



Æ

Nedre Båstad vei 1C

1387 Asker • Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Per Olav Hess

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 28 24 49

poh@eie.no

EIE Asker

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	156
Kort om oss	221

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

Nedre Båstad vei 1C, 1387 Asker

MATRIKKE

Gnr. 47 Bnr. 116 i Asker kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 241 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 241 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 78 kvm

AREAL

Primærrom: 229 kvm, Bruksareal: 241 kvm, BRA-i: 241 kvm , TBA: 78 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

5

BYGGEÅR

1988

TOMT

Eiet tomt 654 kvm

PRISANTYDNING

12 750 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Takstdato:

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 12 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 318 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 12 750 000,-))

kr 319 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 13 069 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 13 087 500,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 13 792 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, avløp, renovasjon og feiing.

EIER

Marius Trebler Martine Stang Maren Trebler

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Nedre Båstad vei 1C, presentert av eiendomsmegler Per Olav Hess ved EIE eiendomsmegling.

Nedre Båstad vei 1C er en innholdsrik bolig i et meget attraktivt område. Boligen går over tre plan og har god plass til storfamilien. Her får man bla. fire soverom, to bad, eget vaskerom, kjellerstue og hems. Stue/kjøkken ligger i delvis åpen løsning som skaper et åpent og sosialt hjem. Begge rom har generøs takhøyde, peis og fantastisk utsikt. Fra stuen er det utgang til balkong med glassrekkverk.

Høydepunkter om boligen:

- Flott sjøutsikt
- Gode solforhold
- 4 soverom
- 2 bad og eget vaskerom
- Flott terrasse med utepeis
- Pent opparbeidet hage
- Dobbelgarasje med elektrisk port
- Varmepumpe
- 300 liters varmtvannsbereder
- Kjølerom
- Yale doorman

Høydepunkter om nærområdet:

- Trafikksikker skolevei
- Flere barnehager i nærområdet
- Kort vei til Asker sentrum
- Kort vei til Holmen senter
- Buss med ekspressbuss til Oslo i nærheten
- Rusleavstand ned til Leangbukta med båthavn og Hvalstrand
- Barnevennlig og veletablert boligområde

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Per Olav Hess på poh@eie.no. Vi er også behjelpelige med verddivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov for visning.

PARKERING

Det er parkering for to biler i garasje samt gjesteparkering på felles tomt med garasjer delt på tre hus.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Nedre Båstad vei er en meget barnevennlig og rolig blindvei med kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og det meste du har behov for i en travel hverdag. Samtidig er det nærhet til sjøen med idylliske tur- og bademuligheter, samt marka med et stort løypenett sommer som vinter. Dette legger til rette for et aktivt og hyggelig familieliv.

Om sommeren kan en sette seg på sykkelen eller gå 5 minutter bort til populære Hvalstrand bad for en dukkert fra stupetårnet og stranden, eller et lett måltid med familie og venner. Holmen Fjordhotell og kajakk-klubbhuset er også i umiddelbar nærhet. I vinterhalvåret er det lysløype i Grønli med løyper fra Syverstadjordene som ligger kun minutter unna boligen. Videre er det flotte turmuligheter ved Semsvannet og Skaugumsåsen.

Holmen Idrettsforening ligger i kort avstand fra boligen, og har blant annet egen ishall, tennisbaner, klatresenter, idrettshall, flere fotballbaner og kan tilby et bredt idrettstilbud til barn og unge i alle aldre.

På Holmen senter finner du en rekke servicetilbud som helsestasjon, seniorsenter, frisør, lege, fysioterapeut, hudpleie, tannlege, vinmonopol og matbutikk. Senteret har 50 butikker og 4 timers gratis parkering. Ellers er det gode shoppingmuligheter i Asker sentrum og ved Sandvika Storsenter.

Skole og barnehage

Eiendommen sogner til Hofstad barneskole og Torstad ungdomsskole, begge i gangavstand fra boligen. Videre er det flere barnehager i nærområdet, blant annet Hval gård som er en meget populær og anerkjent barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Fra eiendommen er det kort bilavstand til påkjørsel E-18 ved Holmenkrysset. Fra Slemmestadveien går det busser med hyppige avganger store deler av døgnet. Buss 252 bruker ca. 20 minutter til Vika Atrium og har ekstra avganger i rushtiden. Høn stasjon er nærmeste togstasjon, med lokaltog i retning Oslo og Spikkestad. Asker stasjon ligger en liten biltur unna, og fungerer som et knutepunkt for kollektiv transport. Fra Asker stasjon bruker Flytoget ca. 50 minutter til Gardermoen.

Historie om området

Det er registrert både før-reformatoriske og nyere tids kulturminner i området. Det er registrert også registrert andre minner som veifar, stier, steingjerder og trær. Det er også mange minner tilknyttet eldre gårdsdrift på Teigen, som rester av vanningsanlegg, brønner, vindmaskin m.m. Bebyggelsen var i hovedsak knyttet til jordbruket, og her står fine eksempler på eldre gårdsbebyggelse som tømmerlåven på Nedre Båstad og hovedbygningen på Leangen i utpreget sveitserstil med høy

autentisitet. I samme tun står også et gammelt stabbur som ifølge tradisjonen skal ha vært telthus på Ravnsborg og kornmagasin ved Asker kirke før det endte på Leangen. Bårdsruddammen er av de større isdammene og har ei stor demning av naturstein - noe som er sjeldent i Asker. Like ved står Askers eneste ishus. Det lå en del plasser og mindre hus for arbeidere i området rundt isdammen. De som står i dag er sterkt modernisert. På Båstadryggen ble det etter 2. verdenskrig bygd et felt med særegne hus. Hit flyttet man gamle tømmerhus fra Østlandsdalene og tok dem i bruk som bolighus.

Asker sentrum

Det er gåavstand til Asker sentrum. Asker sentrum er administrativt senter i Asker kommune og er en aktiv kjerne med alt du trenger av servicetilbud. Her er lege og tannlege, apotek, vinmonopol, bank, servicetorg m.m. Asker sentrum kan også tilby et rikholdig utvalg av shoppingmuligheter både inne på Trekanten senter og ute i gågatene. Trekanten senter har hele 70 varierte butikker å velge mellom, mens du ute i gågatene finner flere unike nisjebutikker.

I sentrum er det et bredt utvalg av restauranter og kaféer, der mulighetene er mange for smakfulle og spennende matopplevelser fra flere verdensdeler.

For de kulturinteresserte kan Asker kulturhus tilby både konserter med anerkjente artister og interessante foredrag. I tilknytning til kulturhuset finner du også bibliotek, kino, teatersal og galleri. Radar kafé og scene er ungdommens arena i kulturhuset, og er et trygt aktivitets- og kulturtilbud for ungdom i hele Asker. Galleri Trafo er også et godt alternativ for deg som setter pris på samtidskunst. Alt dette finner du altså samlet i hjertet av Asker.

Flere ildsjeler jobber hardt for et inkluderende, aktivt og levende sentrum, og flere ganger i året blir det arrangert aktivitetsdager i form av for eksempel Bondens marked og Askerdagene. Disse dagene yrer det av liv i sentrum med blant annet ulike boder, konserter og moteshow.

Asker kommune

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

Asker kjent for en vakker og varierende natur, aktiv sentrumskerne, et mangfold av fritidsaktiviteter både for barn og voksne, godt kollektivt tilbud retning Oslo og Drammen. Asker har en lang kystlinje med et florerende båt og strandliv, samt marka med mulighet for topturer med flott utsikt, og andre markerte tur- og skiløyper. Risenga idrettspark kan tilby et rikt tilbud av idrettsaktiviteter både for barn og voksne, her har også Frisk Asker og Asker Aliens sine hjemmebaner.

Den lange kystlinjen kan friste med både båtliv, flotte strender,

idylliske badeplasser og fine turstier. Et populært turmål er Kyststien fra Holmen til Slemmestad, der du på veien kan stoppe innom sørlandsidyllen Vollen med hyggelige forretninger og koselige spisesteder.

Trives du bedre i skog og mark, så kan Vestmarka by på et rikt og variert utvalg av turstier med fine turmuligheter og flotte topturer for hele familien.

Videre kan det flotte idrettsanlegget på Holmen by på flere kunstgressbaner, lysløype om vinteren, Tuftepark, ishockeyhall, klatresenter, turnhall, håndballhall og innendørs tennishall. Like ved finner du også nye Holmen svømmehall.

BEBYGGELSE

Området består for det meste av villabebyggelse, samt noe tomannsboliger og rekkehus. Dette er med på å skap en god miks av folk i alle aldre.

TOMT

Eiet tomt, 654 kvm

ADKOMST

Ta av fra E18 til Holmen/Slemmestad, følg Slemmestadveien til Hvalstrand og ta til høyre inn Reistadjordet. Ta deretter første til venstre, opp Undelstadveien. Ta første vei til venstre, Gamle Leangvei. Nedre Båstad vei er deretter første vei til høyre.

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

Innhold

INNEHOLDER

Underetasje: hall med trapp, to soverom, kjellerstue/soverom, toalett, bad, to boder og kjølerom.

1. etasje: stue, kjøkken med spiseplass, soverom, bad og vaskerom.

2. etasje: hems/kontor og soverom.

BYGGEMÅTE

Enebolig beliggende i Asker kommune. Tomt opparbeidet med gruss og steinbelagte adkomst, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Boligbygg over 3 plan. Grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner og skillende dekker av tre. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takstein. Utvendig fasader forblendet med liggende trekledning og pussede flater. Boligen har entrédør med glassfelter og sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår). Terrassedører med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår). Boligen har varmtvannsbereder. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad:

TG1 - i orden: 42%

TG2 - alder, slitasje, skader mv: 45%

TG3- strakstiltak nødvendig: 1%

TGUI - ikke undersøkt: 12%

TG2 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad 1.etasje

Overflater vegger side 9

Overflater gulv side 9

(Tidligere rapport fra 2022 har gitt tg3 på bad 1. etasje grunnet alder, ny takstmann har ikke kommet til samme konklusjon)

Membran, tettesjikt og overgang til sluk. side 9

Fallforhold (gulv) side 9

Våtrom - Bad underetasje Ventilasjon side 10

Vannrør side 10

Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det side 10

Sanitærutstyr / innredning side 10

Overflater vegger side 10

Overflater gulv side 10

Membran, tettesjikt og overgang til sluk. side 10

Fallforhold (gulv) side 10

Våtrom - Vaskerom 1.etasje Helhetsvurdering side 11

(Tidligere rapport fra 2022 har gitt tg3 på bad 1. etasje grunnet alder, ny takstmann har ikke kommet til samme konklusjon)

Kjøkken Vannrør side 12

Overflater gulv side 12

Innredning side 12

Annet side 12

Toalettrom (Ikke våtrom) Ventilasjon side 13

Vannrør side 13

Sanitærutstyr / innredning side 13

Overflater vegger side 13

Overflater gulv side 13

Øvrige rom Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) side 13

Overflater gulv side 13

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) Overflater gulv side 14

Innvendige trapper Innvendige trapper side 14

Etasjeskiller - 1.etasje Skjevhetmåling side 15

Tekniske anlegg, VVS

anlegg (Sjekkpunkter utover

det som er inkludert i andre

rom)

Ventilasjon side 16

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) side 16

Elektrisk anlegg Forenklet vurdering av det elektriske anlegget side 17

(Tidligere rapport fra 2022 har gitt tg3 på elanlegg grunnet alder og usikrede ledninger i skap mtp berøringsfare, kombinert med alderen på anlegget og mye ujordet, så anbefales det en utvidet elkontroll, ny takstmann har ikke kommet til samme konklusjon)

Yttervegger inkl. fasader og

konstruksjon Fasader ink. kledning side 17

Dører og vinduer Vinduer side 18

Dører side 18

Yttertak Beslag, renner, nedløp og snøfangere side 18
Balkonger, terrasser,
veranda etc - Balkong
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger,
verandaer) side 18
Terrasser / platting på
terreng Platting side 19
Grunnmur, fundamenter Grunnmur side 19
Drenering Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur side 20
Alder side 20
(Tidligere rapport fra 2022 har gitt tg3 på elanlegg grunnet alder
og usikrede ledninger i skap mtp berøringsfare, kombinert
med alderen på anlegget så anbefales det en utvidet elkontroll,
ny takstmann har ikke kommet til samme konklusjon

TG3 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:
Hovedstoppekran side 16

Tidligere tilstandsrapport fra 2022 kan fås fra megler ved
henvendelse.

Standard

STANDARD

Hall

Vel innenfor inngangsdøren, som har Yale doorman, møter vi en
meget lys og romslig hall. Her er det god plass til å ta imot
gjester og trille inn barnevognen. Det er også godt med
oppbevaringsplass for hele familiens yttertøy og sko. Det er
både skyvedørsgarderobe og skap i hallen. Det er fliser på gulvet
med varmekabler, malt mur på veggene og malt panel med
downlights i taket.

Soverom

Det er to soverom i 1. etasje. Begge rommene har god plass til
seng, skrivebord og garderobeskap. Rommene passer godt som
både barnerom, gjesterom og kontor. Det er parkett på gulvet
med varmekabler, malt mur på veggene og malt panel med
downlights i taket.

Kjellerstue/soverom

I underetasjen er det en stor kjellerstue med masse boltreplass.
Med barn i hus er det praktisk med flere oppholdsrom. Her kan
barna ha med seg venner hjem til lek og filmkveld. I kjellerstuen
er det god plass til både sofagruppe, TV, lekeoppbevaring og
kontorkrok. Det er parkett på gulvet med varmekabler, malt mur
på veggene og malt panel med downlights i taket. Rommet kan
også benyttes som et soverom ved behov.

Bad

Badet i underetasjen er romslig med god plass til
oppbevaringsmøbler. Det er også servant med skap under samt
dusjnisse. Det er fliser på gulvet med varmekabler, fliser på
veggene og malte flater i taket.

Toalett

Toalettet er plassert i et eget rom vegg i vegg med badet.
Rommet er innredet med vegghengt toalett og servant. Det er
fliser med varmekabler på gulvet, fliser og malt mur på veggene

samt malte flater i taket.

1. etasje

Stue

Vi beveger oss opp i 1. etasje. Her møter vi en spennende stue
med generøs takhøyde og hemsløsning. Store vindusflater gjør
at utsikten kan nytes fra hele stuen. Det er god plass til en
romslig sofagruppe hvor hele familien kan samles til både
hverdag og fest. En lekker peis gir lun og god varme på kalde
vinterdager. Fra stuen er det utgang til hagen og en balkong.
Stuen har 1-stavs parkett med varmekabler på gulvet, malte flater
på veggene og panel med downlights i taket.

Balkong

Fra stuen er det utgang til en balkong som går langs hele
forsiden av boligen. Her er det glassrekkverk gjør at utsikten
kommer til sin rett.

Kjøkken/spisestue

Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen. Dette gjør at de
ulike sonene glir naturlig over i hverandre og skaper et åpent og
sosialt hjem. Det er plass til å samle mange rundt spisebordet på
kjøkkenet og den åpne planløsningen gjør at kokken på
kjøkkenet får god kontakt med gjestene rundt spisebordet. Det
er peis, som gir lun og herlig stemning, på kjøkkenet også samt
den samme flotte utsikten som i stuen. Kjøkkenet har innredning
er fra 2011 som har slette fronter og benkeplate i stein og eik.
Her kan det diskkes opp med mange smakfulle retter. Det er
integreert stekeovn, mikro, kaffemaskin, oppvaskmaskin,
kjøleskap og fryser. Mellom kjøkken og spisestue er det
barløsning - et perfekt sted for en kaffekopp eller en rask
frokost. Fra kjøkkenet er det utgang til terrassen. Det er fliser på
gulvet med varmekabler, malte flater på veggene og panel i
taket.

Terrasse

Fra kjøkkenet er det utgang til terrassen. Her er det god plass til
ulike soner med utelounge, spisebord og grill. Terrassen er
delvis overbygget og har markise. På terrassen er det også en
flott utepeis - like fin en sommerkveld som til å grille
marshmallows en solrik vinterdag. Fra terrassen er det direkte
adkomst til hagen med utebod.

Hovedsoverom

Hovedsoverommet ligger i 1. etasje. Her er det plass til
dobbeltseng og nattbord. Det er også skyvedørsgarderobe med
speilfronter gir økt romfølelse. Det er 1-stavs parkett på gulvet,
malte flater på veggene og panel i taket.

Bad

Badet i 1. etasje er av meget god størrelse. Rommet er innredet
med vegghengt toalett, to servanter med skuffer under samt
vegghengt høyskap og vegghengt skap. Det er også to
dusjnisjer med steamdusj og badstue/dusj og dusj. Badet har
fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og malte
flater med downlights i taket.

Vaskerom

Eget vaskerom står høyt på mange barnefamiliers ønskeliste. Her får man et romslig og praktisk vaskerom med egen inngangsdør. Det er innredning med utslagsvask samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er fliser på gulvet med varmekabler, malte flater på veggene og panel i taket.

Hems

Hemsen har åpen løsning ned mot stuen. Her er det mange muligheter - hva med lekerom for barna, hjemmekontor eller TV-krok? Utsikten kan nytes også fra hemsen. Det er parkett på gulvet, panel på veggene og panel i taket.

