

Æ

Nedre Måsan 13B

1385 Asker • Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Fredrik von Krogh

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

95 42 87 01

fvk@eie.no

EIE Asker

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	100
Kort om oss	171

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 Måsan 13B, 1385 Asker

MATRIKSEL

Gnr. 9 Bnr. 29 i Asker kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREAL

Primærom: 172 kvm, Bruksareal: 251 kvm, Bruttoareal: 275 kvm
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

6

BYGGEÅR

1942

TOMT

Fellestomt 701 kvm

PRISANTYDNING

7 350 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Mikkel Degland Takstdato: 11.05.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 183 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 350 000,-))

kr 184 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 534 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 552 500,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 15 648 pr. år Inkluderer avløp, rennvasjon, feiing, vann.
Vannforbruk betales etter eget forbruk med måler.

EIER

Utbyggerpartner AS .

Beskrivelse

PARKERING

Frittstående dobbeltgarasje på 37 m2.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Tur- og rekreasjon

I nærhet til boligen har du flotte naturområder både sommer som vinter. Det er kort avstand til flere badevann, fiskevann, skiløyper/lysløype, turstier, ridesentre, golfbane etc. Det er også flere utfartssteder for både sykkel- og skientusiaster i nærområdet. Et perfekt område for den aktive familien!

Oppkjørte skiløyper er det mange av rundt om i

Asker, på jordene på Gullhella, Solli, Vettre, Solberg m.m.

Vardåsen skisenter har mulighet for slalåm og snowboard

kjøring. Flere ridesenter, Bl.a. Blakstad gård, Løkenes gård,

Steinseth, Vardåsen m.fl. Asker har flere ganger fått skryt for

sine flotte badestrender. Hvalstrand, Holmenskjæret og

Sjøstrand er noen av dem.

Flere båthavner, Leangbukta båtforening, Asker seilforening,

Holmenskjæret båthavn, Vollen Marina med flere. Det er et aktivt

foreningsliv i Asker, både kulturelt

og sportslig. Her kan nevnes: fotballbaner ved de fleste

fortettningsområder som Risenga, Føyka, Dikemark, Vollen skole

m.m., idrettspark på Risenga med mulighet for fotball, turn,

basket, tennis (både inne og ute), ishockey, skøyter, håndball

m.m. Stor kunstisbane på Risenga i vinterhalvåret, her er også

Risenga svømmehall.

Servicetilbud

Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 på Drengsrud eller

Coop på Vardåsen. Like ved boligen ligger også Plantasjen.

Asker sentrum

Asker sentrum er administrativt senter i Asker kommune og er en

aktiv kjerne med alt du trenger av servicetilbud. Her er lege og

tannlege, apotek, vinmonopol, bank, Asker kommune

servicetorg m.m. Asker sentrum kan også tilby rike shopping

muligheter både inne på Trekanten senter og ute i gågatene.

Trekanten senter har hele 70 varierte butikker å velge mellom,

mens ute i gågatene finner man nisjebutikkene, hvor det er

mulighet for å komme over de litt mer unike gjenstandene. De

siste årene har vi vært heldige og fått et bredt utvalg av

restauranter og kafeer. Her er mulighetene mange for smakfulle

og spennende matopplevelser fra flere verdensdeler. For de

kulturinteresserte kan Asker kulturhus samt noen kafeer, tilby

konserter med flere kjente artister. På Asker kulturhus er også

bibliotek, kino, teater sal og galleriutstilling. Radar kafé og -

scene er ungdommens arena i kulturhuset. Dette er et trygt

aktivitets- og kulturtilbud til ungdom i hele Asker. Galleri Trafo er også et godt alternativ for deg som setter pris på samtidskunst. Alt dette ligger samlet i hjerte av Asker.

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 mot Drammen. Asker er kjent for å være en av landets mest populære kommuner å bo i og strekker seg langs store deler av Oslofjorden. I tillegg er Asker kjent for en vakker og varierende natur, aktiv sentrumskerne, et mangfold av fritidsaktiviteter både for barn og voksne, godt kollektivt tilbud retning Oslo og Drammen. Asker har en lang kystlinje med et florerende båt og strandliv, samt marka med mulighet for toppturer med flott utsikt, og andre markerte tur- og skiløyper. Risenga idrettspark kan tilby et rikt tilbud av idrettsaktiviteter både for barn og voksne, her har også Frisk Asker og Asker Aliens sine hjemmebaner. Stort idrettsanlegg finner du også på Føyka i Asker sentrum med blant annet Asker skiklubb og Asker fotball.

BEBYGGELSE

Området består for det meste av eneboligbebyggelse med en god mikse av folk i alle aldre.

TOMT

Fellestomt, 701 kvm

Det er planlagt oppdeling av tomten, hvor restareal er 701m² som advertert. Det vil være mulig å kjøpe nabotomten ved interesse. Totalt tomteareal vil da være 1402m². Se skisser i prospekt.

ADKOMST

Fra Asker sentrum: Følg Drammensveien mot Borgen/Drengsrud. Følg veien oppover til du får Nedre Måsan på høyre hånd. Fra Oslo/Drammen: kjør E-18 og ta av mot Drengsrud. Følg Drammensveien til du får Nedre Måsan på høyre hånd. Det vil bli skiltet på visningsdagen.

SKOLE/BARNEHAGE

Skole og barnehage

Det ligger flere barnehager i nærområdet, de nærmeste er Trollstua og Brendsrud barnehage. Området sogner til Vardåsen barneskole og Borgen ungdomsskole. Asker og Bleiker videregående skoler ligger nede i Asker sentrum. I Vollen finnes det Montessori skole og barnehage. På Nesbru er det Steinerskole og barnehage. På Drengsrud ligger Asker International School.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Offentlig kommunikasjon

Det går buss noen hundre meter fra boligen ned til Asker sentrum. Nærmeste bussholdeplass heter "Måsan" og her stopper buss nr. 701 og 721 som bruker 8 minutter til Asker stasjon. Asker stasjon er et knutepunkt for kommunikasjon både

mot Oslo og retning Drammen. Her går det buss, direkte tog og lokaltog med korte mellomrom mellom avgangene. Fra Asker til Oslo sentralstasjon er reiseruten ca. 21 min, og til Drammen ca. 12 min. Fra Vollen går det hurtigbåt til Aker brygge hele året. Den bruker ca. 30 min. Det er parkering ved båten. Om det ikke er ønskelig å benytte kollektiv transport, er det direkte tilknytning til E18 fra Asker sentrum eller Holmen.

Innhold

INNEHOLDER

1. etasje: Gang, kjøkken, stue, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3

2. etasje: Gang, kjøkken, stue, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, balkong

3. etasje: Loft

U. etasje, Gang, vaskerom, 5 bodere

BYGGEMÅTE

Byggegrunn: Boligen har ukjent byggegrunn.

Drenering: Grunnmur mangler drenering og sikring mot vann.

Grunnmur: Grunnmur av treullsementplater.

