.
--	--

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

2. etasje: Det er målt mellom 2. 30 og 1. 28 meter i etasjen (skråtak).

1. etasje: Det er målt 2. 36 meter takhøyde i entré og 2. 41 meter takhøyde i de øvrige rom.

Kjeller: Det måles 2. 03 meter takhøyde i kjelleren.

## Radon

---

### TG 2 Radon

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

## Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår. Delvis oppgradert.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut: Ukjent.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Ukjent.

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ukjent.

Beskrivelse av El-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert ved trapp til 2. etasjen.

32A hovedsikring.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samsvareklæring/dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget er TG2 satt i henhold til NS3600.

Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende dokumentasjon samt anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i betong/murkonstruksjoner og trekonstruksjoner. Utvendige fasader med pusset og malt mur og stående trekledning. Kledningen er fra 1999 (hoveddel) og 2024 (tilbygget).



TG 1

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

Konstruksjon



TG 2

Fasader ink. kledning

Luftespalte bak trekledning er stedvis blokkert. Luseklosser er stedvis montert uten luftespalte. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen.


Enkelte luseklosser mangler slik at det er åpninger for mus/gnagere inn i boligen. Tiltak anbefales.



## Dører og vinduer

---


Boligen har profilert ytterdør i tre med 2-lags glassfelt fra 2016.  
Dobbel terrassedør i tre med 3-lags glassfelt fra 1981.  
Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra byggeår og 2005.  
Vinduer med karmen av tre og 3-lags glass fra 1981.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og bærer preg av høy alder og/eller slitasjegrad. Det må i tillegg forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. Utskiftninger bør påregnes.
	Dører	Dobbel terrassedør bærer preg av høy alder og slitasjegrad. Det må i tillegg forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. Utskifting bør påregnes.

## Yttertak

---

Tak med saltaksform tekket med takstein fra 1985 (hoveddel) og 2024 (tilbygget).  
Blottet teglsteispipe med fotbeslag.  
Renner og nedløp i metall.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taket er kun inspisert fra bakkeplan grunnet manglende adkomst.  Taktekkingen, vindskier/israfter og beslag bærer preg av elde og slitasje. Det er ikke registrert lekkasjer eller større skader, men oppfølging med jevnlig ettersyn må påberegnes slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. Omlegging av tekkingen bør vurderes.
--	------------------	--

## Balkonger, terrasser, veranda etc - 1.etasje

---


Utgang fra entré til nord-vendt overbygd inngangsparti på ca. 7 m2. Inngangspartiet er oppført i trekonstruksjoner med dekke av trebord.  
Inngangspartiet har utebelysning.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Det er ikke rekkverk på inngangspartiet og dekket er over 0.5 meter over bakkeplan. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Fare for fall. Tiltak anbefales.
---	---	--

## Terrasser / platting på terreng - 1.etasje

Utgang fra spisestue til syd-vendt markterrasse på ca. 48 m<sup>2</sup>. Terrassen er oppført i trekonstruksjoner med dekke av trebord. Terrassen har markise og stikkontakter.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

 **TG 2** Fundamenter

Fundamenter bærer ikke preg av fagelig god håndveksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer. Søylar/fundamenter av treklosser/planker er satt direkte på duk/mark. Forholdet kan påvirke bygningsdelen negativt, og bør derfor holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
--

## Grunnmur, fundamenter

Boligen er oppført på støpt gulv mot grunn og grunnmur i betong/murkonstruksjoner.

 **TG 2** Grunnmur

Grunnmuren bærer preg av alder og slitasje. Stedvis pussavskalling og enkelte skader. Vedlikehold/overflatebehandling bør påregnes.
---

 **TGIU** Fundamenter


Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
--

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent
--------------------------------------

## Drenering

Tilnærmet flat tomt med drenering fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.


 **TG 3** Helhetsvurdering

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i kjelleren. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drens-system ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag/fuktskader i kjelleren som tilsier funksjonssvikt. Se avsnitt om "Rom under terreng". Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger må påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000
--




## Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann.  
Avløp til septiktank og gråvann til bekk.  
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår og ukjent årstall.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.
	Septiktank	Ukjent alder, og ingen dokumentasjon på materiale, type eller tilstand. Tiltak anbefales.