Kontor/soverom

Fra hemsen er det doble dører inn til et soverom som i dag er innredet som hjemmekontor. Det er knekott i begge veggene. Fra soverommet/kontoret er det utgang til en luftbalkong. Det er parkett på gulvet, panel på veggene og panel i taket.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 01.02.1989 som omhandler nybygg - bolighus.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

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

OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming. Det er varmekabler i de fleste gulv i 1. etasje og underetasje. Det er varmpumpe i stuen. Det er peis i stuen og på kjøkkenet.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter E

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 13 792 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune p.t.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale avgifter pr år:

Vann: 3.2010,-

Avløp: 4.182,-

Renovasjon: 6.077,-

Feiing: 323,-

Beløpene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 085 211,- Som sekundærbolig Kr. 7 506 759,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannmåler
- Elektriske garasjeporter
- Varmepumpe
- 300 liters varmtvannsbereder
- Kjølerom
- Balansert ventilasjon (eldre anlegg)
- Yale doorman

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

DIVERSE

Følgende følger ikke med:

- Vaskemaskin og tørketrommel
- Garderobeskap på bad nede
- Fastmontert trommel og vannslange i garasje

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

Følgende servitutt er registrert på eiendommen:

1987/33092-1/100 Erklæring/avtale

26.10.1987

Bestemmelse vedr felles privat vann- og kloakkledninger

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

REGULERING

Området er regulert og omfattes av følgende reguleringsplan:

Id: 0220110D

Navn: Båstadorrådet

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 23.04.1997

Bestemmelser:

https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/357/110D_bestemmelser.pdf

Delarealer

Delareal: 653 m2

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

ODEL OG KONSESJON

Det er ikke odel eller konsesjon på eiendommen.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESJELD

kr 12 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 318 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 12 750 000,-))

kr 319 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 13 069 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 13 087 500,- (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 enebolig (Kr.7 000)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)

Provisjon (forutsatt salgssum: 12 750 000,-) (Kr.82 875)

Tilrettelegging (Kr.19 500)

Markedspakke 1 (Kr.15 900)

Oppgjør (Kr.6 500)

Tingl. hjemmelserklæring - Statens Kartverk (Kr.585)

Profesjonell fotograf (Kr.3 500)

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

Totalt kr. (Kr.141 660)

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

85-24-0030

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 bygningssakyndiges 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.

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 dekningsalg 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 MNEF / Partner Per Olav Hess

SAKSBEHANDLERE

Per Olav Hess

EIE Asker

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Mob: 92 28 24 49 / E-post: poh@eie.no

DITT NYE
HJEM?

























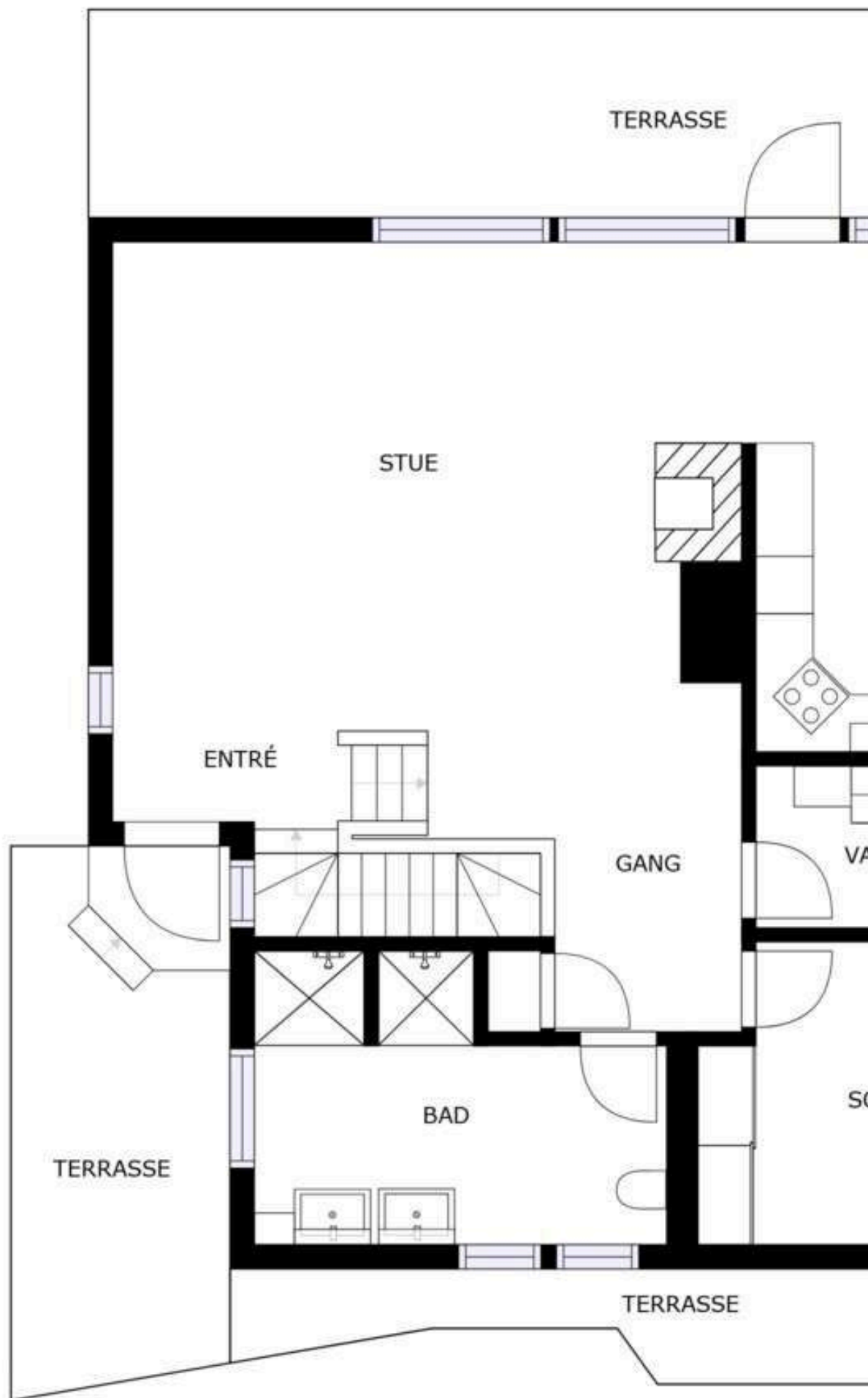


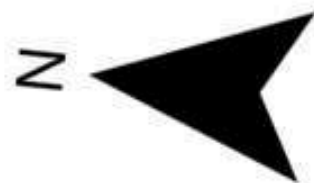
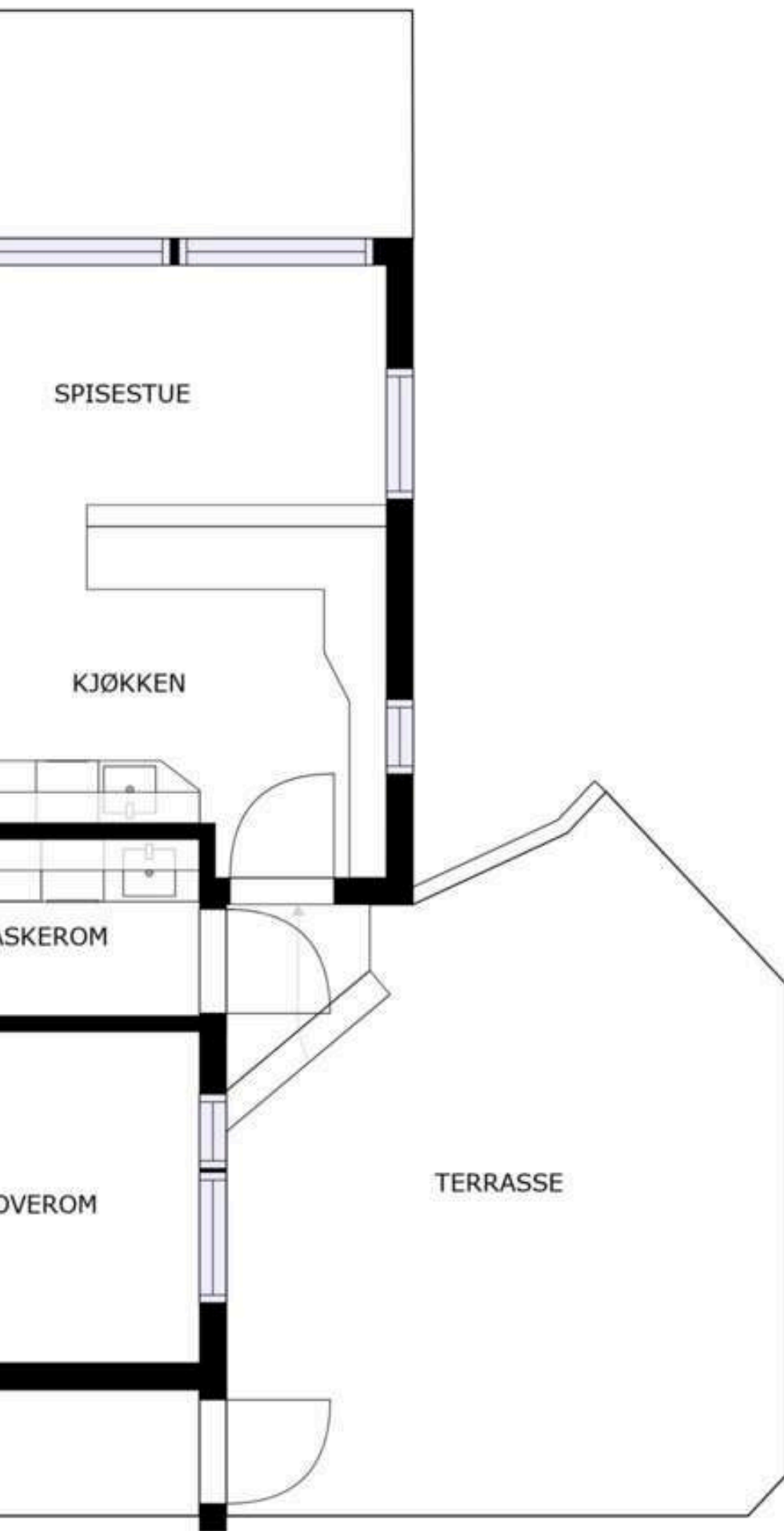




1. ETA

SJE





INVISIO





























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





















































































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.



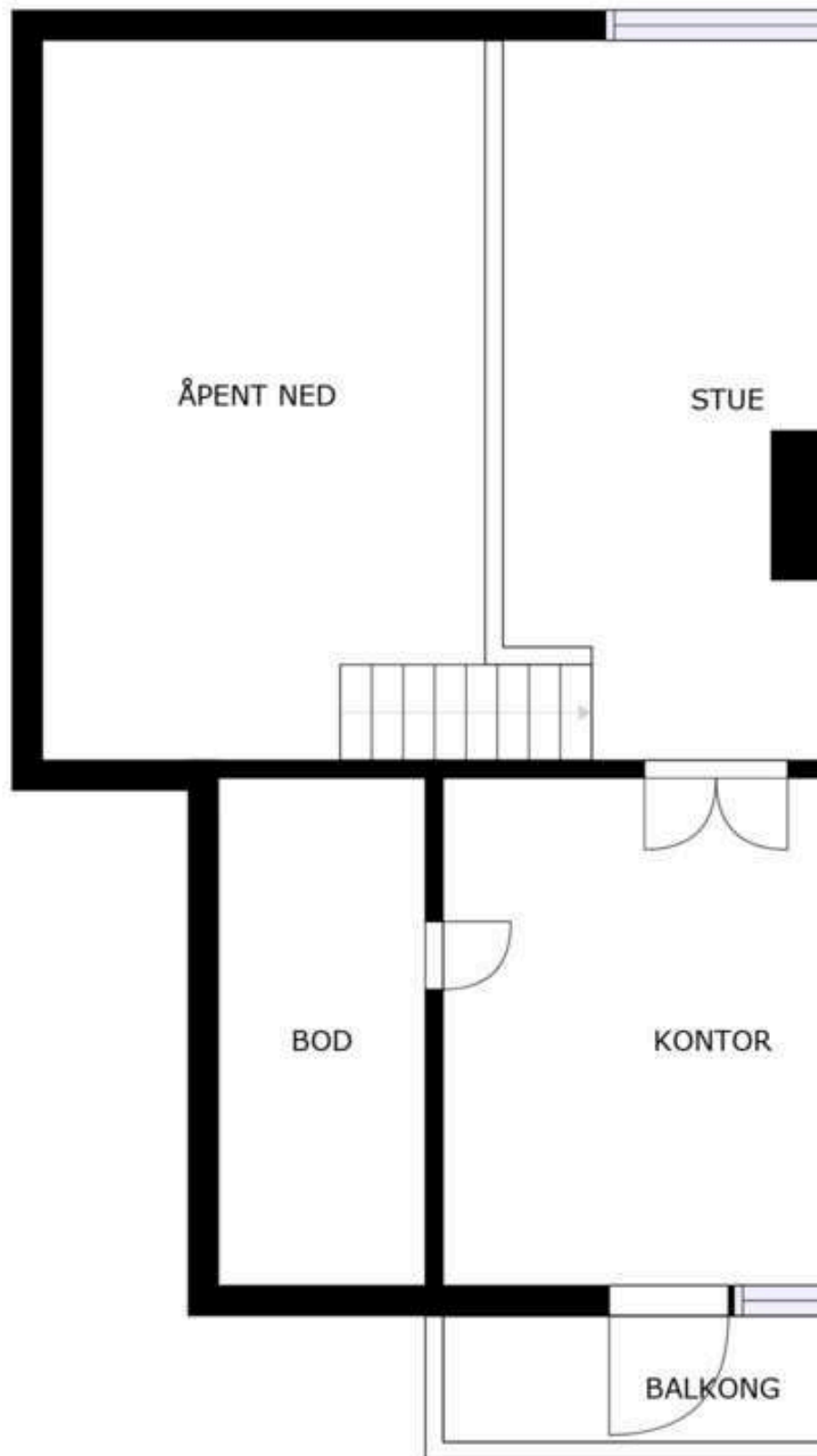
*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

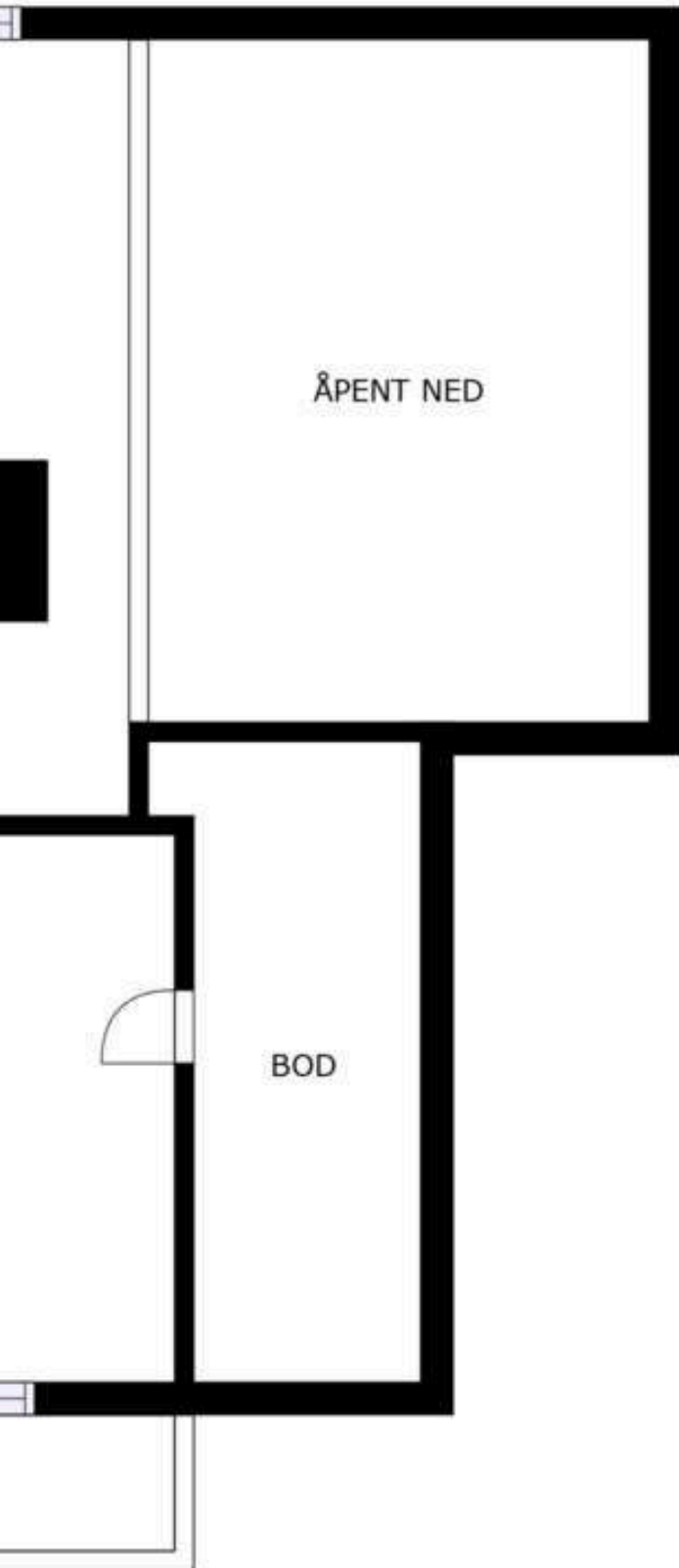
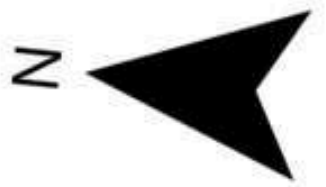