Yttervegger: Ytterveggene er i bindingsverk som er kledd med liggende panel i tre.

Vindu og dører: Vinduene har karmen i tre og 2-lags isolerglass fra 1984. Kjellervinduer antas å være fra byggeår. Ytterdøren er fra 1978. Inngangsdøren i kjeller er i heltre. Balkongdør i 2. etasje har 2-lags glass.

Tak: Taket er saltak i trekonstruksjon. Undertaket er i tre. Taket er tekket med betongstein.

TG2 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet side 7

Grunnmur mangler drenering og sikring mot vann. Det ble registrert noe knotteplast foran garasje, men denne var ikke festet tilstrekkelig med toppliste/klemliste.

Skjolder og avskalling av murpuss ble registrert.

Fuktgjennomslag på innvendige pussede kjellervegger ble registrert.

Noen registrerte steder er treullisolasjonen synlig.

Yttervegger side 7

Det ble avdekket noe skader og avskalling av maling med behov for tiltak. Det ble også registrert noe vannansamling mellom maling og trevirke nederst på kledning mot garasje. Ingen luftespalte i underkant av kledningen eller musebånd. Kledning trenger mer vedlikehold noen steder.

Vinduer og ytterdører side 8

Noe slitasje, samt fuktskader/avskalling av maling i karm grunnet kondens på soverom. Mindre sprekker/gliper i tetning utvendig rundt i vindussmyg. Det er registrert noe svertesopp i hjørnene på noen vinduene. Dette bør vaskes bort med et soppdrepende middel. Det er også behov for maling/overfatebehandling av utvendig listverk og vannbrett. Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av alder samt registreringer.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak side 8
Det er registrert noe fuktskader/skjolder på bakside av trepanel.
Det ble registrert noe svai på den opprinnelige takkonstruksjonen.
Noe utettheter ved rørgjennomføringer ble registrert.

Loft (konstruksjonsoppbygging) side 9
Det er registrert noe eldre fuktskader på konstruksjonen rundt rørgjennomføringer og på noen panelbord fra tidligere lekkasjer.

Balkonger, verandaer og lignende side 9
Rekkverket tilfredsstillende ikke dagens gjeldende byggt teknisk forskrift

Bad 1.etg. Overflate vegger og himling side 10
Det mangler tilstrekkelig tilluft under dør og ventilasjon vifte/ mekanisk avtrekk ut.

Bad 1.etg. Membran, tettesjiktet og sluk side 11
Klemring og slukmasjett er ikke synlig. Mangler noe dokumentasjon på membranarbeider.

Bad 2.etg. Overflate vegger og himling side 11
Det mangler ventilasjon vifte/ mekanisk avtrekk ut.

Bad 2.etg. Membran, tettesjiktet og sluk side 12
Klemring og slukmasjett er ikke synlig. Mangler noe dokumentasjon på membranarbeider.

Kjøkken 1.etg. side 13
Ventilator med kullfilter. Mangler waterguard under oppvaskkum.

Kjøkken 2.etg side 13
Ventilator med kullfilter. Mangler waterguard under oppvaskkum.

Kjeller Veggenes og himlingens overflater side 14
Flere steder på yttervegg er det registrert fuktgjennomslag nederst på grunnmurspuss. Deler av panelbord på innvendige vegger hadde fuktskader i bunn.

Kjeller Fuktmåling og ventilasjon side 15
Det ble påvist noe forhøyet fuktnivå ved stikkprøver på yttervegger kjeller.

WC og innvendige vann- og avløpsrør side 15
Mangler fordelerskap til rir-system. Rør-system fra bad og kjøkken i 1. og 2. etg. ledes ned til bod i kjeller og er koblet på eldre kobberrør. Nederste del av avløpsrør mot såle er av eldre dato.

Ventilasjon side 16
Mangler ventiler i flere rom i boligen, naturlig ventilasjon anbefales. Baderommene mangler ventilasjon. Kullfilter på begge kjøkken.
Det savnes luftespalte til tilluft under dørblad til bad 1.etg. Selv om denne type ventilasjon er normalt for boliger bygd i denne tidsperioden gis tilstandsgrad 2. Dette fordi det i nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklimate og energieffektivitet.

TG3 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Ingen

PRIMÆRROM

Primærrom: 172 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom: Alle rom er p-rom unntatt garasje, kjeller og kjellergarasje.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 251 kvm

Standard

STANDARD

Entré

Lys fin gang med adkomst til kjøkken, stue, bad og soverom

Bad

Moderne flislagt baderom fra 2021, dusjhjørne og ny baderomsinnredning.

Soverom

Lyst og fint soverom med gode vindusflater. Hvit veggpanelplater, laminat fra 2021.

Stue/spisestue

Romslig lys stue med god plass til spisesone og tv område. Stuen ligger sentralt i etasjen med tilgang til to av soverommene og gang. Hvite panelplater på vegg og laminat på gulv fra 2021.

Kjøkken

Kjøkkenet er nytt fra 2021 i en behagelig grøntone. Mdf panelplater på vegg. Godt med vindusflater .Kjøkkeninnredninger fra IKEA med slette fronter. 1stk hvit front der oppvaskmaskin kan monteres. Benkeplate i laminat. Frittstående komfyr med kokeplate. Ventilator veggmontert under overskap, kullfilter. Kjøleskap frittstående i stue. Oppvaskkum i rustfritt stål. 1-greps blandebatteri

Gulv:

Fliser på bad. Vinylbelegg i trappetrinn, gang/entré 1. og 2.etg. Betonggulv/såle i kjelleretasje. Tregulv loft. Laminat i øvrige rom.

Vegger:

Fliser på bad. MDF-panelplater i stue/kjøkken og soverom i 1. og 2. etg. Trepanel i gang/entre og trappeoppgang.

Tak/himling:

Tak-ess 1. og 2.etg. Trepanel i gang/entre og trappeoppgang. Trepanel og pusset overflate kjeller.

Kjeller

Boligens kjeller består av vaskerom og 5 boder.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er ikke ferdigattest eller midlertidig bruk på eiendommen. Det foreligger ferdigattest for tilbygget datert 30.11.1984 som omhandler tilbygg/påbygg bolighus.

Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

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

- Varmekabler på bad.
- Elektriske panelovner.
- Varmtvannstank kjeller

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 15 648 pr. år Inkluderer avløp, rennvasjon, feiing, vann. Vannforbruk betales etter eget forbruk med måler. 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.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Sparebank 1 Polisennummer: 20131641

FORMUESVERDI

Formuesverdi er ikke fastsatt, men fastsettes av Likningskontoret etter en beregningsmodell om hensyntar om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig vil normalt utgjøre ca. 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil likningsverdi normalt utgjøre ca. 100 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For mer informasjon, se www.skatteetaten.no.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DIVERSE

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

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 servitutter er registrert på eiendommen:

1942/479-1/100 Bestemmelse om bebyggelse
27.01.1942

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

1963/2452-1/100 Best. om vann/kloakkledn.
27.05.1963

Konverteringsfeil. Korrekt dokumentnummer er 2482.