## Frittstående byggverk

Frittstående garasje og bod på tilsammen ca. 29 m2 med to tilstøtende skjul/carporter på tilsammen ca. 25 m2.  
Garasjen er oppført i trekonstruksjoner, utvendig forblendet med stående trekledning. Tak med saltaksform tekket med takplater.  
Bygningen er kun inspisert fra utsiden grunnet manglende adkomst.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og det er relativt høy slitasjegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak.
---	------------------	---

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 17.09.2024, arbeidene gjelder: Sette inn ny jordfeilbryter og koble til kurs. Ny skinne og avdekking i skap. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 19.03.2023, arbeidene gjelder: Rehabilitering av bad.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringskjema	Fremlagt, signert og datert 16.10.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

### Eksempler

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

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

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

### Eksempler

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

## Definisjoner

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

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

## Gyldighet

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

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

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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





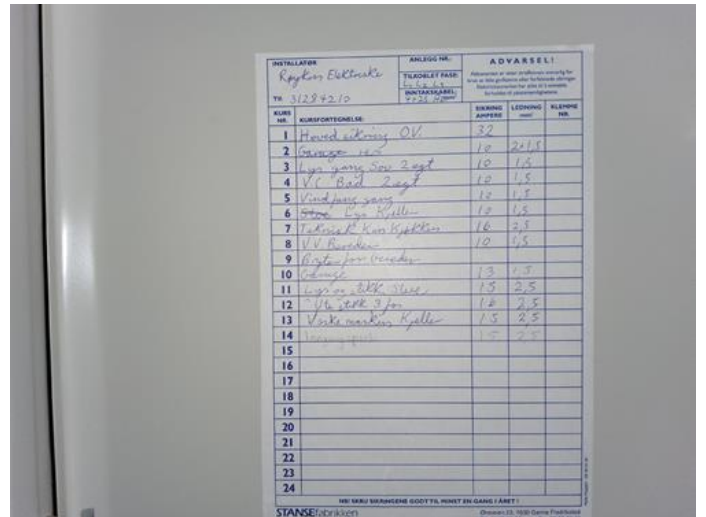
Våtrom - [Sluk på bad.]



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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap ]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringskap ]



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



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



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



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	SEIL EIENDOMSMEGLING AS	Oppdragsnr.	85240173
Adresse	Muserudveien 29		
Postnr.	3440	Sted	RØYKEN
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år og 2 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalnr	94167759
Selger 1 Fornavn	Veronica	Etternavn	Fossnes
Selger 2 Fornavn	Mathias	Etternavn	Grindstein

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Ses-electro, røyken rørlegger as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Renovering av bad. 2022

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

Nei  Ja

Firmanavn

Egeninnsats

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny membran og slukmansjett. 2022

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

Jeg har sjekklister og bilder.

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

Om original gråvannsavløp fra byggeår blir betydelig benyttet vil den ikke kunne ta unna vannet fort nokk.

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar

Det vil være litt fukt i kjeller pga.manglende drenering rundt huset.

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar Skjevhet i gulv.
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar Ikke som jeg vet.
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Egeninnsats.  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Har bygget terrasse og bygget ut 15m2.
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Ses electro og KSI-service  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Strøm til bad og gang
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar Både ses-electro og ksi service
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar Det ble utført kontroll før vi kjøpte eiendommen.
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar Ikke montert ladeanlegg.
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar Ikke som jeg vet
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar Ikke som jeg vet
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar Ikke som jeg vet
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**



Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar Bygget ny entre sommer/høst 2024

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

Nei  Ja Kommentar Utbyggingen er 15m2 og krever ikke søknad. Den er akkurat ferdig, så er ikke byggetmeldt.