LOF

WT



















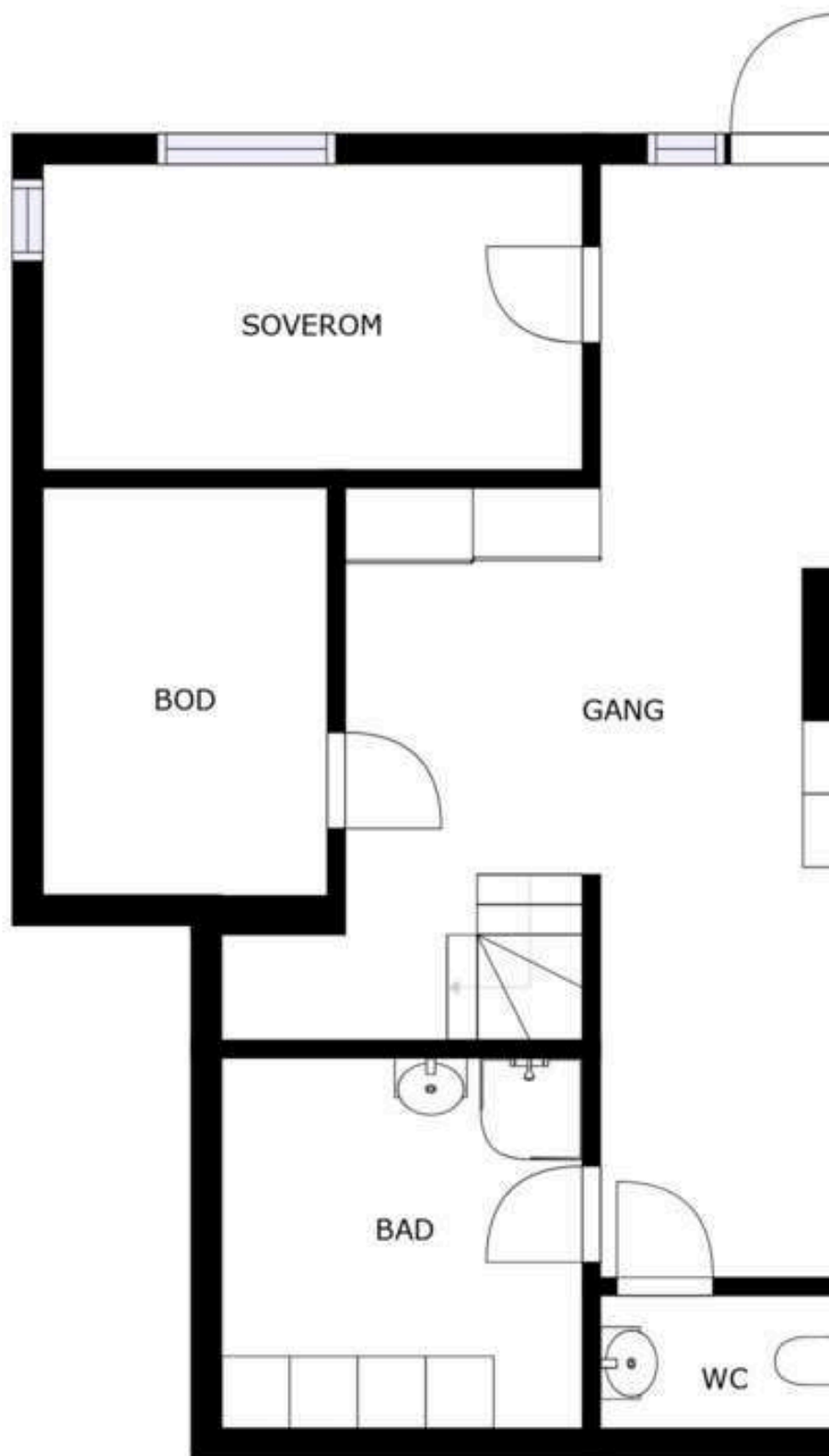


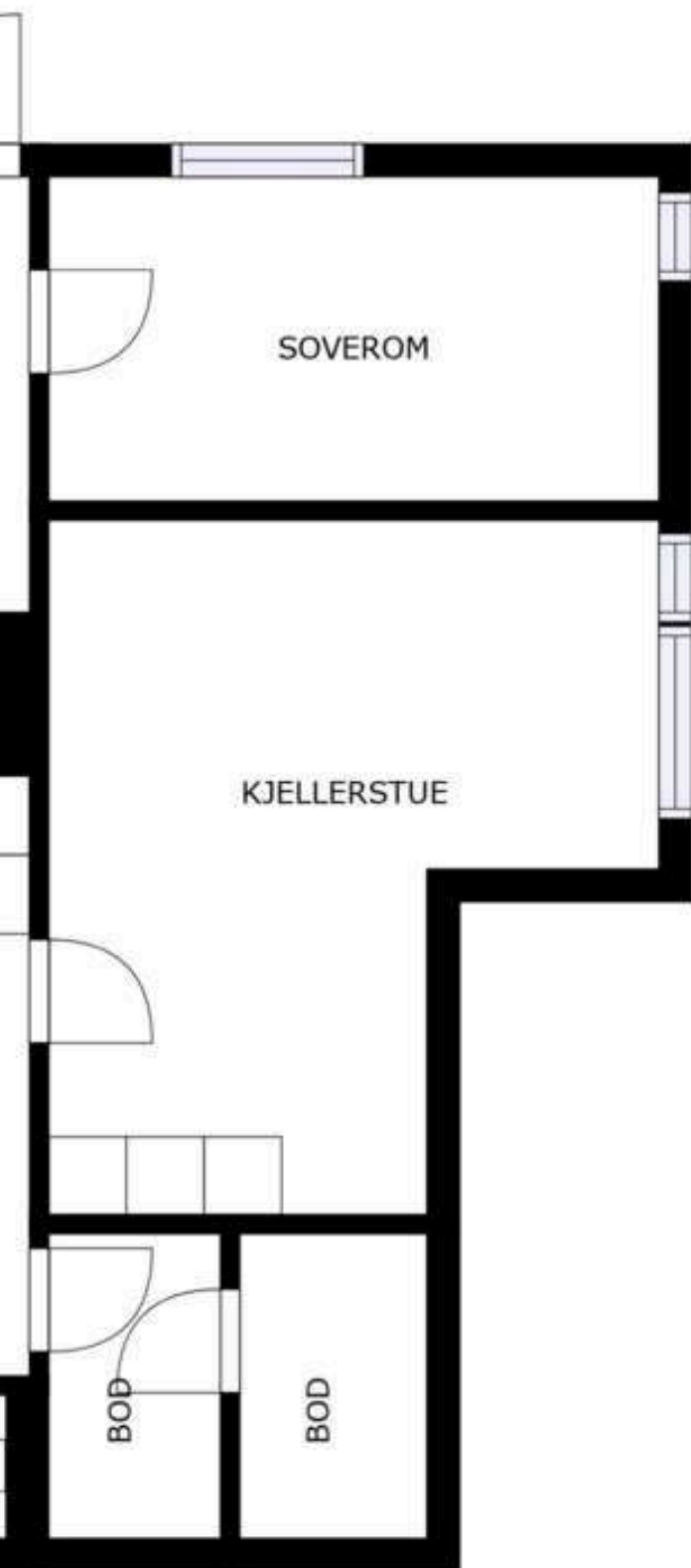
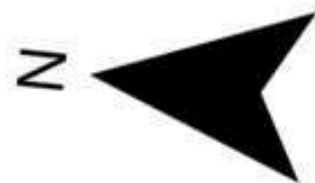




UNDERE

TASJE





INVISIO













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





























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

EIE eiendomsmegling













NÆROM

IRÅDE































Asker sta



Spor
Track

2-6



Spor
Track

1



Avgang Departures 12:39

12:39	6302	Lillestrøm	2	12:40
12:39	6303	Kongsengen	1	
12:40	6304	Oslo	1	
12:44	6305	Sandvika	1	
12:48	6306	Lillestrøm	2	
12:49	6307	Oslo	1	
12:50	6308	Oslo	1	
12:51	6309	Oslo	1	
12:52	6310	Oslo	1	
12:53	6311	Oslo	1	
12:54	6312	Oslo	1	



asjon



INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Nedre Båstad vei 1C
1387 ASKER
Gnr./Bnr.: 47/116
Asker kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 241 m²

Totalt bruksareal (BRA): 241 m²

Befaring

Befaringsdato: 30.04.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Thomas Grøvdal Wiik

Mobil: 47707862

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	30.04.2024
Referansenummer	15054902
Meglerforetakets oppdragsnummer	85-24-0030
Hjemmelshaver/selger	Marius Trebler/Christian Stang
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Grøvdal Wiik
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	08.05.2024 12:55

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Nedre Båstad vei 1C
Postnummer/sted	1387 ASKER
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	47/116
Tomt	Eiet tomt: 654 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1988		

Byggemåte

Enebolig beliggende i Asker kommune. Tomt opparbeidet med gruss og steinbelagte adkomst, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 3 plan. Grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner og skillende dekker av tre. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takstein. Utvendig fasader forblendet med liggende trekledning og pussede flater. Boligen har entrédør med glassfelter og sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår). Terrassedører med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår). Boligen har varmtvannsbereder. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Boligen består av
Loft: Kontor og soverom
1.etasje: Kjøkken, stue, soverom, vaskerom og bad
Underetasje: Entré, tre soverom, bad, to boder, kjølerom, toalettrom

Utgang fra stue til markterrasse og veranda 1.etasje.

Utgang fra soverom loft til balkong.

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 - Bad 1.etasje		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Våtrom - Bad underetasje		Ventilasjon	10	
		Vannrør	10	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	10	
		Sanitærutstyr / innredning	10	
		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
Våtrom - Vaskerom 1.etasje		Helhetsvurdering	11	
Kjøkken		Vannrør	12	
		Overflater gulv	12	
		Innredning	12	
		Annet	12	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Ventilasjon	13	
		Vannrør	13	
		Sanitærutstyr / innredning	13	
		Overflater vegger	13	
		Overflater gulv	13	
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	13	
		Overflater gulv	13	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater gulv	14	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	14	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	15	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Ventilasjon	16	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
		Hovedstoppekran	16	Kr 10 000 - 50 000

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	17	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader inkl. kledning	17	
Dører og vinduer		Vinduer	18	
		Dører	18	
Yttertak		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	18	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	18	
Terrasser / platting på terreng		Platting	19	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	19	
Drenering		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	20	
		Alder	20	

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 byggteknisk 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 befaringstidspunktet.

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)
Loft	22			22	6
	Kontor og soverom				Balkong
1.etasje	111			111	72
	Kjøkken, stue, soverom, vaskerom og bad				Markterrasse, veranda og terrasse
Underetasje	108			108	
	Entré, tre soverom, bad, to boder, kjølerom, toalettrom				
SUM	241			241	78
Total bruksareal: 241 m²					

Kommentar til areal

Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH). Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Kun deler av arealet på loft er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 43 m2, men grunnet lav takhøyde er kun 22 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 21 m2.

Balkong i loftsetasjen oppmålt til 6 m2 (TBA).

Veranda i 1.etasje oppmålt til 19 m2 (TBA).

terrasse og markterrasse i 1.etasje oppmålt til 53 m2 (TBA).

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.

Boligen inneholder 229 m2 P-ROM og 12 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad 1.etasje

Bad fra 2013

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
To stk Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
To stk Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjnise med glassdør med vegghengt dusjarmatur med hånddusj og regndusj.
Dusjnise med glassvegg og glassdør med dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj og regndusj.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

	TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
	Fukt i tiliggende 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 33 %, temperatur 19.5 grader C og duggpunkt 2.9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2 Overflater vegger	Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes. Manglende/lite fuger under dusjarmatur.
	Overflater gulv	Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes. Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet rør-i-rør til steamdusj er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrom - Bad underetasje

Bad fra byggeår

Flislagt gulv og flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Gulvstående baderomsmøbel med dører.
Dusjhjørne med skyvedører av glass.
Vegghengt dusjarmatur med hånddusj og regndusj.
Vannrør av typen rør-i-rør og kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil i himling.
Varmtvannsbereeder plassert i hjørne.
Fordelerstammer for rør-i-rør plassert på vegg.

TG 1

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

Overflater himling - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring

TG 2

Ventilasjon	Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.
Vannrør	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.
Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/ redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
Sanitærutstyr / innredning	Servantskap har fuktskader. Kostnader ved utskiftning bør påregnes
Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres. Det er riss/sprekker i veggfliser over innerdører og til venstre for servant. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres. Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes. Det er ikke benyttet elastisk fugemasse mellom gulv- og veggfliser. Kan føre til sprekkdannelse. Fuger bør fornyes.
Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det er riss/sprekker i gulvfliser ved sluk . Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres. Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Det er ukjent om hvorvidt hullene er tilfredsstillende tettet. Hullene bør tettes med egnet tettemasse. Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstillende ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 11 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

TGIU

Våtrom - Vaskerom 1.etasje

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv. Malte veggflater. Panelbord i himling.

Benkeplate i laminat med nedsenket utslagsvask med ett-greps armatur.

Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Det er observert uegnede materialer i våtsone, eksempelvis bak utslagsvask. TG2 er satt for å belyse risiko med hensyn til fukt.

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

Det er riss/sprekker i gulvfliser ved utslagsvask. Kan skyldes uttetheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 19 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstiller ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.

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.

Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 41.5 %, temperatur 21.4 grader C og duggpunkt 8 grader C.

Fornyings/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra 2011 med glatte fronter.
Benkeplate av stein og tre.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kaffemaskin og mikroovn.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Vegghengt ventilator.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med fliser.
Vegg- og himlingsflater i malte flater og panel.
Glassplate mellom kjøkkenbenk og overskap.
Sugebrett i sokkel, tilknyttet sentralstøvsuger.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon

 TG 2	Vannrør	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.
	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
	Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra byggeår.

Flislagt gulv. Delvis flislagte vegger og malte flater. Malte himlingsflater. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Speil over servant. Vegghengt toalett.

Vannrør av kobber.

Synlige avløpsrør av plast.

Naturlig avtrekksventil i himling.



TG 1

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

Overflater himling - Avløpsrør



TG 2

Ventilasjon	Ingen luftespalte over/under innerdører, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.
Vannrør	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.
Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
Overflater vegger	Flislagt vegg mot entre har tegn til skjevheter. Ukjent årsak. Oppfølging med jevnlig ettersyn. Det er riss/sprekker i veggfliser ved rundt toalett. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte flater og trepanel.

Profilerte innerdører.

Naturlig ventilasjon via ventiler(mekanisk avtrekk med loftsvifte, Frakobling på befaringsstidspunktet ukjent funksjon)

Varmepumpe samt peisovn i stue.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører



TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ingen luftespalte over/under innerdører, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.
Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er hovedsakelig uinnredet.

Gulvflater belagt med fliser og parkett. Veggflater med malte betong. Himlingsflater med trepanel. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Elektrisk oppvarming.

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

 **TG 2** Overflater gulv

Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

Enkelte gulvfliser er sprukket. Eksakt årsak er ukjent. Utskiftning av fliser kan vurderes.

 **TGIU** Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Kjølerom

Kjølerom fra byggeår.

Malt betonggulv.

Malte veggflater.

Panelbord i himling.

Naturlig avtrekksventil på vegg.

Elektrisk kjølevifte.

 **TGIU** Helhetsvurdering

Kjølerom i boligen er ikke vurdert. Det anbefales utført av personell med spesialkompetanse.

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

Elementpipe fra byggeår.

Peisovn med glassdør i stue og kjøkken

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

Innvendige trapper

Innvendig trapper av tre med rekkverk av tre.

 **TG 2** Innvendige trapper

Trappen opp mot har åpninger på mer enn 0,10 meter.
TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: Stue og soverom.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er noe skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 25mm i stue og 15 mm på soverom.

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 vurdert.

Etasjeskiller - Loft

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er gjort målinger i følgende rom: soverom og kontor



TG 1

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

Skjevhetmåling



Skjevhetmåling

Største målte avvik er målt i rom soverom. Avviket er målt til 13 mm.
Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

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

Tekniske anlegg fra varierende årstall.

Vannrør med rør-i-rør og kobberør.

Vanninntaksrør i plast.

Hovedstoppekran er plassert på bad underetasje.

Synlige avløpsrør i plast.

Stakeluke er plassert på bad underetasje.

Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert på bad underetasje.

Varmtvannsbereder på 300L (fra 2013) plassert på bad.

Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Mekanisk avtrekk (fra byggeår) på kjøkken og våtrom. Motor for mekanisk avtrekk er plassert på kaldtloft.