Gjelder denne registerenheten med flere

1980/8760-1/100 Erklæring/avtale
28.04.1980

Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning

Gjelder denne registerenheten med flere

2018/348605-1/200 Erklæring/avtale
22.01.2018 21:00

Kan ikke slettes uten samtykke fra:ASKER KOMMUNE
Org.nr: 920125298

Gjelder drift og vedlikehold av vann- og avløpsledning
Gjelder denne registerenheten med flere

UTLEIE

Boligen kan leies ut. Den ene leiligheten er i dag leid ut for 12.500,- pr mnd som nok er noe under markedspris. Før oppussingen har hele eiendommen tidligere vært utleid for 35.000,- pr mnd.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Det er privat stikkvei til offentlig vei.

REGULERING

Området er regulert og omfattes av følgende reguleringsplan:

Id: 022038

Navn: Brensrudfeltet

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 25.08.1937

Bestemmelser:

https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/25/38_bestemmelser.pdf

Delarealer

Delareal: 1 401 m²

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

ODEL OG KONSESJON

Det er ikke odell eller konsesjon på eiendommen.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 7 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 183 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 350 000,-))

kr 184 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 534 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 552 500,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BETALINGSBETINGELSER

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

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

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

Grunnpakke (Kr.12 490)

Markedspakke 2 (Kr.21 900)

Overtagelse (Kr.3 350)

Visningshonorar (Kr.3 000)

Løft på Finn 24.05.2024 (Kr.5 000)

Oppgjør (Kr.7 850)

Provisjon (forutsatt salgssum: 7 350 000,-) (Kr.227 850)

Tilrettelegging (Kr.14 500)

Profesjonell fotograf (Kr.7 375)

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

Totalt kr. (Kr.309 215)

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

85-24-0037

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med

eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du

kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår
personvernerklæring på
<https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Fredrik von Krogh

SAKSBEHANDLERE

Fredrik von Krogh

EIE Asker

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 95 42 87 01 / E-post: fvk@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?