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

Nei  Ja Kommentar Vet ikke

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

Nei  Ja Kommentar Vet ikke

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

Nei  Ja Kommentar Fra 2022

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

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja Kommentar Ikke som jeg vet

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

Nei  Ja Kommentar Ikke som jeg vet

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av 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 forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

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

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår












Asker kommune

# Ledningskart

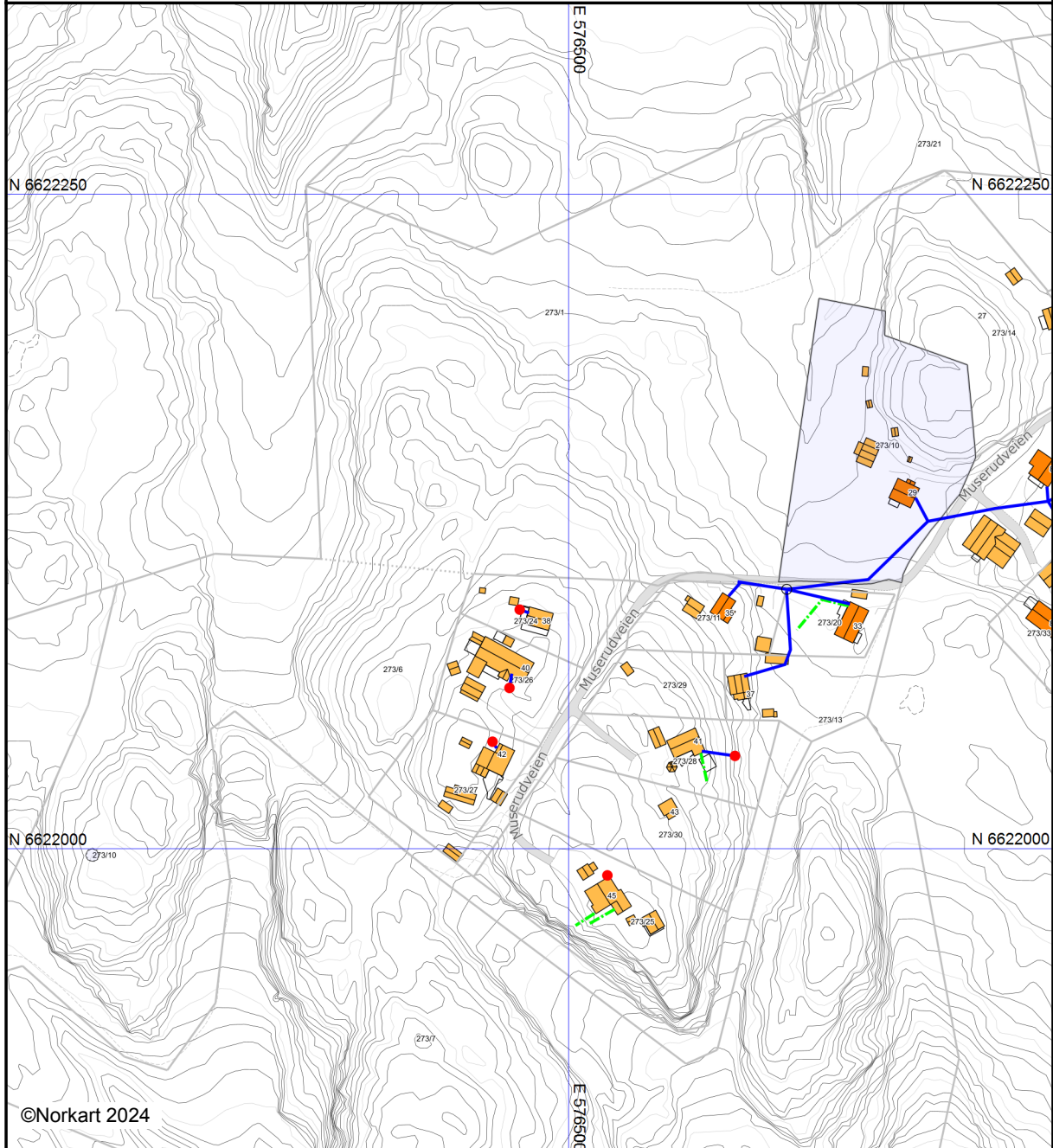
Eiendom: 273/10  
Adresse: Muserudveien 29  
Dato: 16.10.2024  
Målestokk: 1:2500



UTM-32

- |   |  |  |   |
|---|--|--|---|
|  Vannledning       |  Overvannsledning |  Kum  |  Hydrant |
|  Spillvannsledning |  Avløp felles     |  Sluk |   |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2024

*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*



**Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:**

<b>Gnr.:</b> 273	<b>Bnr.:</b> 10	<b>Fnr.:</b>	<b>Snr.:</b>
------------------	-----------------	--------------	--------------

<b>Merknad:</b>	<b>Saksbehandler - dato</b>
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Cibele Bang 16.10.2024

### **Ferdigattest**

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

### **Midlertidig brukstillatelse**

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

### **Ferdigattest**

Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

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

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

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

Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige.

Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.





## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	273	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Muserudveien 29, 3440 RØYKEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 5 837 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende
	<b>Delareal</b> 5 855 m <sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> #9 Nullvekst sør <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	<b>Delareal</b> 18 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H350_3 <b>KPFare</b> Brann-/eksplosjonsfare

**Delareal** 18 m<sup>2</sup>

**Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2020100
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	3025Uregulert
<b>Navn</b>	Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder
<b>Plantype</b>	20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
<b>Status</b>	Overstyrt
<b>Ikrafttredelse</b>	14.11.2017
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf</a>





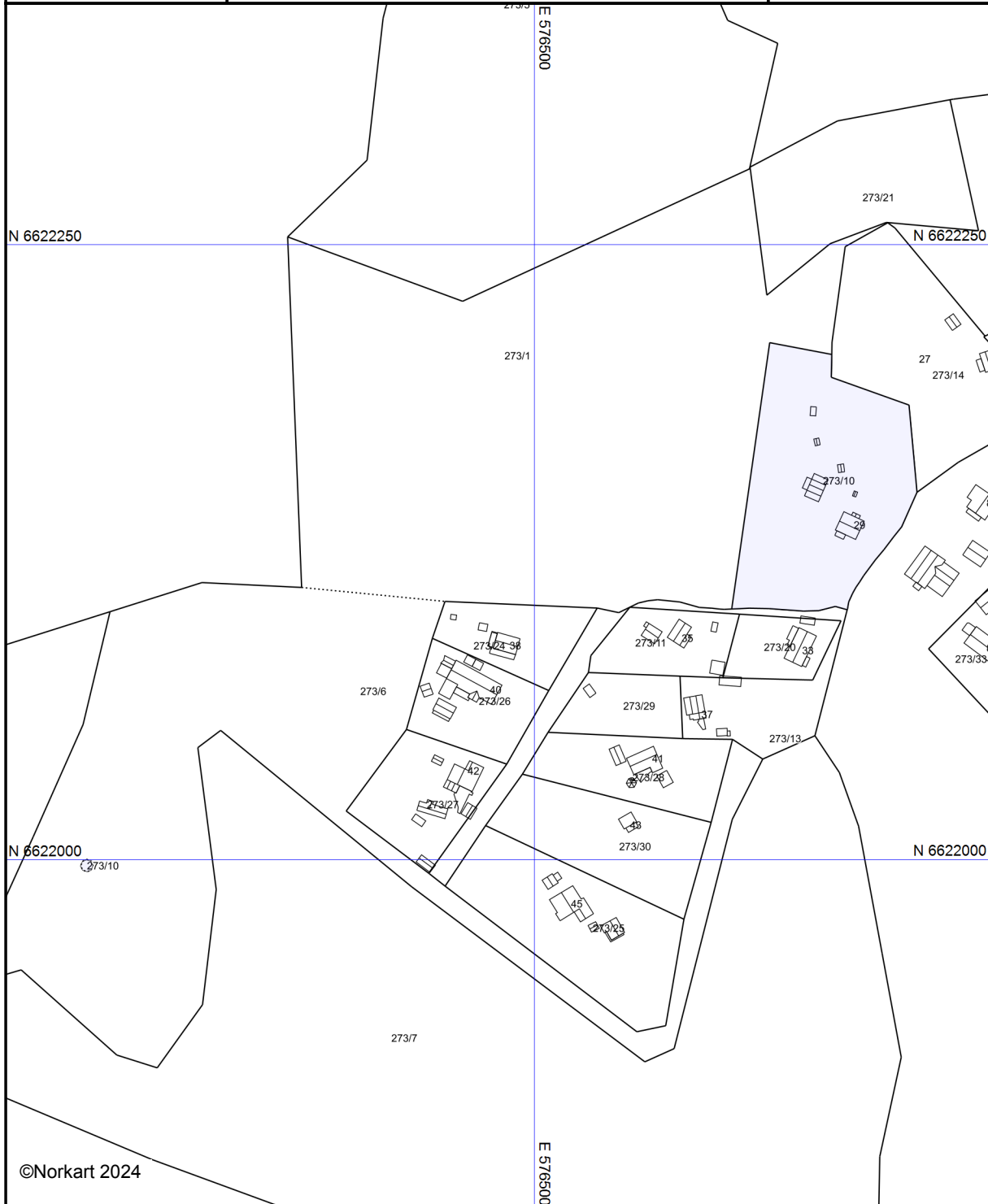
Asker kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 273/10  
Adresse: Muserudveien 29  
Dato: 16.10.2024  
Målestokk: 1:2500