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

Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 TG 2	Ventilasjon	Det er ukjent om ventilasjonsanlegget fungerer som tiltenkt. Risiko for fukt-/kondensskader. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes. Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på ventilasjonsanlegg.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet er plassert på vegg uten mulighet for sikker avrenning til sluk. Hensikten er å unngå følgeskade ved lekkasje fra systemet. Avrenningsmulighet må etableres. Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system, anbefales etablert.
 TG 3	Hovedstoppekran	Det er observert lekkasje fra hovedstoppekran. Tiltak for å stoppe lekkasje/utbedre skade må påregnes. Sannsynlighet for følgeskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke årsak, omfang og aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag gjelder for utbedring Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
 TGIU	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på varmepumpe. Varmepumpe fra 2019.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

Underetasje: I gang er takhøyden målt til 2.35 meter og på bad er takhøyden målt til 2.34 meter.

1. etasje: I stue er takhøyden målt til 4.29 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2.41 meter.

Loftsetasje: Takhøyden målt fra 1.51 - 2.35 meter (skråtak).

Radon

 TGIU	Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.
---	-------	---

Elektrisk anlegg

Sikringsskap plassert i stue 1. etasje.

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 oppgradert 2016 opplyst av selger.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: nei

Forekommer det at sikringer løses ut: nøkkelbefaring

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt. Fare for varmgang.

Det foreligger ikke kursfortegnelse eller oversikt over antall sikringer.

Det er ikke gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Med bakgrunn i de registrerte avvik 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 tre- og betongkonstruksjoner.

Utvendig kledd med liggende trekledning.

Utvendige fasader av synlig murverk.



TG 1

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

Konstruksjon



TG 2

Fasader inkl. kledning

Det er usikkert om panelet er montert med lufting. Manglende lufting kan påvirke panelets levetid negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om lufting er etablert. Eventuelt bør lufting etableres.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelter og sikkerhetslås.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).
Terrassedører med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må 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.
	Dører	Balkongdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takstein fra .
Undertak fra , av duk.
Pusset pipe med pipetopp i metall.
Renner og nedløp i metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak	
	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra bakkeplan.
 TG 2	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Det er registrert deformasjoner/slitasje på renner og nedløp. Utskiftning bør påregnes.
 TGIU	Konstruksjon	Takkonstruksjonen er lukket, inspeksjon ikke mulig.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong

Utgang fra soverom loft til balkong oppmålt til 6 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0. 92 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying.
---	--	---

Balkonger, terrasser, veranda etc - Veranda

Veranda med utgang fra stue oppmålt til 19 m².
Rekkverkshøyde er målt til 1. 0 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av glass.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Terrasser / platting på terreng

Markterrasse og terrasse med utgang fra stue og kjøkken oppmålt til 53 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0. 90 meter.
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

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

 **TG 2** Platting Bygningsdelen er vurdert til å ha en alder som tilsier at det er begrenset/usikker restlevetid. Betyr at økt vedlikehold er en del av planleggingen.

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.
Grunnmur i betong.

 **TG 2** Grunnmur Pussavskalling er stedvis observert på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Fornying av overflate må 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

Dreneringen er fra byggeår.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør.
Skrånende tomt.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vann fra yttertak og bortledning - Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark
	TG 2	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur Alder Det er høyst usikkert om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drencsystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnsig eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)
--	------	---

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	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
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.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 25.04.2024

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 bygningsskader, 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 bygningselementer 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 varmtvannsbereder 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 ambisjonsniva 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 benevelser 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 komplekse 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 setningsskader, 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, varmepumper, 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.



Kommentar - [Sluk vaskerom]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk dusj bad 1.etasje]



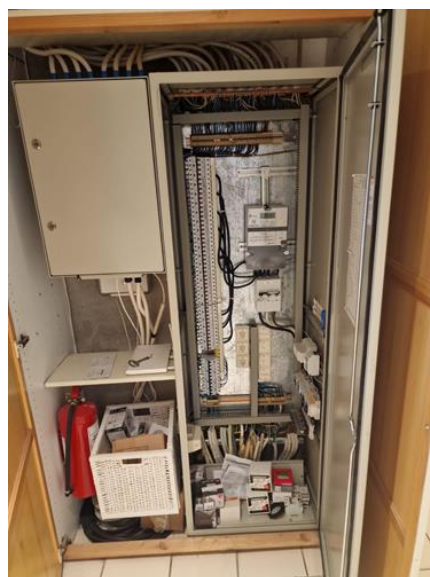
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk dusj bad 1.etasje]



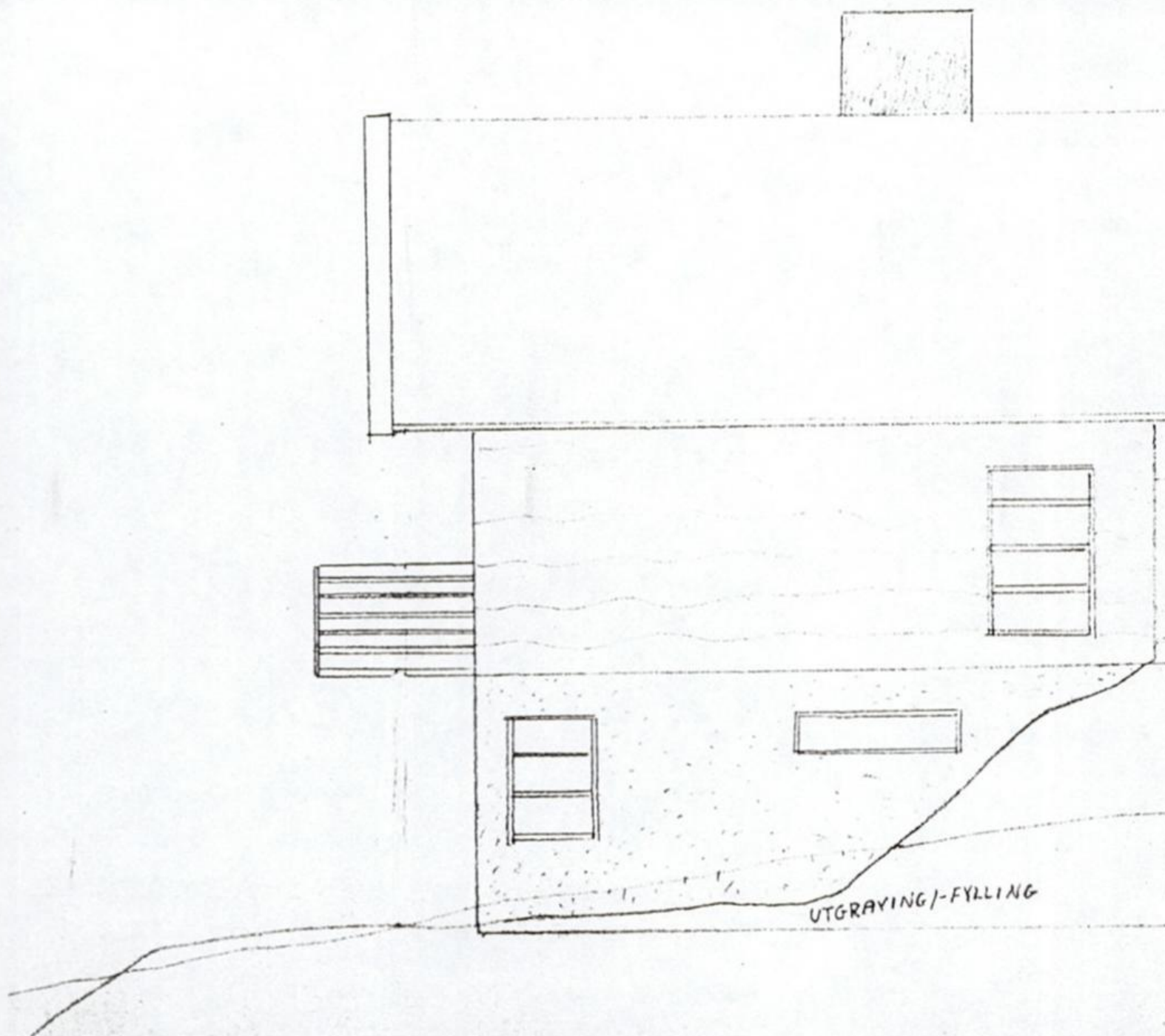
Kommentar - [Sluk bad underetasje]



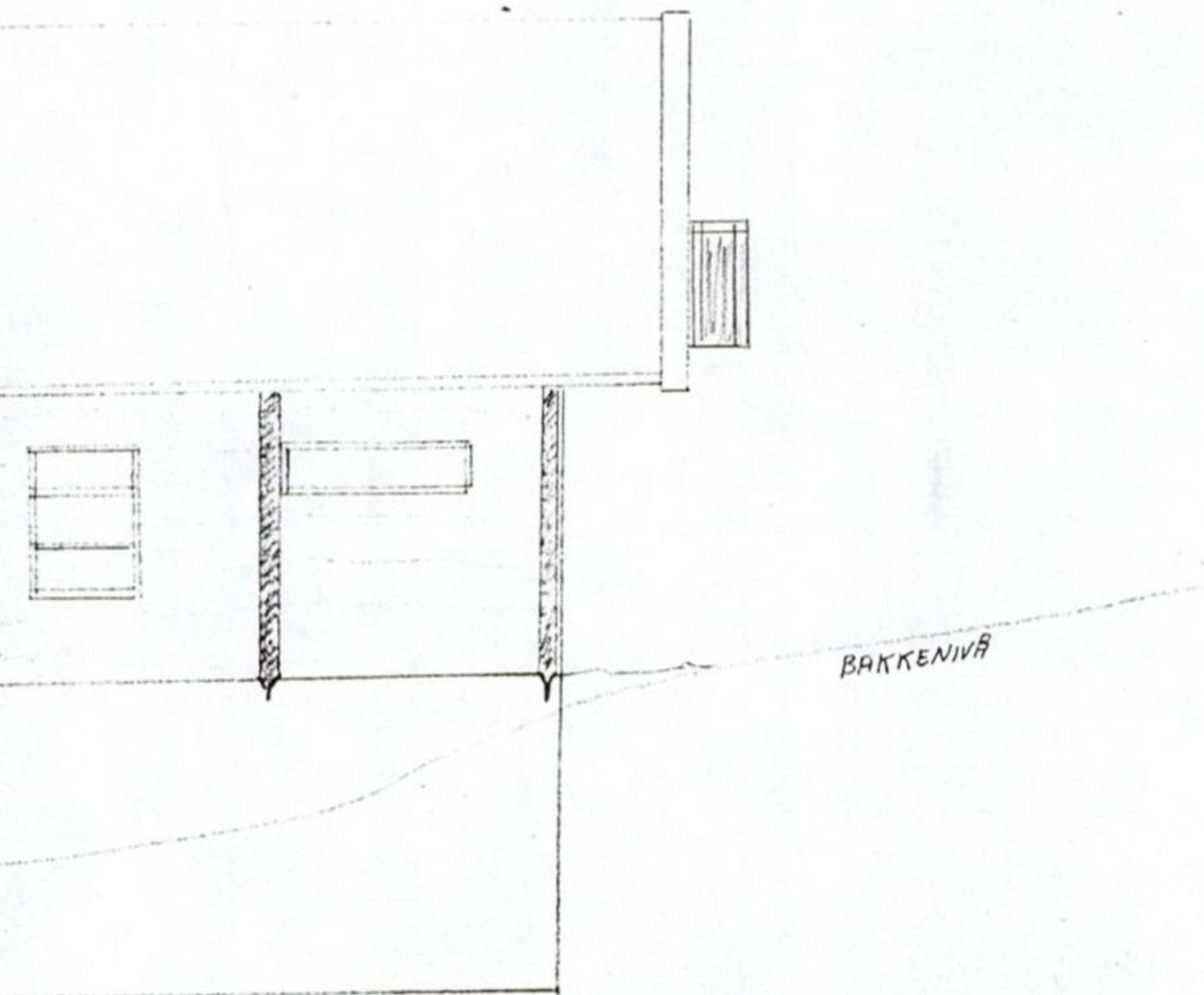
Beskrivelse - [Sikringsskap]



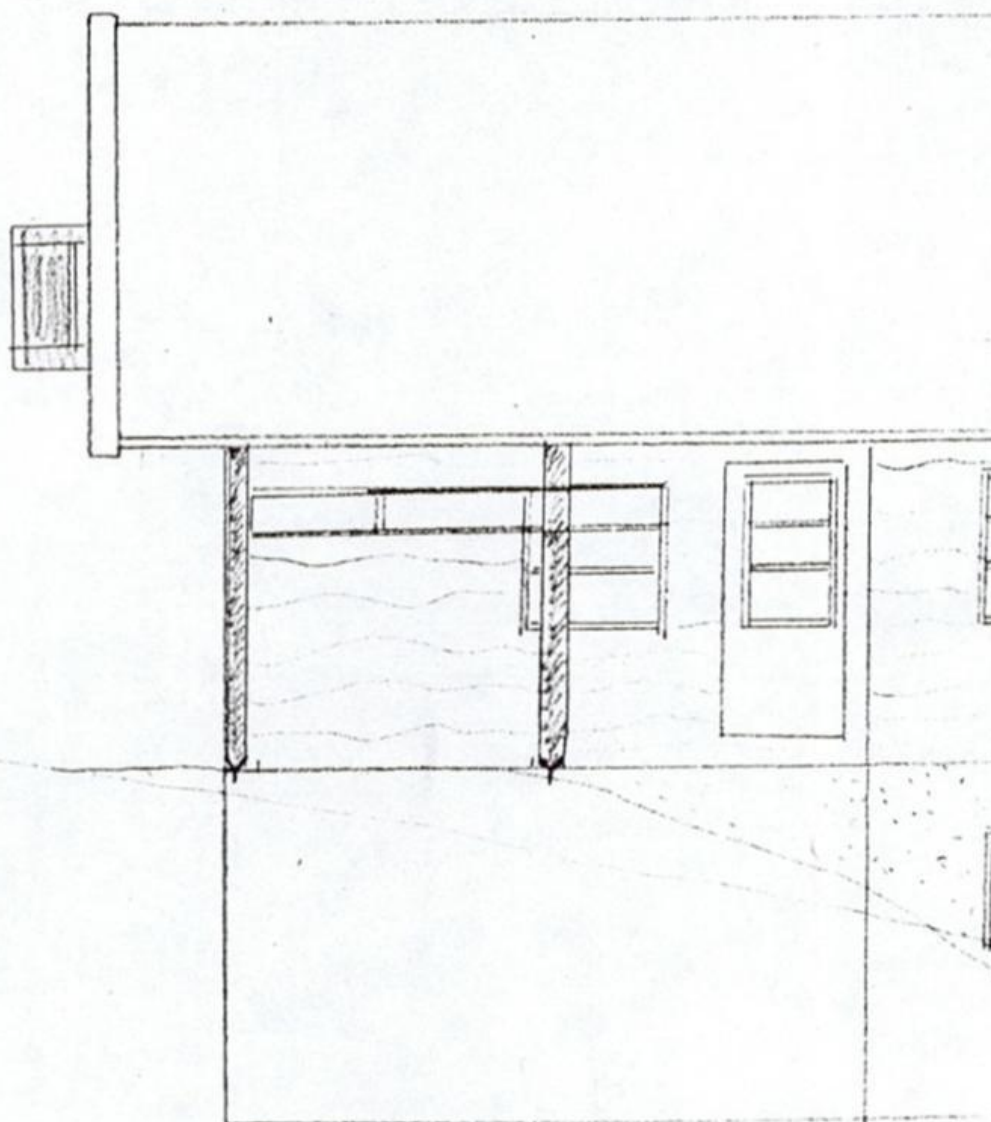
Beskrivelse - [Sikringsskap underetasje]