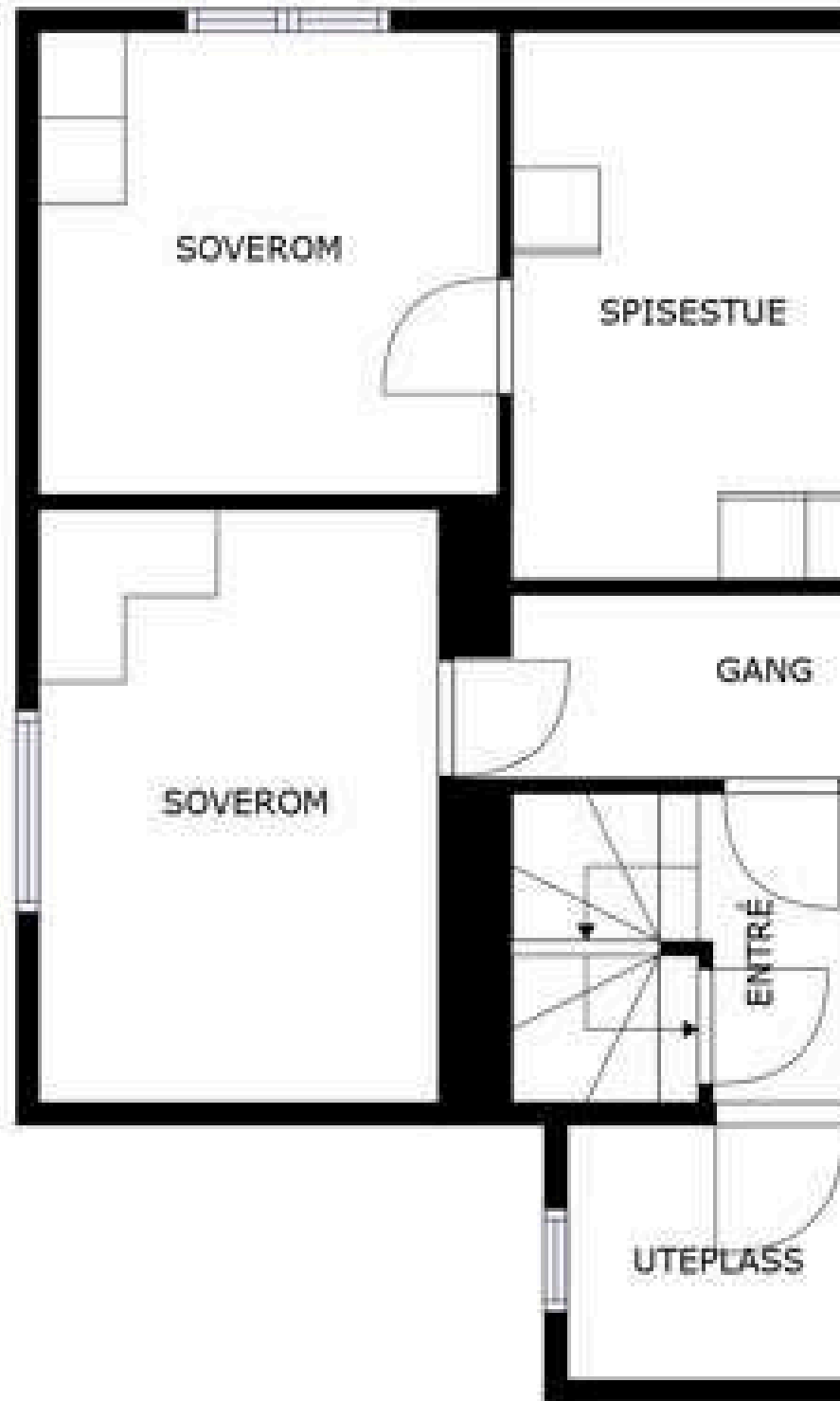


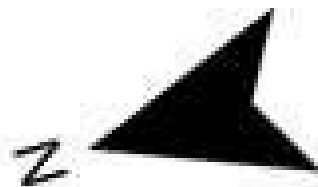




1. ETA

SJE





INVISIO





























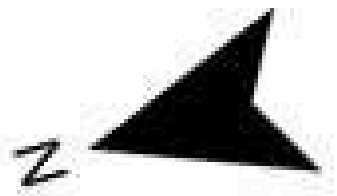




2. ETA

ASJE





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*

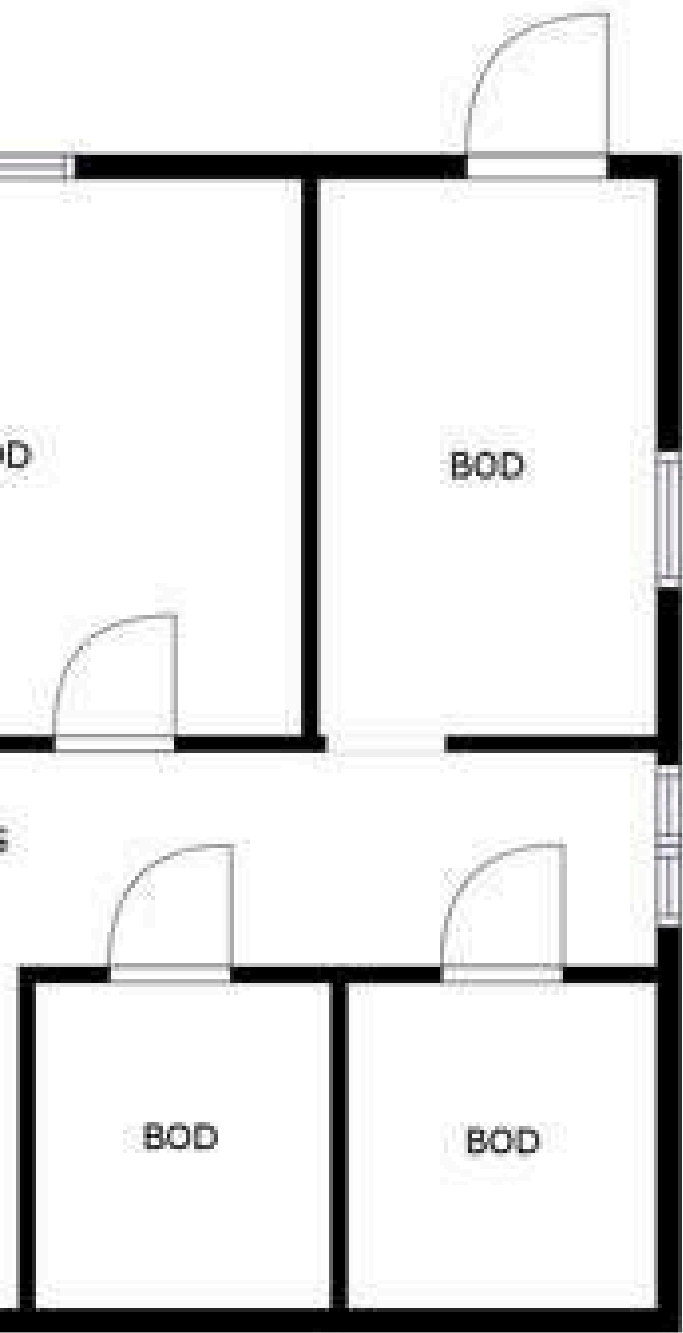
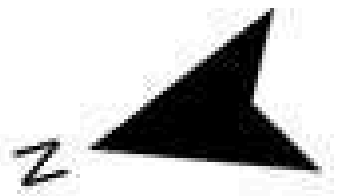
EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