UTM-32



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*  
■ Regulerings- og bebyggelsesplanområde





Asker  
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: [post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no)

Dato: 16.10.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	273	Bnr:	10	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Muserudveien 29, 3440 RØYKEN						

#### Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg <input type="checkbox"/> Via privat stikkvei <input type="checkbox"/>	Privat veg <input checked="" type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
Merknad:			

#### Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad: Slamavskiller		

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

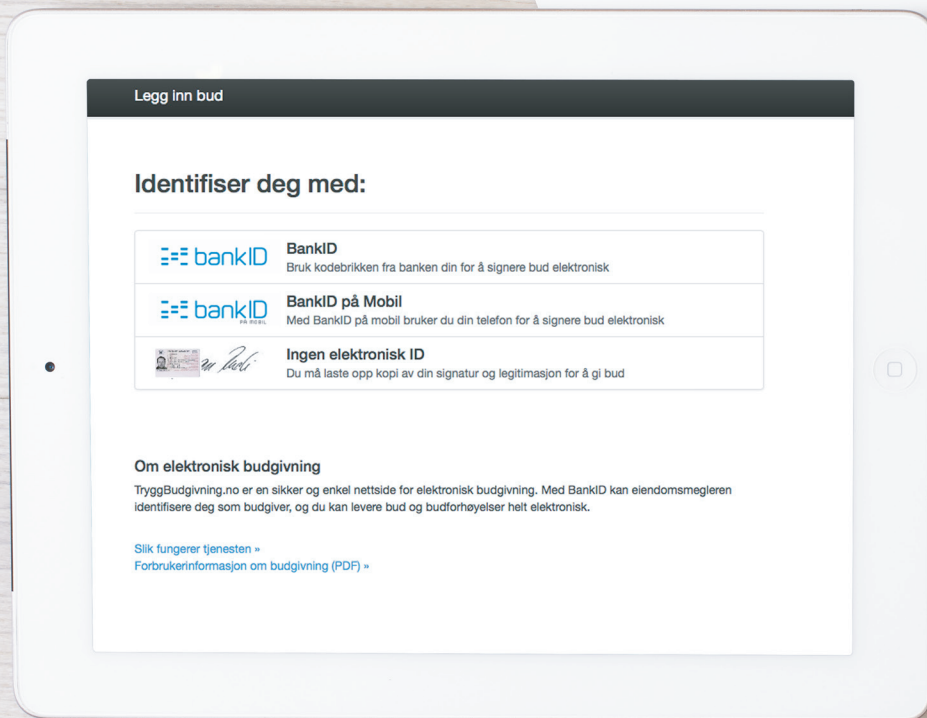
Ξ

# 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/264/600007807/ihsqhypidp>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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





# Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

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

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

## Boligkjøperforsikring

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

## Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

## Innboforsikring

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

## Flytteforsikring

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

## Uhell

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

## Renteforsikring

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

## Bygningsforsikring

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

## Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

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

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

## Pris

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

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

## Egenandel

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

## Spørsmål

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

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





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

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

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

### Pris

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

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

### Spørsmål

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

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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



# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# KORT OM OSS



## Lasse Bastrup

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 69 74 64

lab@eie.no

EIE Asker



# Premium rådgivning

## **EIE Asker**

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

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

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

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

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

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







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

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg







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

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

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







# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

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





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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

EIE speiler selger og kjøper™

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