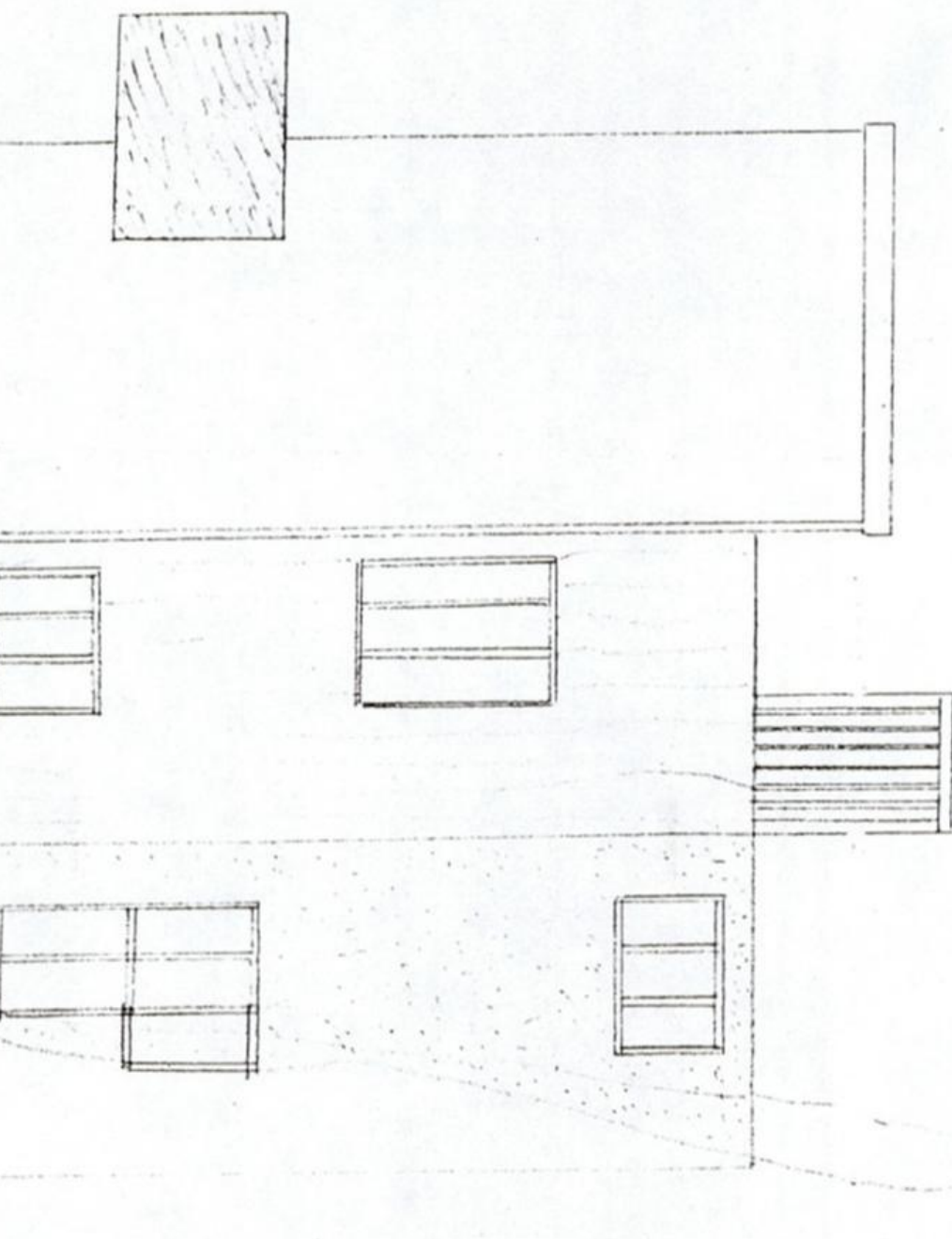


UTGRAYING / -FYLLING

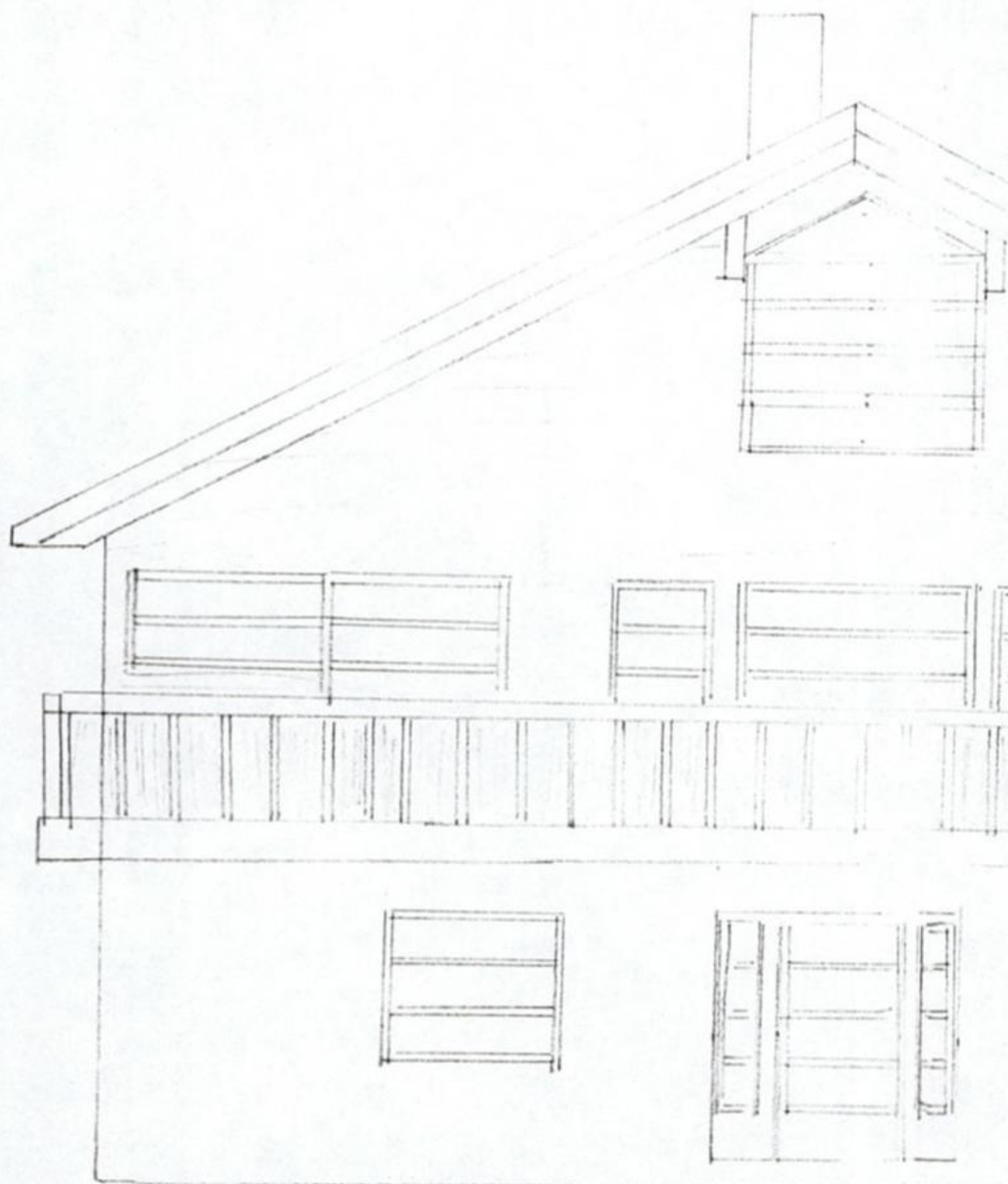


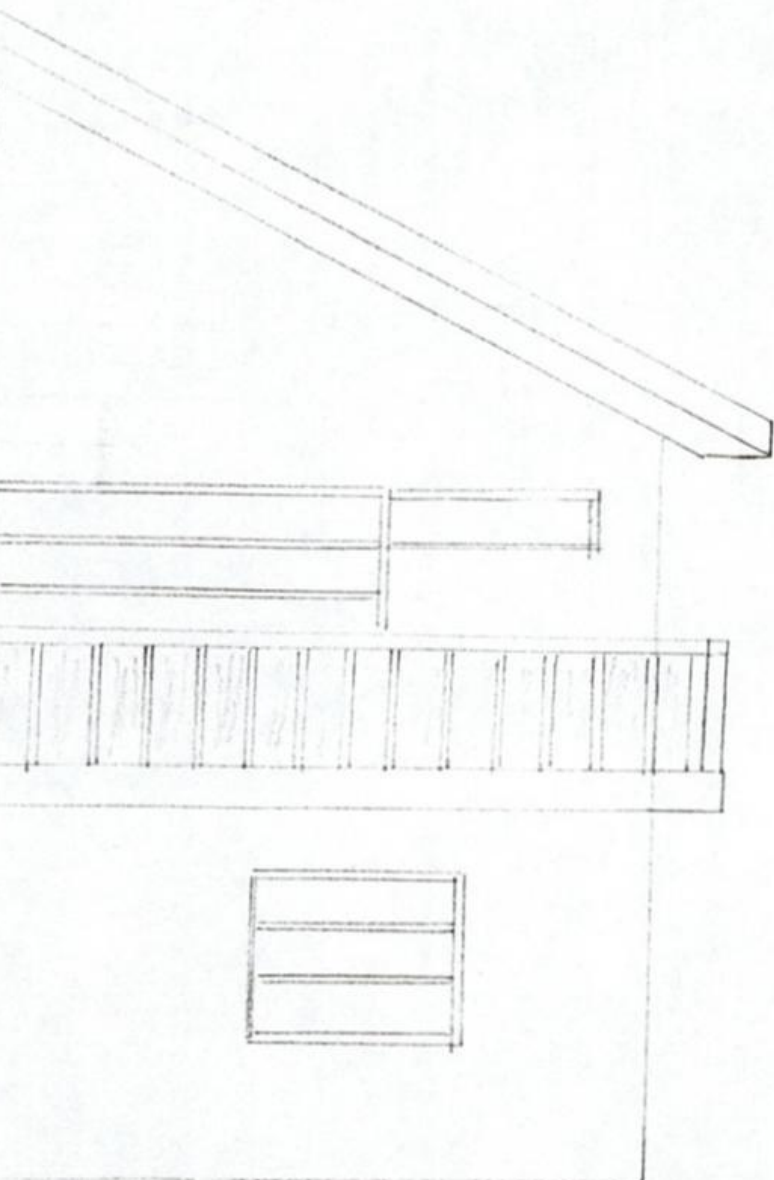
ENEBOING N. BÅSTADY 1C 1370 ASKER	Chr. Stang. T: 46 67 20 Arbssgt. la 0368 OSLO 3
FASADETEGNING M = 1:50	FASADE NORD



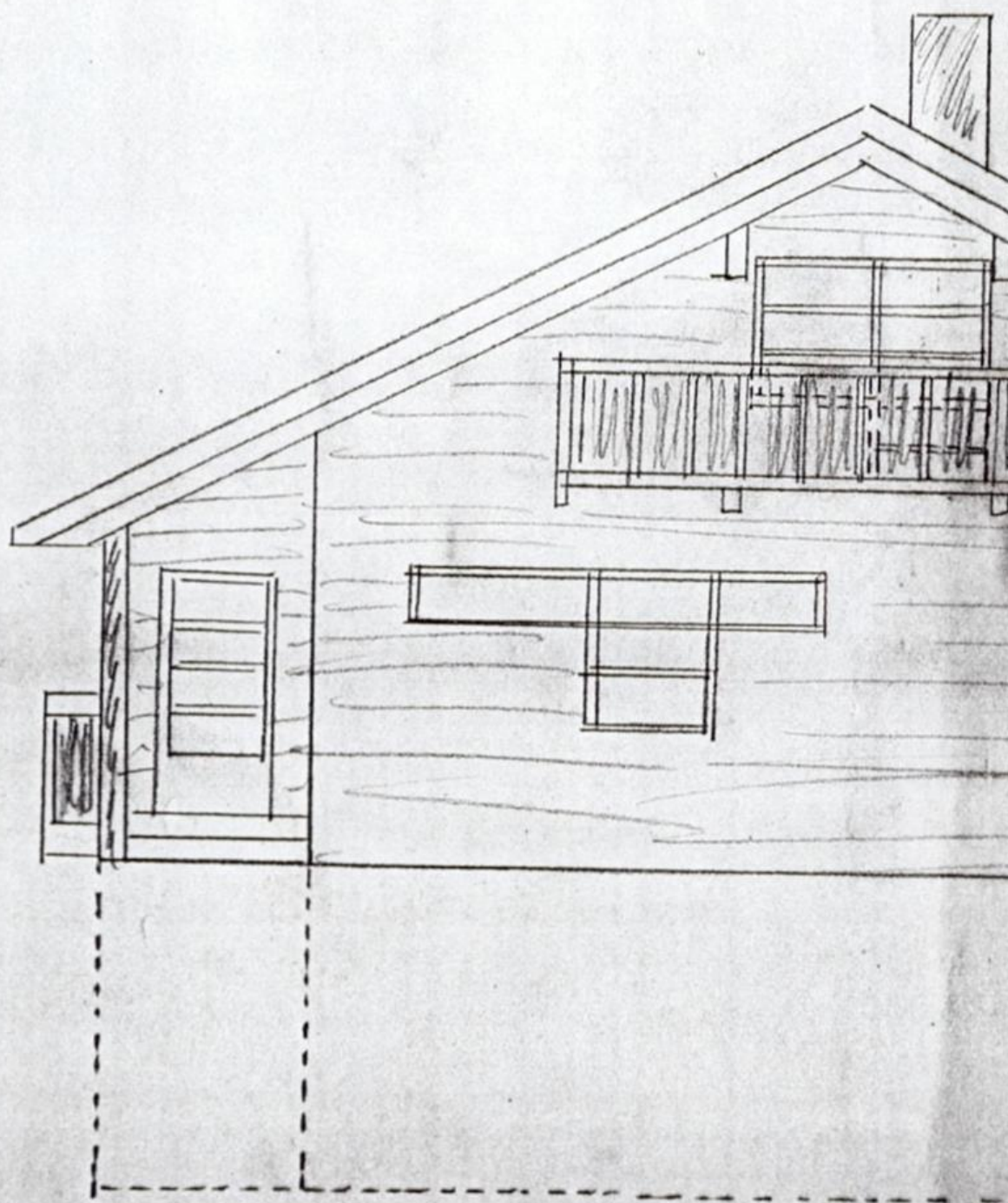


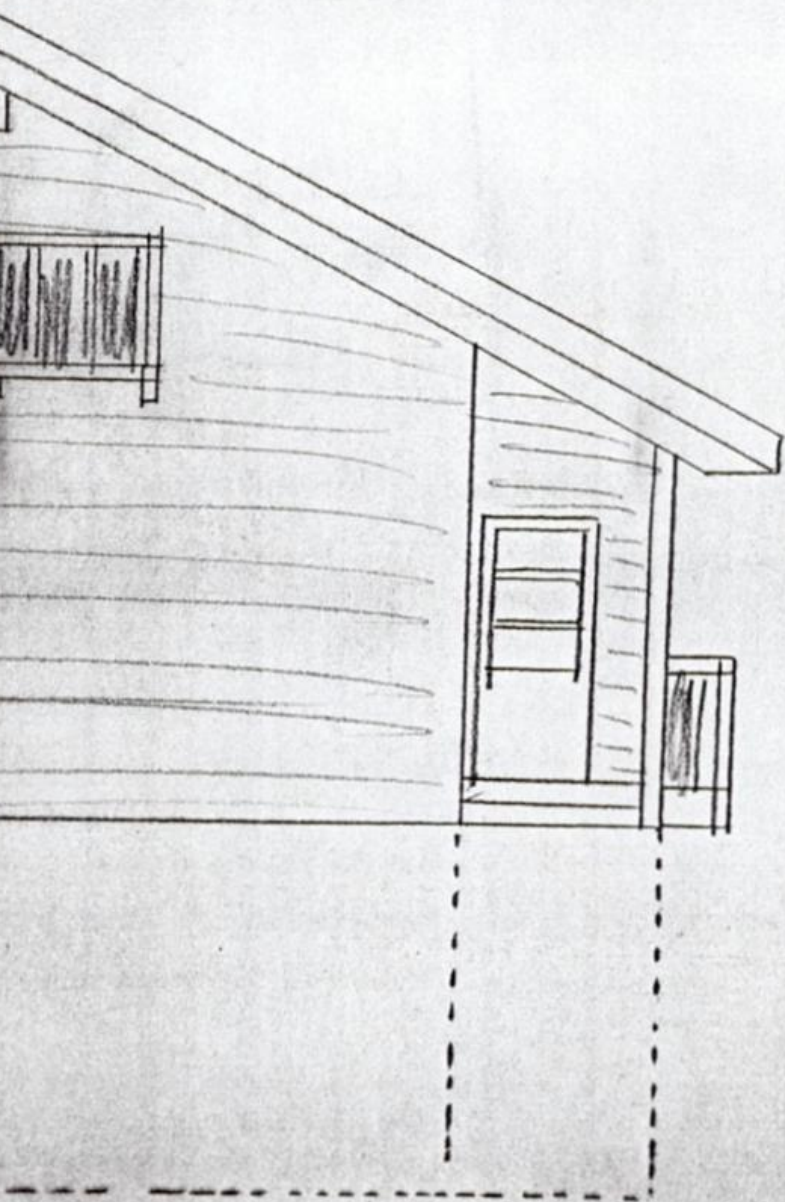
ENEBOUIG, N. BÅSTAD V. 7. C 1370 ASKER	Chr. Stang T: 46 6720 Arb. og qt. Ta 0368 08603
FASADETEGNING M = 1:50	FASADE SYD