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

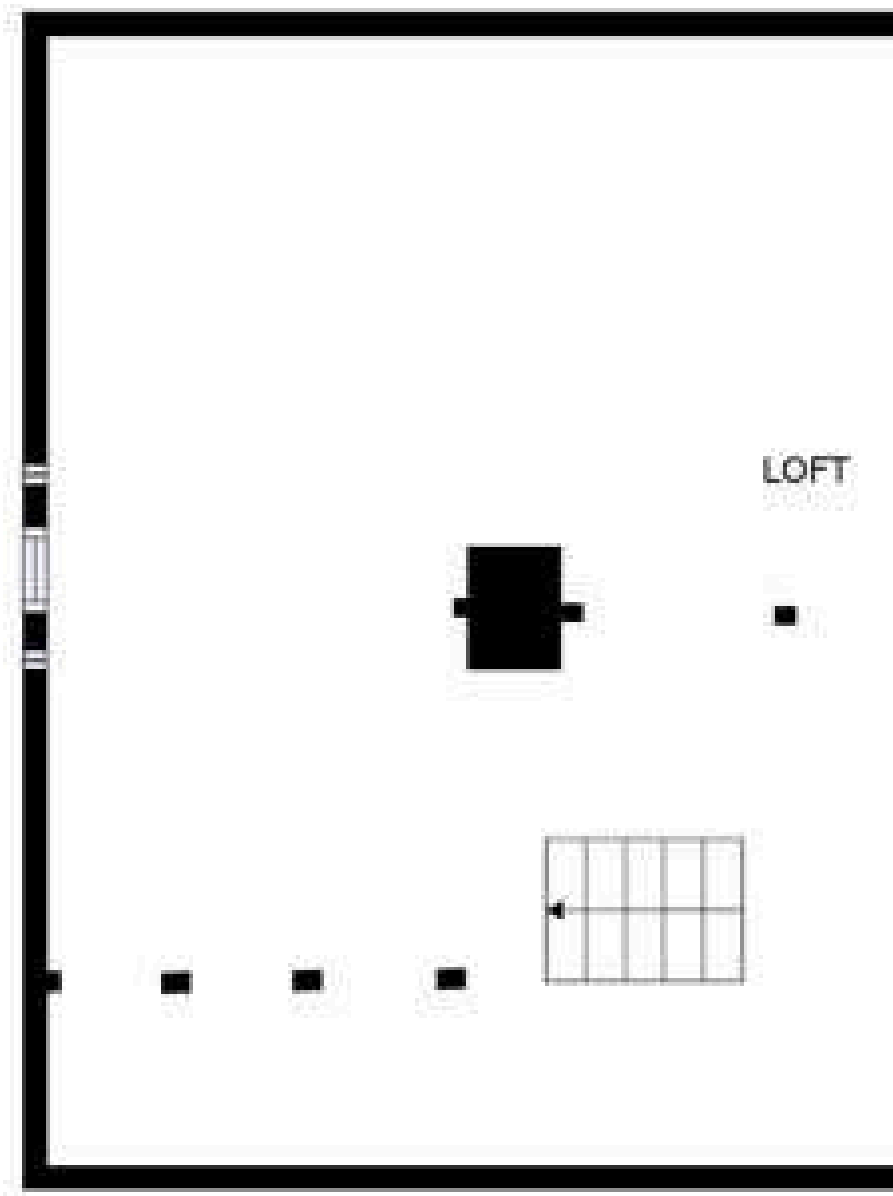


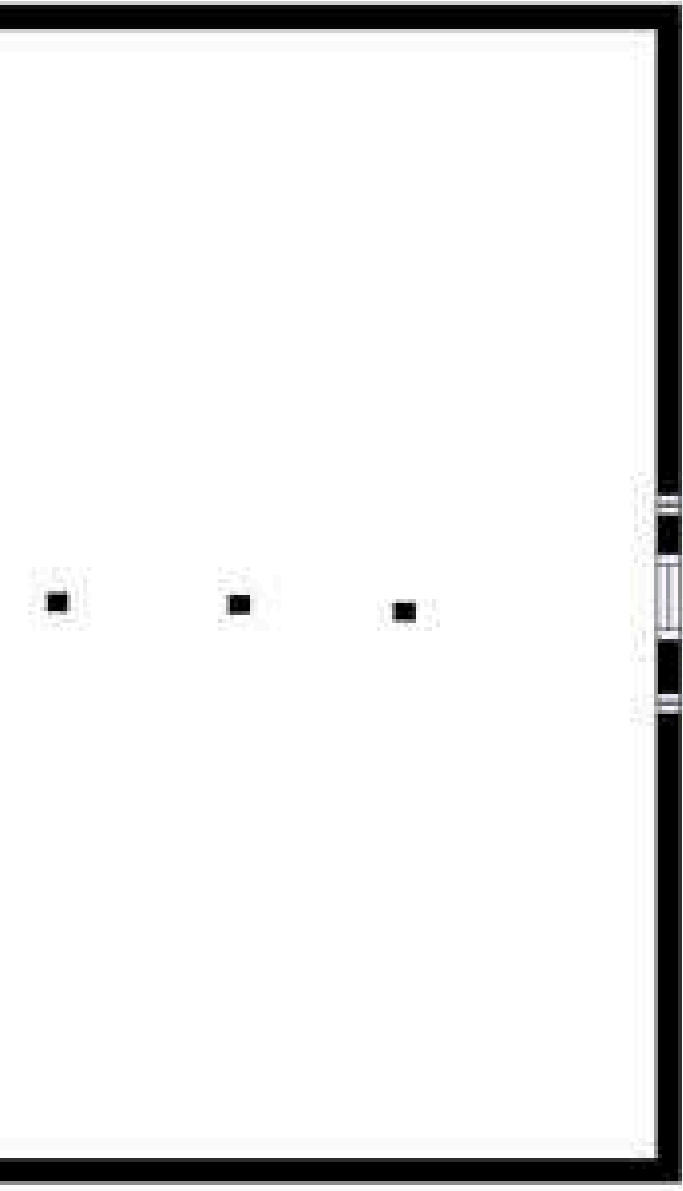
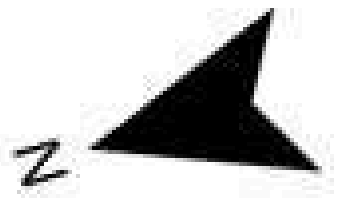
*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com





INVISIO





INVISIO









NÆROM

IRÅDE











Anneße





ASKER
KUNSTPLAZEN





Asker stasjon



Spor
Track

2-6



Spor
Track

1



90



asjon

















INFORMASJON & DOKUMENTER



FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Nedre Måsan 13, 1370 Asker		9/29		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Tilbygg/påbygg	Bolighus	21/3-83	5/4-83	732/83
Byggherre		Adresse		Tif.
Eldbjørg og Sigmund Hansen		Nedre Måsan 13, 1370 Asker		
Anmelder		Adresse		Tif.
Ark. Thomas Schlytter		Tjernv. 4, 1315 Nesøya		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Svein Erik Hansen		Nedre Måsan 11, 1370 Asker		

Vi har besikttet arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Asker bygningsvesen, 30. november 1984 <i>Harald Aas</i>	<i>Svein Erik Istad</i> Svein Erik Istad (bygn.sjef)
	Underskrift

Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggeløyvemyndighet



Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 9	Bnr.: 29	Fnr.:	Snr.:
----------------	-----------------	--------------	--------------

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Terje Ruud 16.05.2023

Ferdigattest

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

Midlertidig brukstillatelse

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

Ferdigattest

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

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker

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

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

Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for

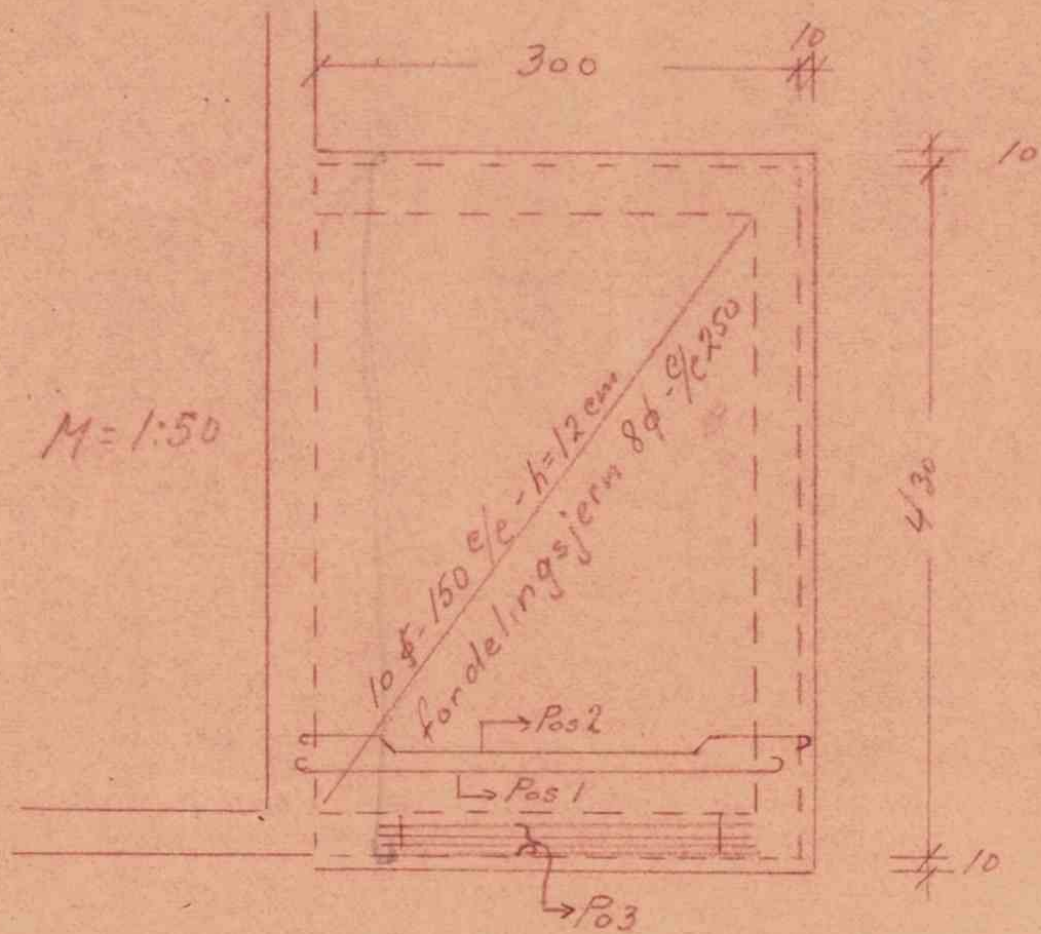
ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring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