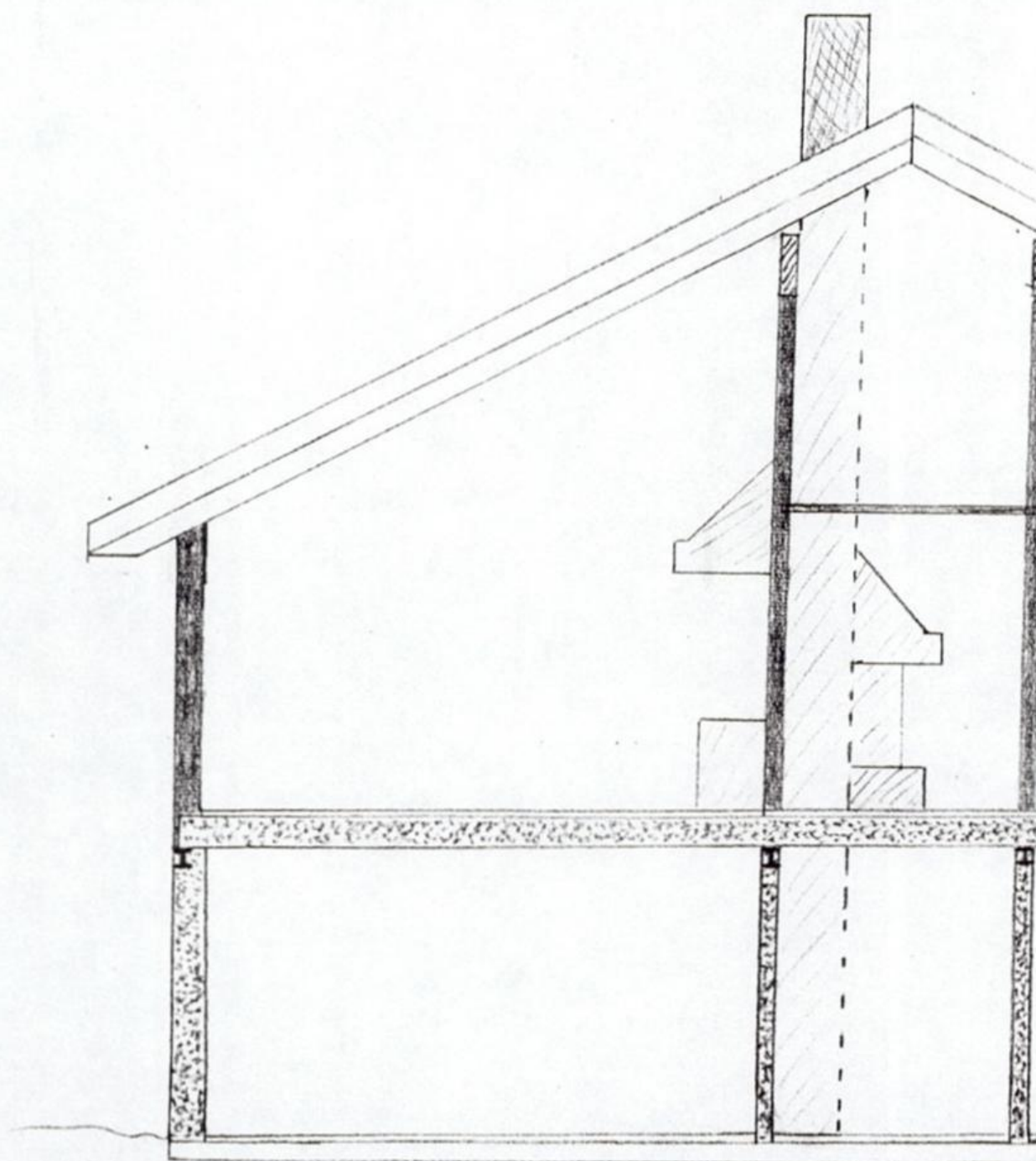


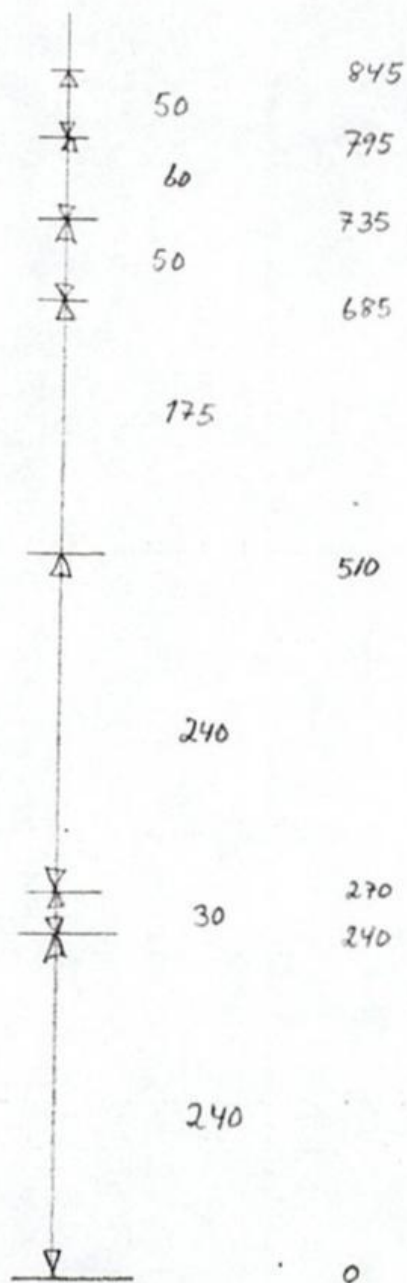
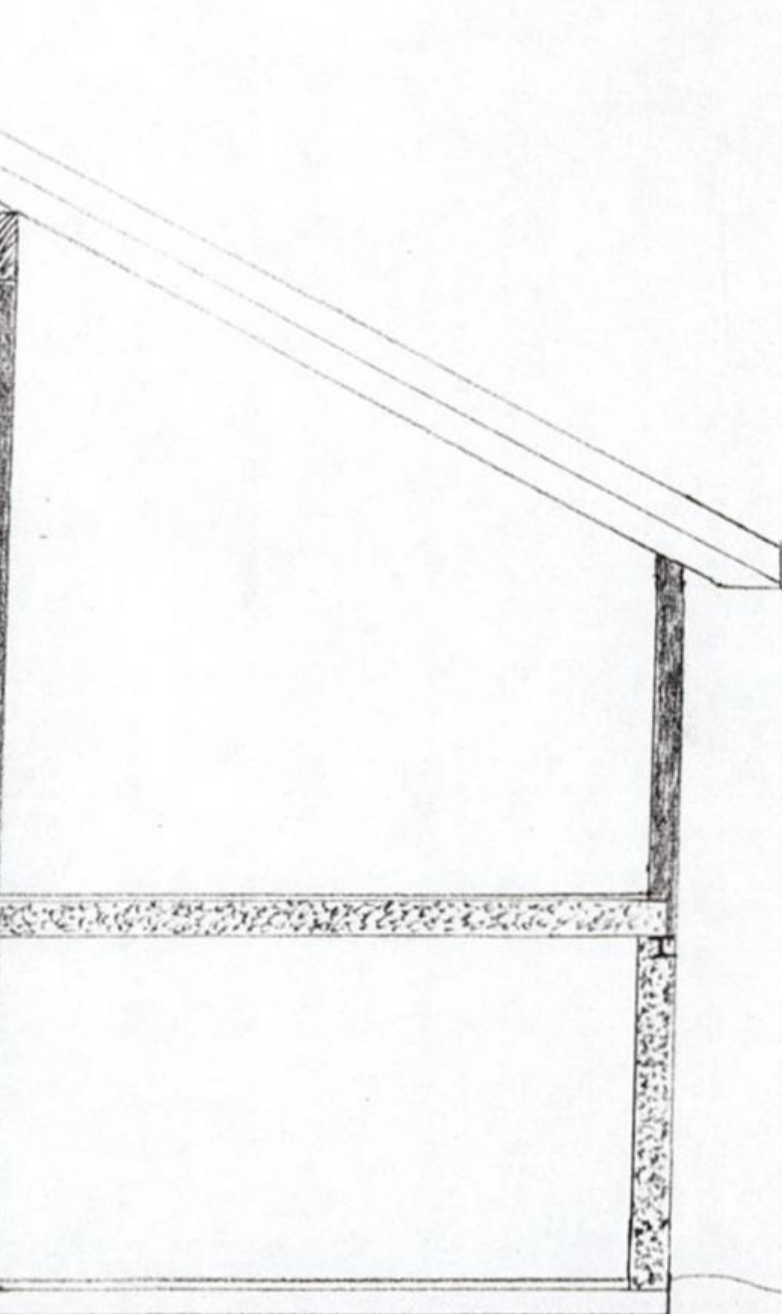
ENEBOELIG, N. BISTAD V. 1C M: 1:50 1370 ASKER	CHR. STANG T: 466720 Arbost. Ta, 0368 OSLO 3
FASADETEGNING	FASADE ØST



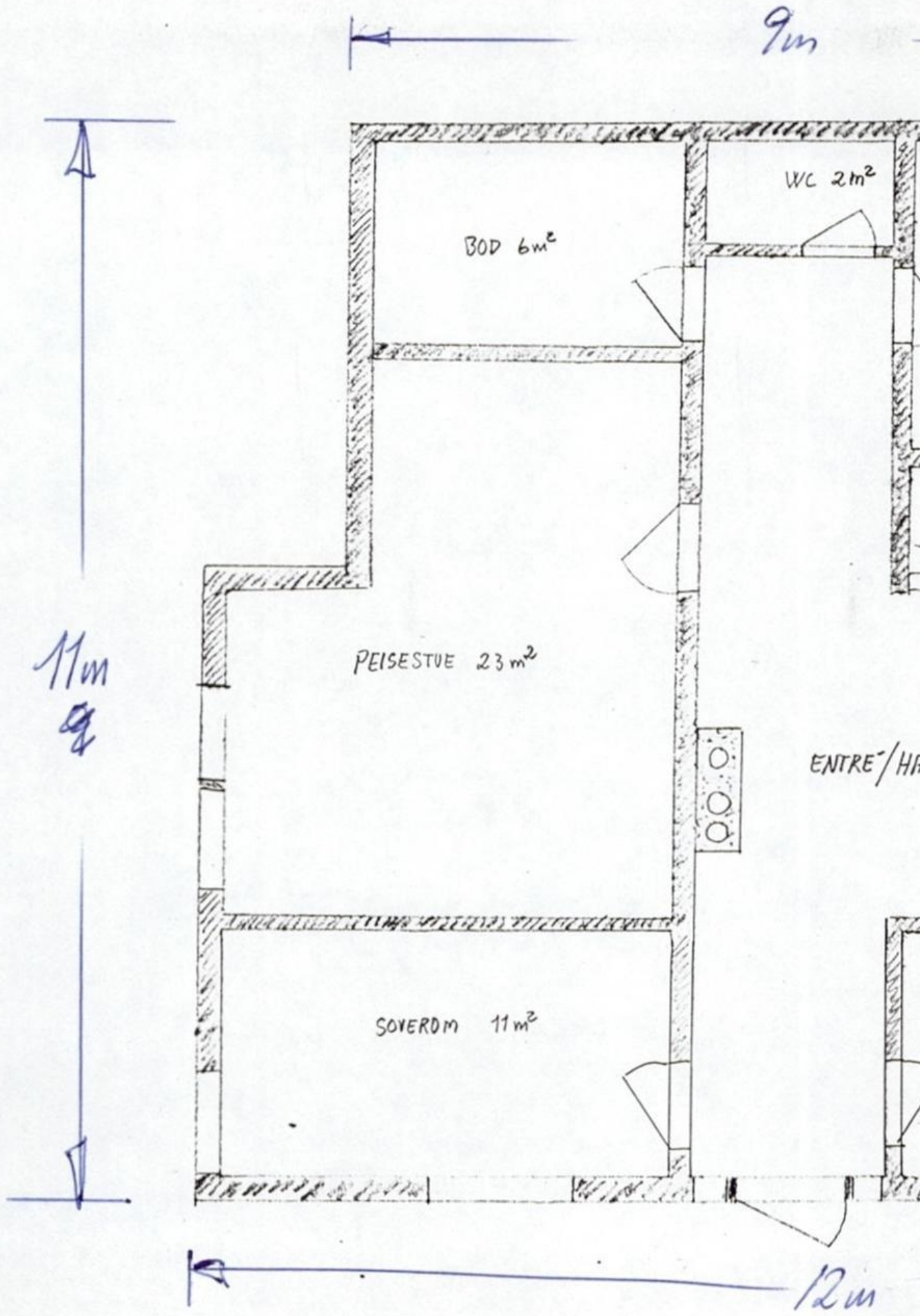


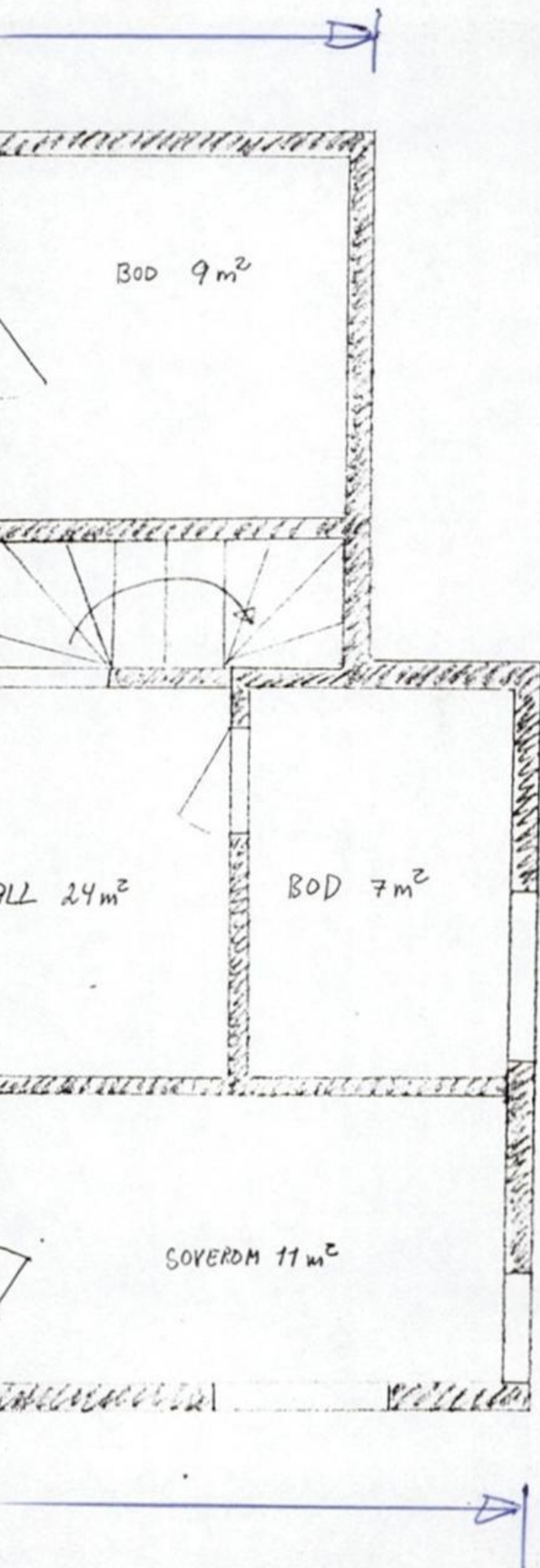
ENEBOLIG, N.BÅSTADV 7C 1370 ASKER	CHR. STANG T: 46 67 20 Arbeidsf. 1a 0368 OSLO 3
FRASEDETEGNING M = 1:50	FASADE VEST





ENEBOILIG N. BÅSTAD V TC 1370 ÅKER	Chr. Stang T: 466720 Arkitekt, 1a 0368 OSLO 3
SNITTEGNING M = 1:50	SETT FRA ØST MOT VEST

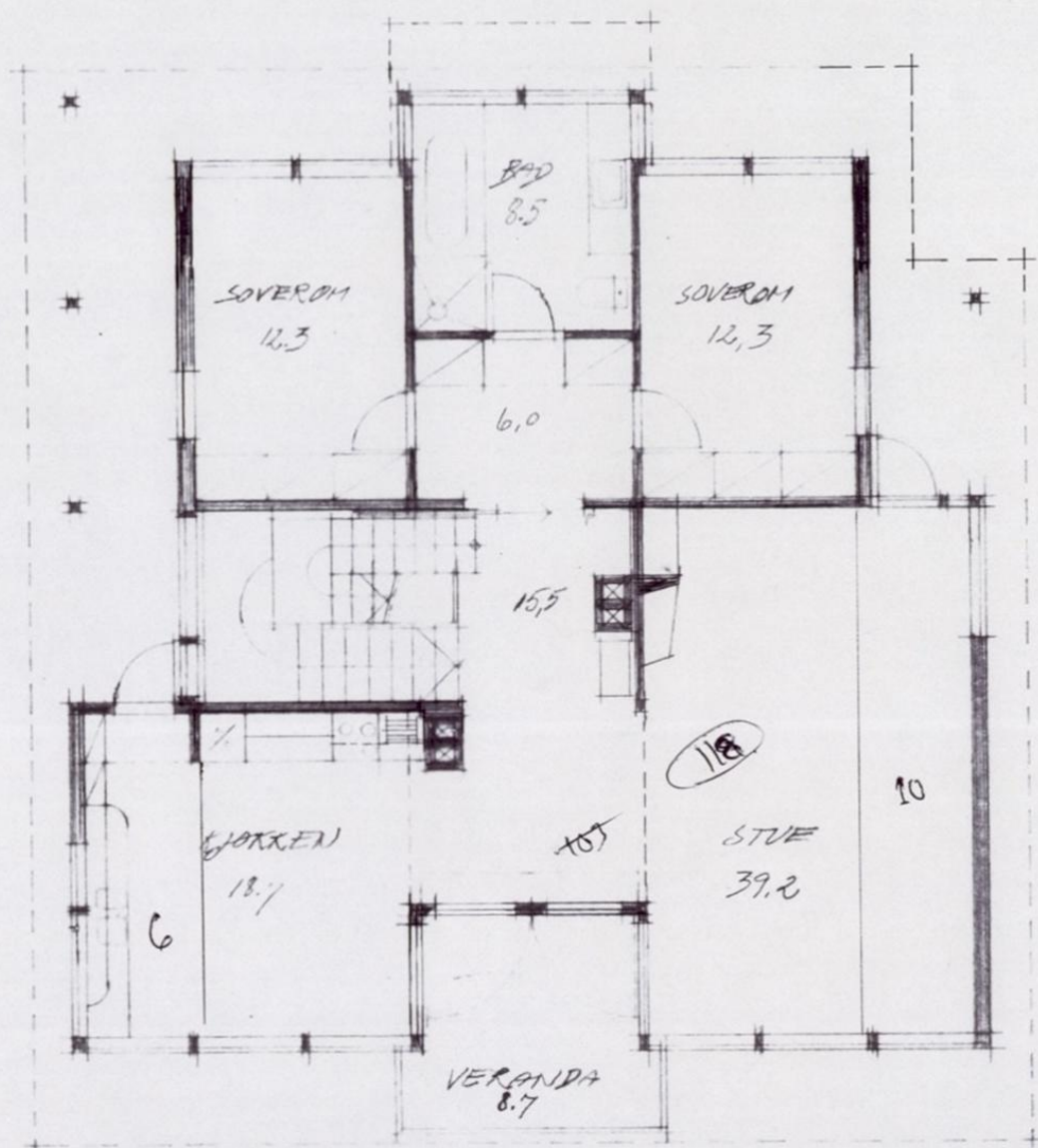




ENERBOLIG
N.BÅSTADY. 7C 1370 ASKER
Chm. Stang T: 46 67 20
Arbostgt. 7a 0368 OSLO 3
ROMINNDELING
M: 1:50
GRUNNPLAN

NETTO AREAL 112.4 m². BRUTTO AREAL 126.0 m²

ASKER
BYGNINGSVESEN
001980 26.07.84



ENEBOLIG FOR FAMILIEN STANG

PLAN 1. ETG.

TEGN. NR

NEDRE BÅSTAD VEI 1C

M=1:100

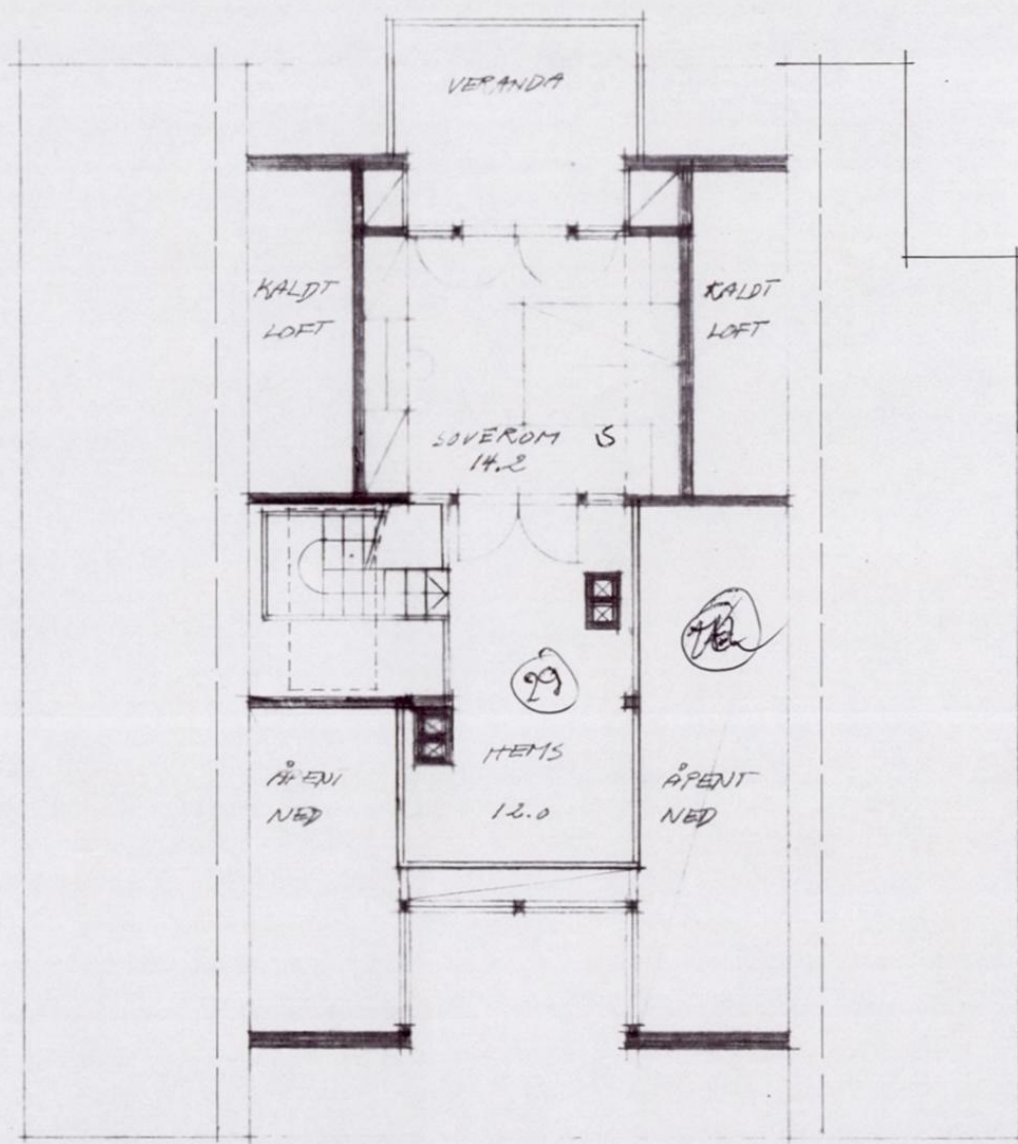
15-11-1983

B1

ARKITEKTENE HAUGSRUD-HVID PROF. DAHLSTAD 7 OSLO TLF. 57 55 89

NETTO AREAL 26.2 m²

ASKER
BYGNINGSVECTM
001800 26.07.84



ENEBOLIG FOR FAMILIEN STANG

PLAN HEMS

TEGN. NR

NEDRE BÅSTAD VEI 1C

M 1:100

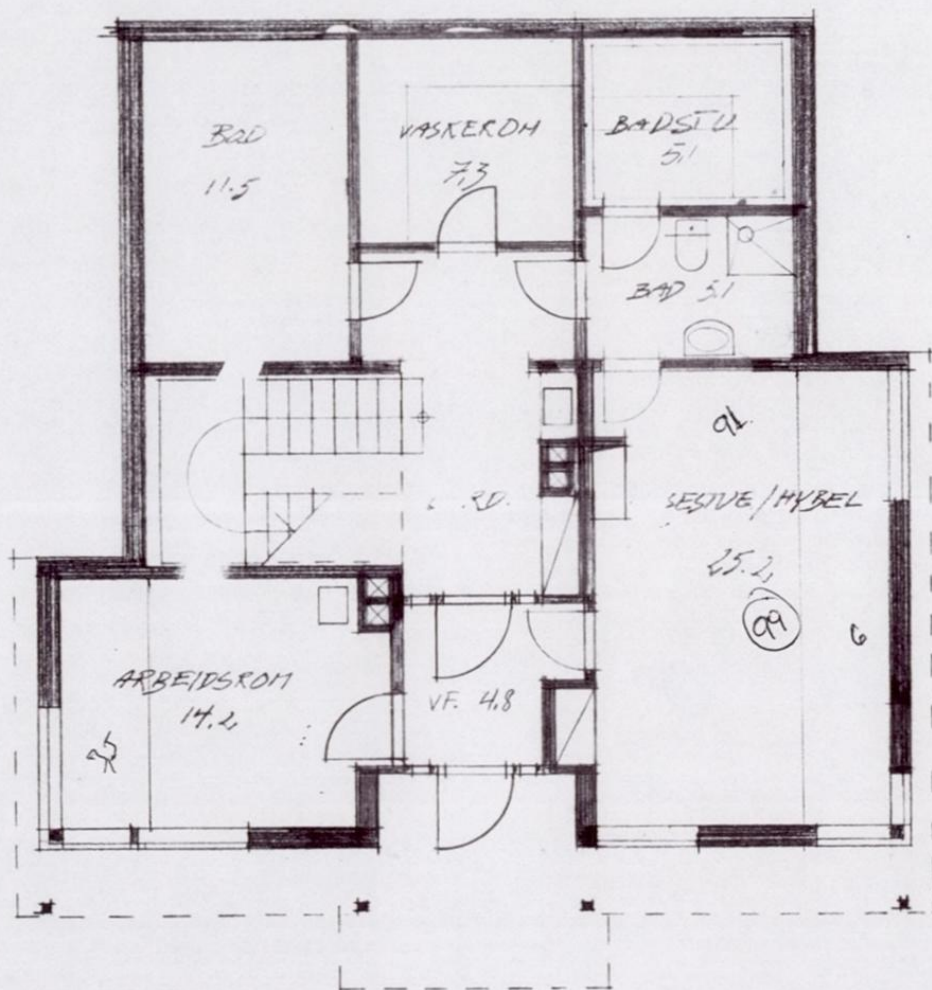
15.11.1983

B2

ARKITEKTENE HAUGSRUD · HVID PROF DAHLSTGT.7 OSLO TLF. 57 55 89

NETTO AREAL 93.7 m² BRUTTO AREAL 114.6 m²

ASKER
BYGNINGSVESEN
001980 26.07.84



ENEBOLIG FOR FAMILIEN STANG

PLAN U.ETG.