Ξ

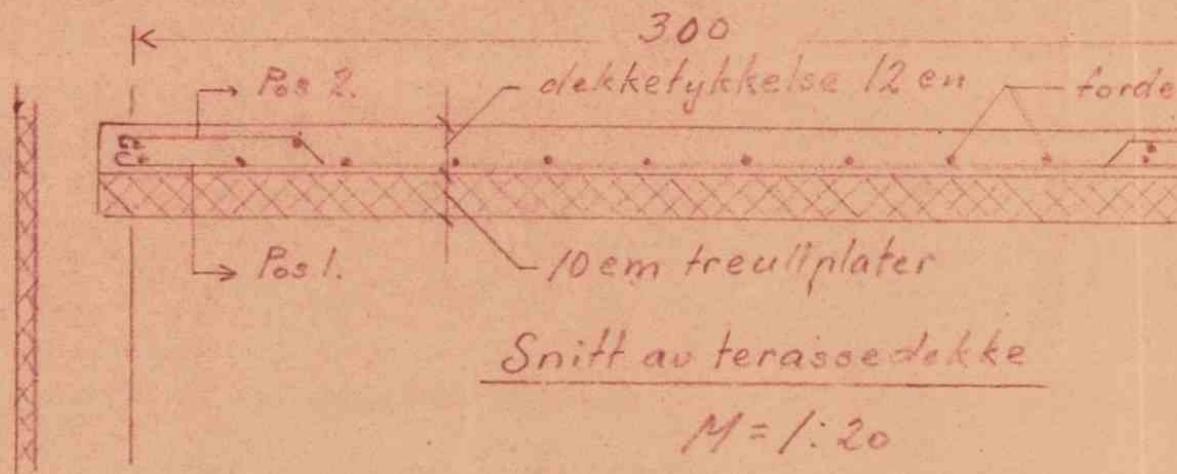
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

Armert dekke over terrasse tilh S. H.



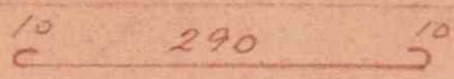
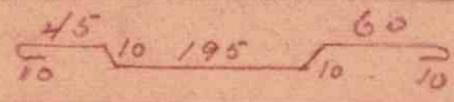
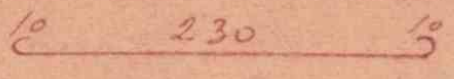
Pos	D
1	
2	
3	



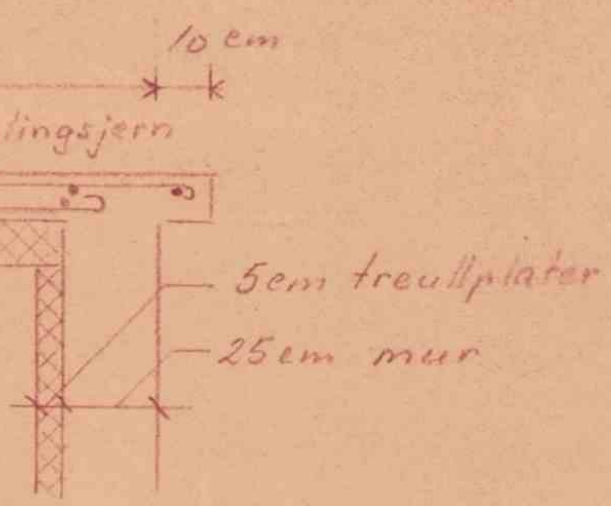
ansen, Dikemark

Asker Bygningsråd
J. nr. 585
Dato. 12/11/57

Bøye liste.