TEGN.NR

NEDRE BÅSTAD VEI 1C

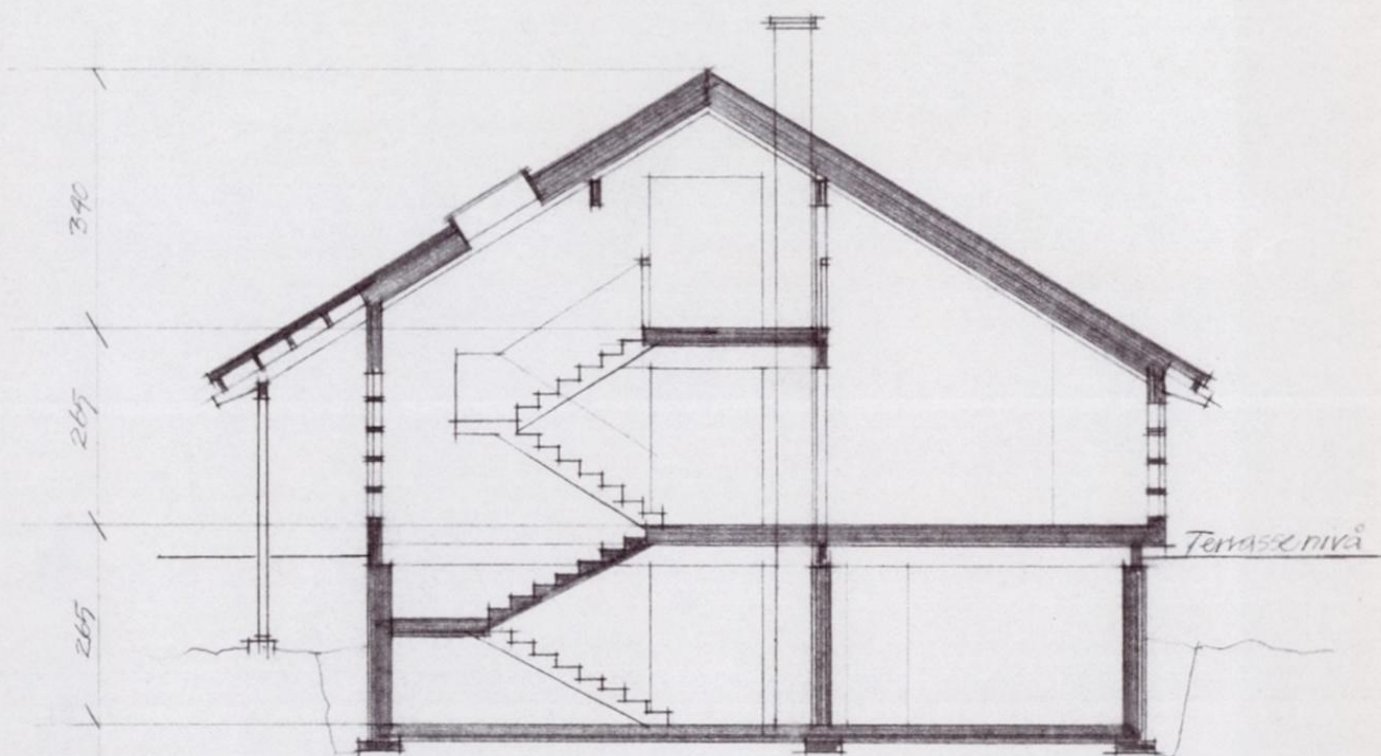
M 1:100

15.11.1983

B3

ARKITEKTENE HAUGSRUD·HVID PROF. DAHLSGT. 7 OSLO TLF. 57 55 89

ASKER
BYGNINGSVESEN
001800 26.07.84



ENEBOLIG FOR FAMILIEN STANG

SNITT

TEGN NR

NEDRE BÅSTAD VEI 1C

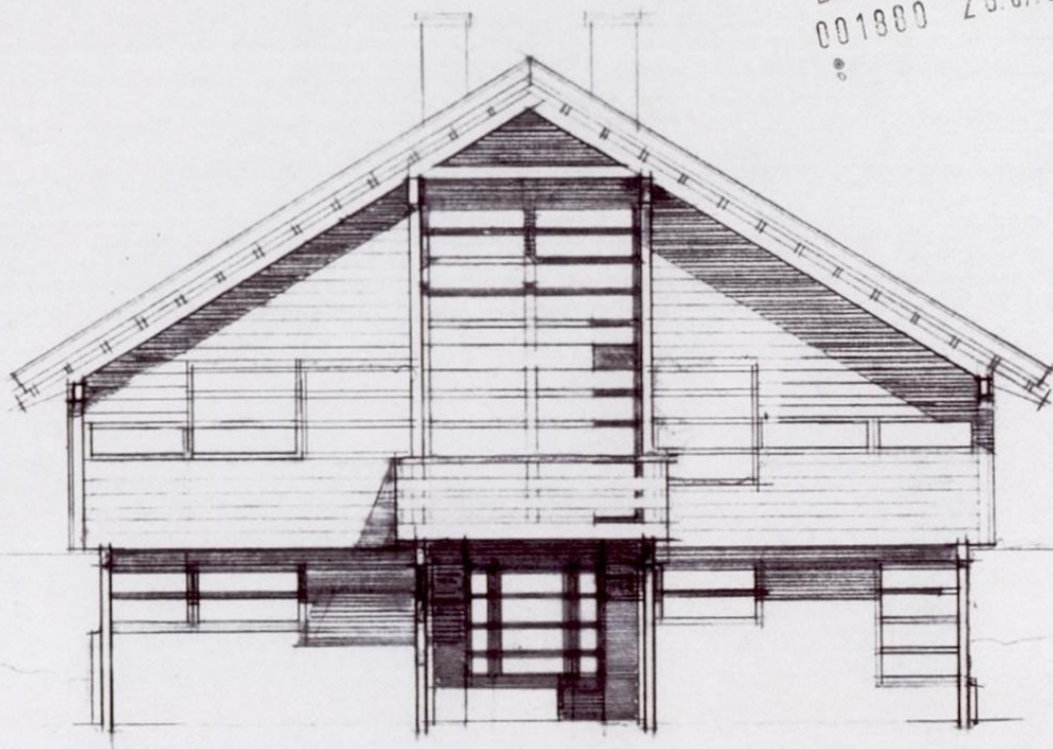
M=1:100

15.11.1983

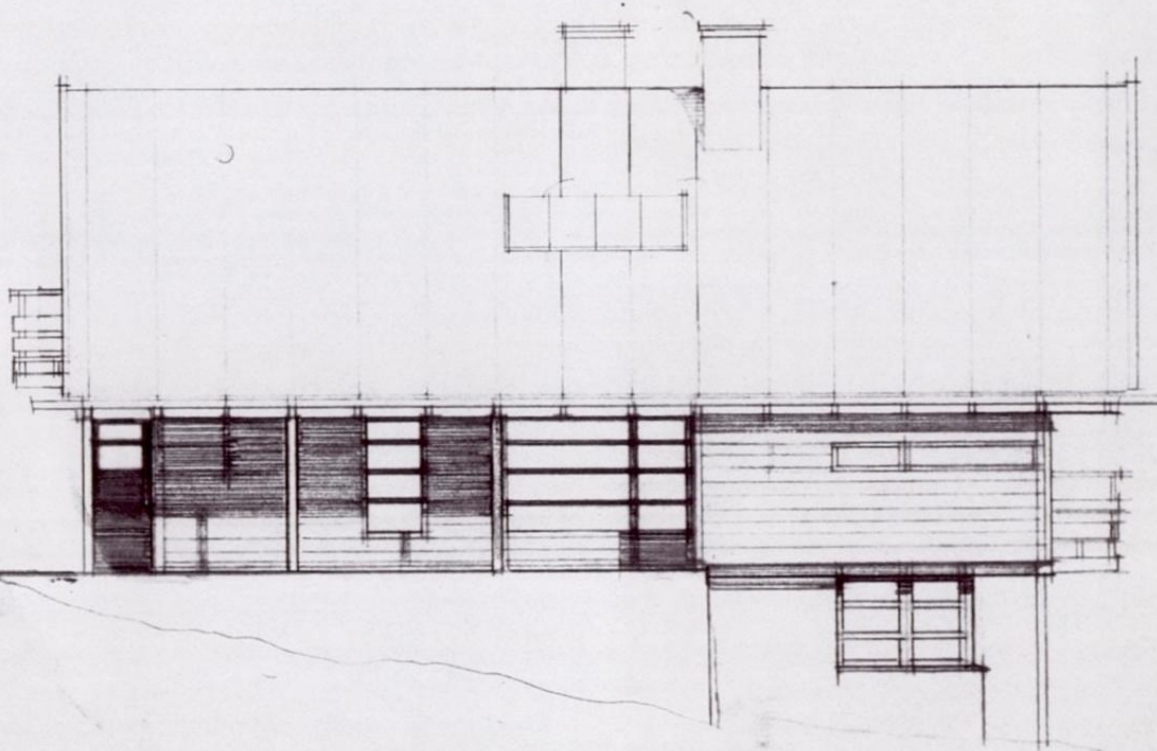
B4

ARKITEKTENE HAUGSRUD · HVID PROF. DAHL SGT. 7 OSLO TLF. 57 55 89

ASKER
BYGNINGSVESTEN
001800 26.07.84



ØST



SØR

ENEBOELIG FOR FAMILIEN STANG

NEDRE BÅSTAD VEI 1C

FASADER

M=1:100

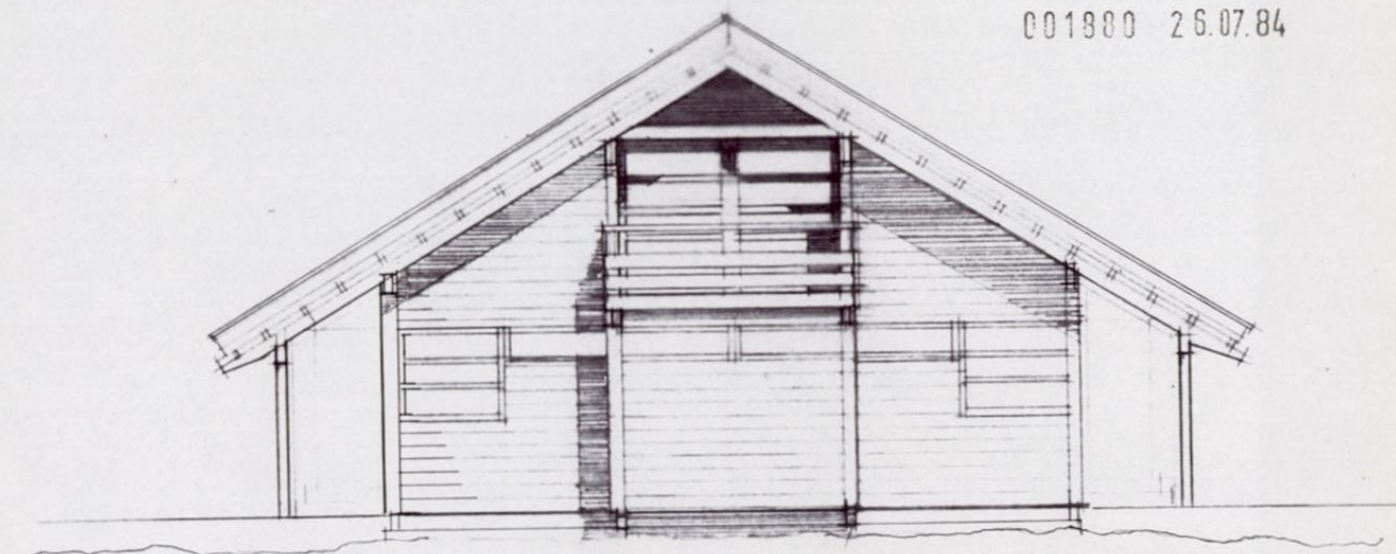
15.11.1983

TEGN.NR

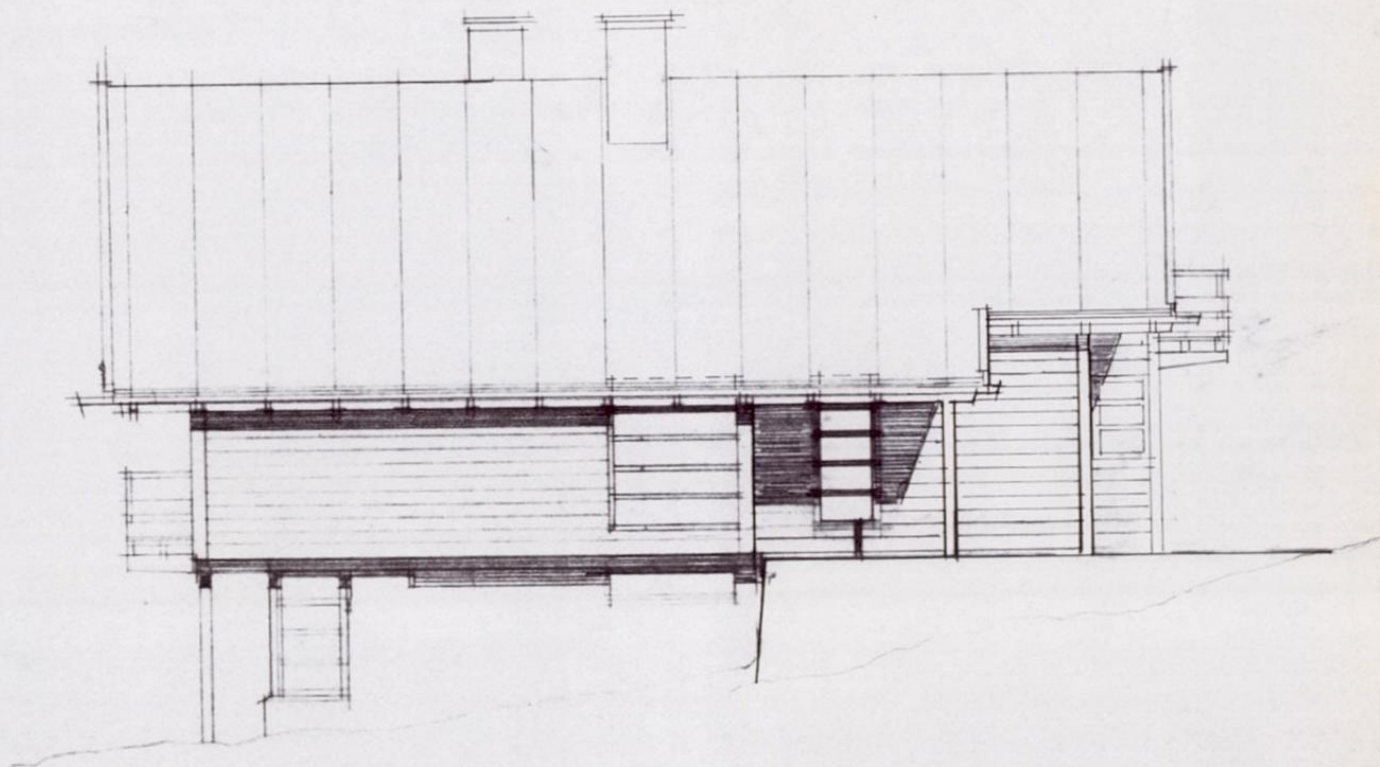
B5

ARKITEKTENE HAUGSRUD · HVID PROF. DAHLST. 7 OSLO TLF. 57 55 89

ASKER
BYGNINGSVESEN
001880 26.07.84



VEST



NORD

ENEBOLIG FOR FAMILIEN STANG

NEDRE BÅSTAD VEI 1C

FASADER

M=1:100

15.11.1983

TEGN NR

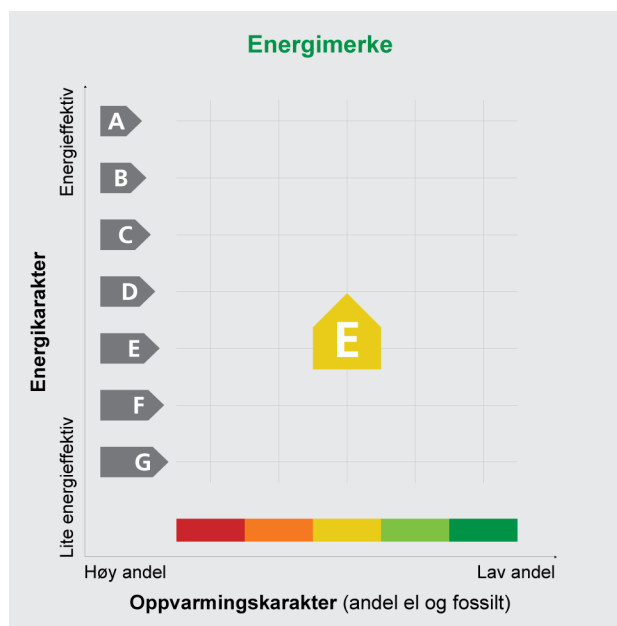
B6

ARKITEKTENE HAUGSRUD · HVID PROF. DAHLSGT. 7 OSLO TLF. 57 55 89

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Båstad vei 1c
Postnr	1387
Sted	Asker
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	47
Bnr.	116
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1457054
Dato	30.11.2022

Innmeldt av Marius Trebler



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

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 tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Isolering av gulv mot grunn
- Utskifting av vindu
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pellets-kamin

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår: 1986

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 258

Ant. etg. med oppv. BRA: 3

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Varmepumpe
Ved

Varmepumpe: Henter varme fra uteluft

Ventilasjon: Balansert

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nedre Båstad vei 1c

Postnr/Sted: 1387 Asker

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 30.11.2022 17:21:53

Energimerkenummer: A2022-1457054

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Marius Trebler

Gnr: 47

Bnr: 116

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Utsifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 6: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: 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 varmeanlegg

Tiltak 8: **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnset (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnset og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røkgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: **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.

Tips 2: **Luft kort og effektivt**

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

Tips 3: **Redusér innetemperaturen**

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

Tips 4: **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.

Tips 5: **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

Tips 6: **Vask med fulle maskiner**

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

Tips 7: **Slå el.apparater helt av**

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

(Kommune)

ASKER

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Byggherren

Byggherre (navn, adresse)

Christian Stang
Nedre Båstadvei 1c
1370 Asker

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Nedre Båstad vei 1 c	47	116		

Deres søknad	Dato 26/7-84		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolighus		
Behandling/vedtak	Delegert myndighet	Vedtak dato 14/8-84	Saksnr. 1880/84
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93. Evt. merknader:		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign.	Stempel
Asker bygningsvesen	1/2-89	<i>Bj. Nummedal</i>	<i>Harald Aas.</i> Harald Aas

KOPI
SENDT

☒

ansvars-
havende

Navn

Per Løyning

Adresse

Galterudvn. 5 3034 Drammen

☐

andre

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

110d 110d

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 23.04.97 i henhold til plan- og bygningslovens §28-1, pkt. 1.

Asker kommune, teknisk sjef, 6. mai 1997.

Bjørn Orhagen

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ENDRET REGULERINGSPLAN FOR
BÅSTADOMRÅDET, GNR. 47 BNR 27 M/FL.**

ASKER KOMMUNE

PLAN DATERT 10. 05.96

SIST REVIDERT 30.01.97

- §1.** Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområde	Boliger
Trafikkområde	Offentlig kjørevei Offentlig gangvei
Friområder	Lekeplass, gangveiområde
Spesialområder	Verneverdig bebyggelse, ny bebyggelse

§ 2. Område for frittliggende boliger

- Området kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 15 % av tomtens nettoareal.
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m² regnes ikke med i tillatt bebygd areal.
For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m², medregnes det overskytende areal i tillatt bebygd areal.
- Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
- Bebyggelsen skal ha saltak.
Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.

- 4 Bebyggelsens plassering og møneretning skal være som vist på planen.
- 5 Ved byggeomelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.

§3 Friområde

- 1 Områdene skal nyttes til lekeplass og til turveiområde, som særskilt angitt på plankartet.
- 2 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

§ 4 Spesialområde for verneverdig bebyggelse

- 1 De verneverdige bygningene er særskilt avmerket på plankartet og reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.
- 2 Bygningene kan tillates ombygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.
- 3 Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter bibeholdes, kan bygningsrådet tillate oppført supplerende bebyggelse som uthus, garasje, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk og detaljering.
- 4 Før bygningsrådet gir tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse, skal det innhentes uttalelse fra fylkeskultursjefen.
- 5 Eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet skal søkes bevart.
- 6 På nye regulerte tomter innenfor dette reguleringsformålet gjelder bestemmelsene under § 2 med disse unntak:
 - a) Maksimal BYA = 10%
 - b) Fasader og takflater skal ha mørke farger og matt overflate.
 - c) Naturvernsoner er påført de enkelte tomter.

§ 5 Verneverdige veifar, spesialområde etter BL § 25.6 samt friområde (turvei)

- 1 “Bispestien” mellom Båstadryggen og Nedre Båstadvei skal være åpen for offentlig ferdsel. Den er vist som flateplan på plankartet.
- 2 Det er innenfor området ikke tillatt å gjøre inngrep som endrer den opprinnelige veikonstruksjon. (Uendret fra gjeldende plan, stadf. 11.04.86)

- 3 Det er innenfor området ikke tillatt å gjøre inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, dog kan enkle tiltak og anlegg (f. eks. trapp) for å bedre fremkommeligheten, tillates. (Uendret fra gjeldende plan).

§ 6 Fellesbestemmelser

- 1 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.
- 2 Fasader skal ha avdempede farger og matt overflate.
- 3 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.
Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.
- 4 Utvendig lagring, herunder større båter og campingvogner tillates ikke.
- 5 Innenfor området er utfylling og massedeponering ikke tillatt.
- 6 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,8 m over tilstøtende veiers planum.
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Bjørn Orhagen
Tekn. sjef

Tore Vik
Bygnings- og reguleringssjef



Eiendom: 47/116
Adresse: Nedre Båstad vei 1C
Dato: 22.11.2022
Målestokk: 1:1000



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 til oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Landbruksområder
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Jernbane
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Annettrafikkområde i sjø/vassdrag
	Frionråder
	Park
	Turveg
	Frionråde i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Fellesareal for garasjer
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Grense for rekkefølgeområde
	Midlertidig trafikkområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Regulert møneretning

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	SEIL EIENDOMSMEGLING AS	Oppdragsnr.	85240030
Adresse	Nedre Båstad vei 1C		
Postnr.	1387	Sted	Asker
Er det dødsbo?	☐ Nei ☒ Ja	Avdødes navn	Christian Stang
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	1988	Hvor lenge har du bodd i boligen?	13
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalensr	88295446
Selger 1 Fornavn	Marius	Etternavn	Trebler

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

INGENIØR LUKASZ DURLEJ

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rehabilitering av bad i hovedetasjen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Protan AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny protan membran i på bad hovedetasjen

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Kun bevis på sentral godkjenning av ansvarlig selskap

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

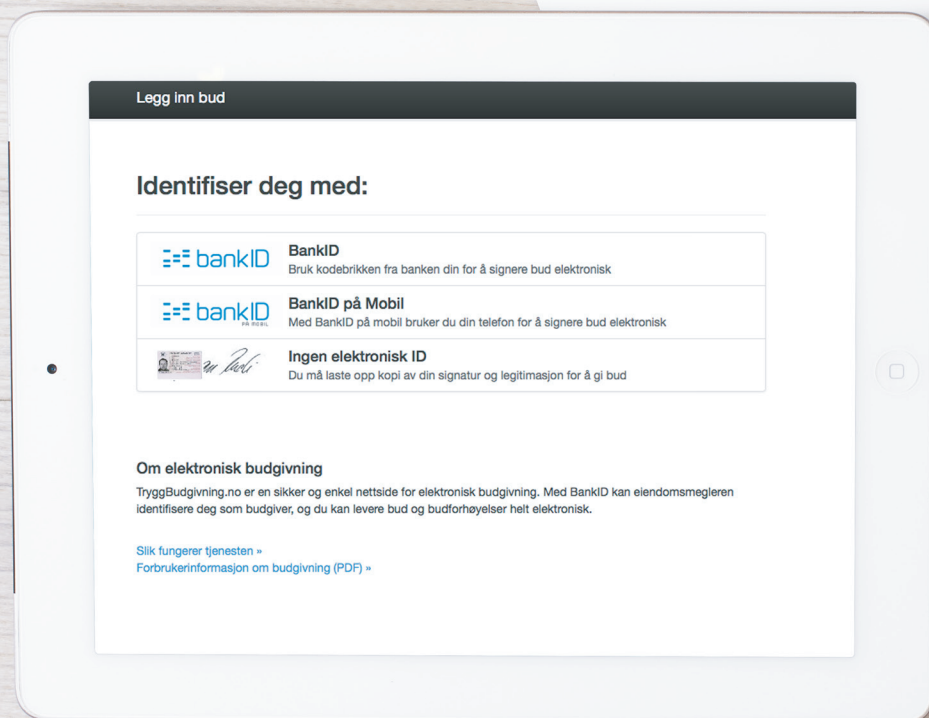
☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før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

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



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/264/3268895/yzwwtesipi>
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 avvike 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.



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	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

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 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.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider 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

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, varmepumper 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 musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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



Per Olav Hess

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 28 24 49

poh@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 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 verdiovervåkningen 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.

eiemeglerbooking.no



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



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



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no