am	Kapp- lengde	Antall	Form.
10	310	13	
10	340	13	
13	250	4	

+ 80 m 8φ fordelingsjern

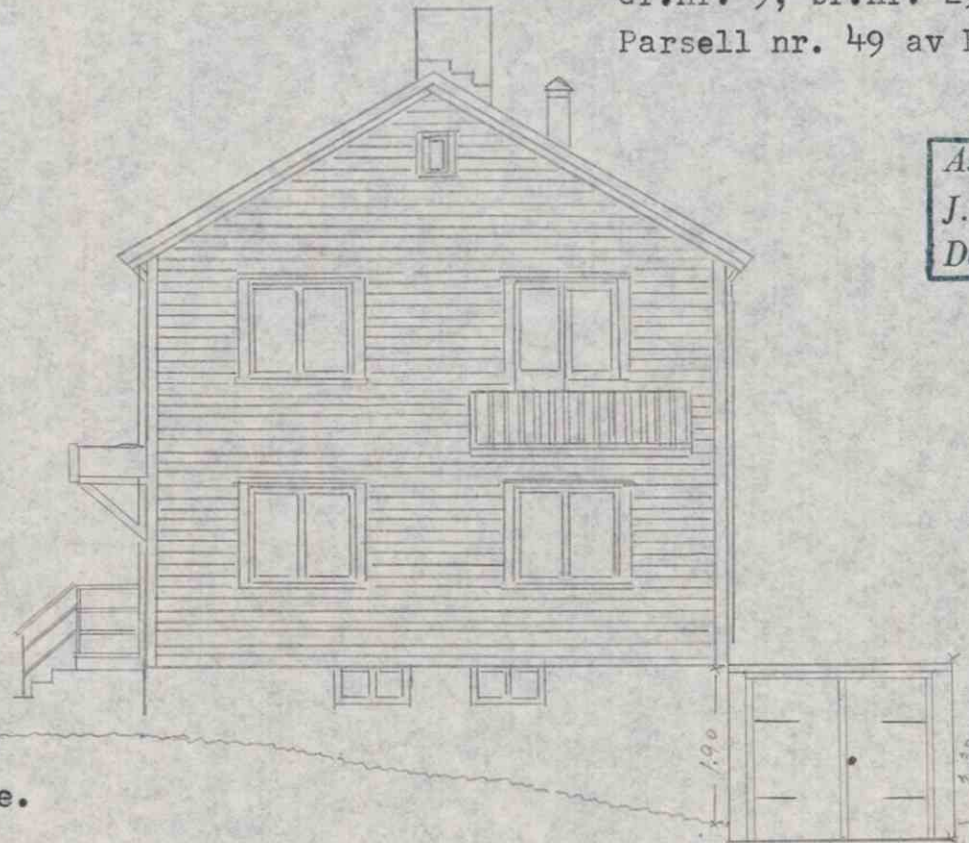


Asker 11/7-57

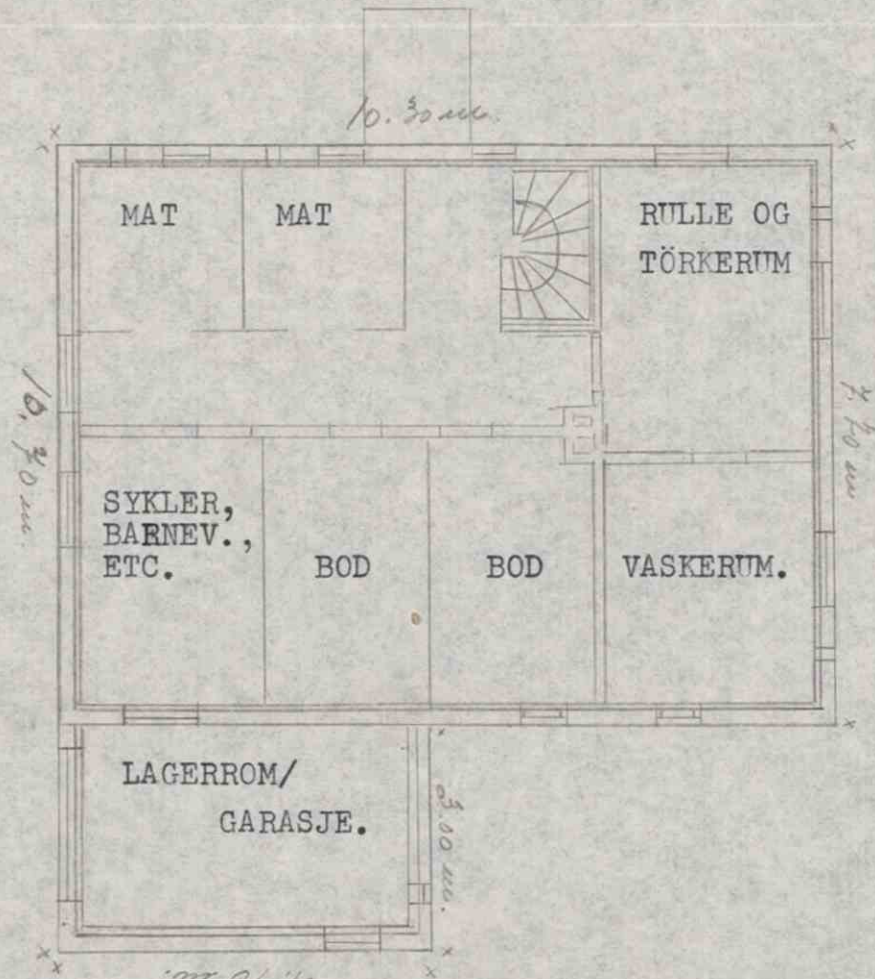
P. Andersen.

Oscar Lillehagen og Sigmund Hanssen.
Gr.nr. 9, br.nr. 29 i Asker.
Parsell nr. 49 av Brøndrud skog.

Asker Bygningsråd
J. nr. 818.
Dato. 5/9-56.



Fasade.

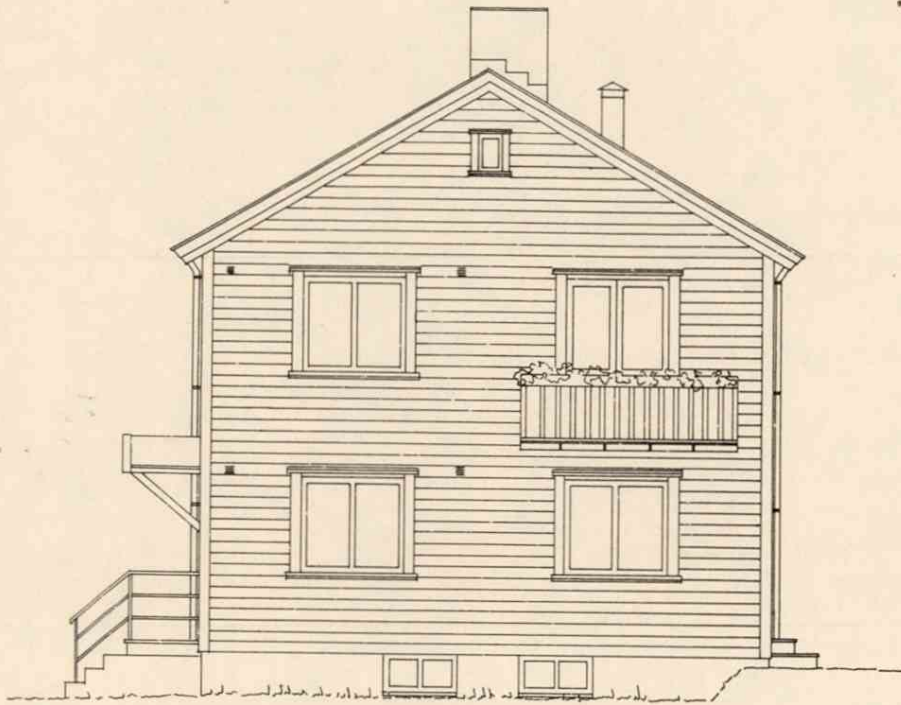


PLAN AV KJELLER.

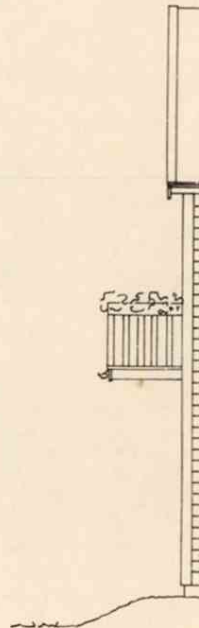
Ξ

Premium rådgivning

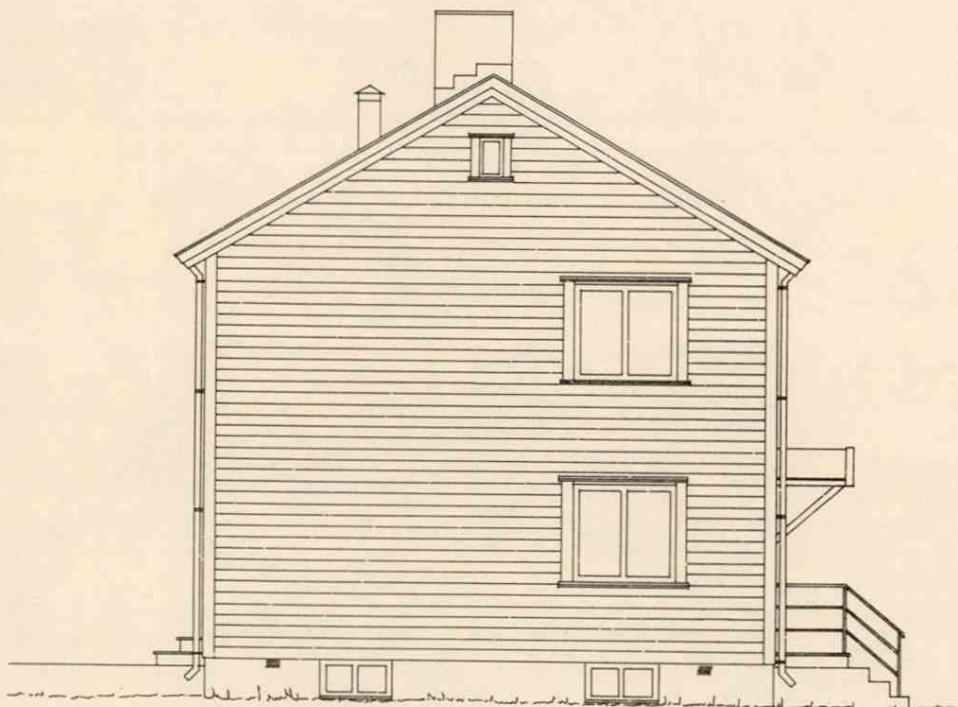
EIE eiendomsmegling



FASADE MOT VEST



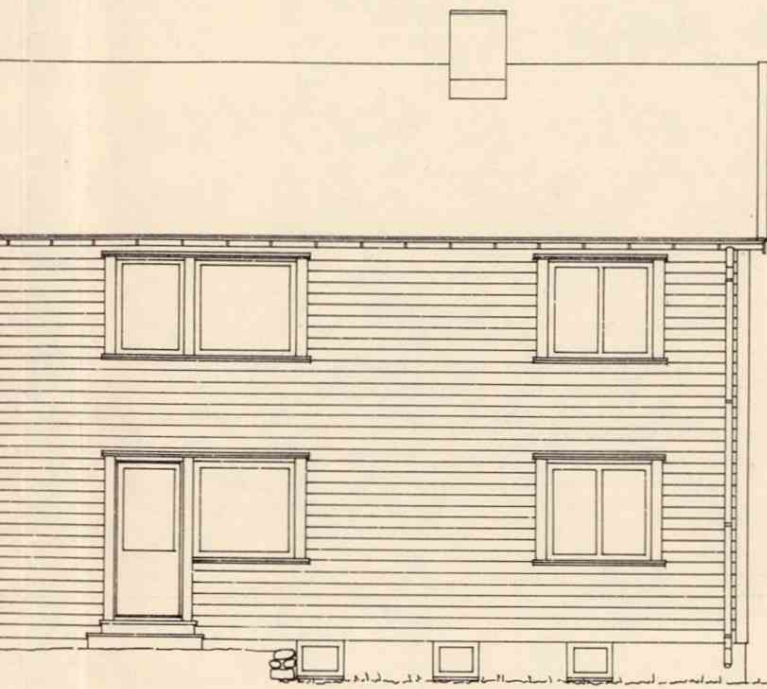
FASADE



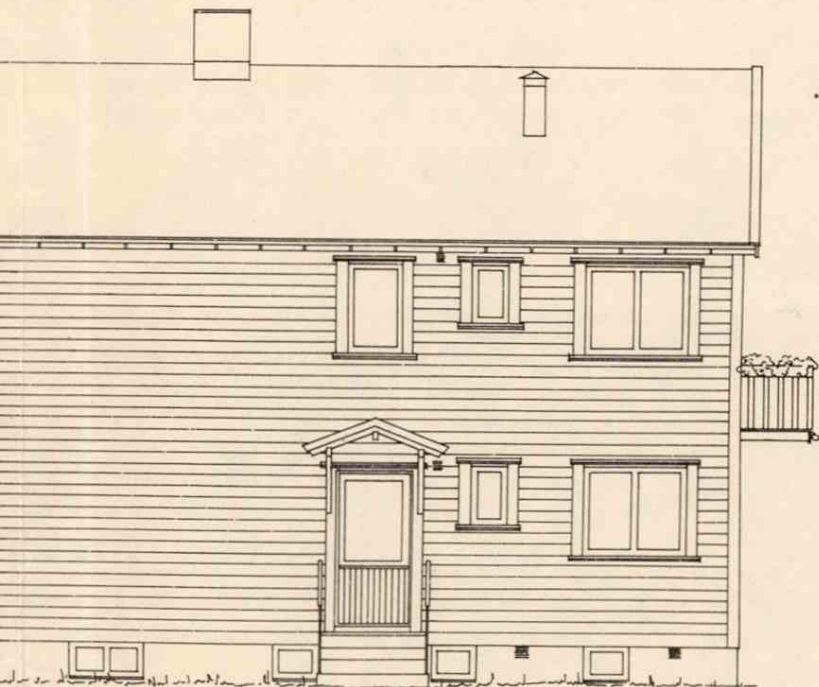
FASADE MOT ØST



FASADE



MOT SYD



MOT NORD

Sigurd Hanssen og
 BYGGHERRE Oskar Lillehagen
 STED: Asker TOMT Suv. 9. bmr. 29.
 DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

parcell nr. 49. av Brendsrudskog

STATENS DISTRIKTSARKITEKT

FOR AKERSHUS

Asker Bygningsråd
 J. nr. 435
 Dato. 2/6-51

et heftesed f. nr. 53
 55

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT
 HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
 MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

DATO NAVN

BLAD NR.2

407 ÷

FASADER

MÅL 1:100

TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER

BOLIGDIREKTORATET. BOLIGKONTORET.

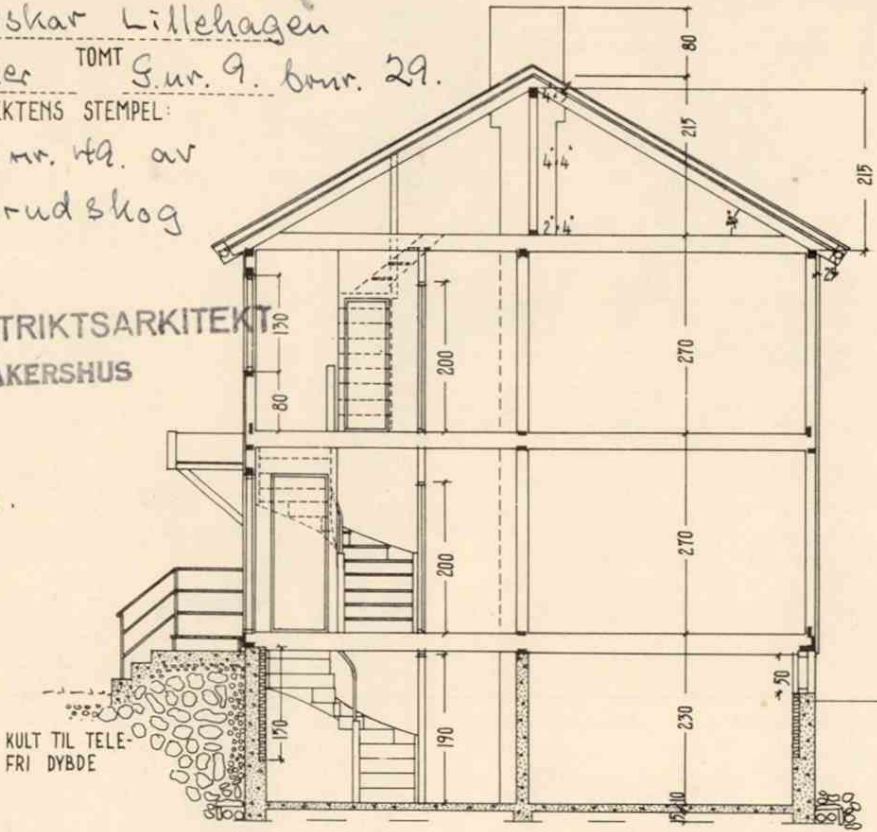
OSLO 1-12-1951

K.S.

Kf.

BYGGERE Sigurd Hanse og
 Oskar Lillehagen
 STED: Asker TOMT G.nr. 9. bnr. 29.
 DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:
 parsell nr. 49. av
 Brendrudskog

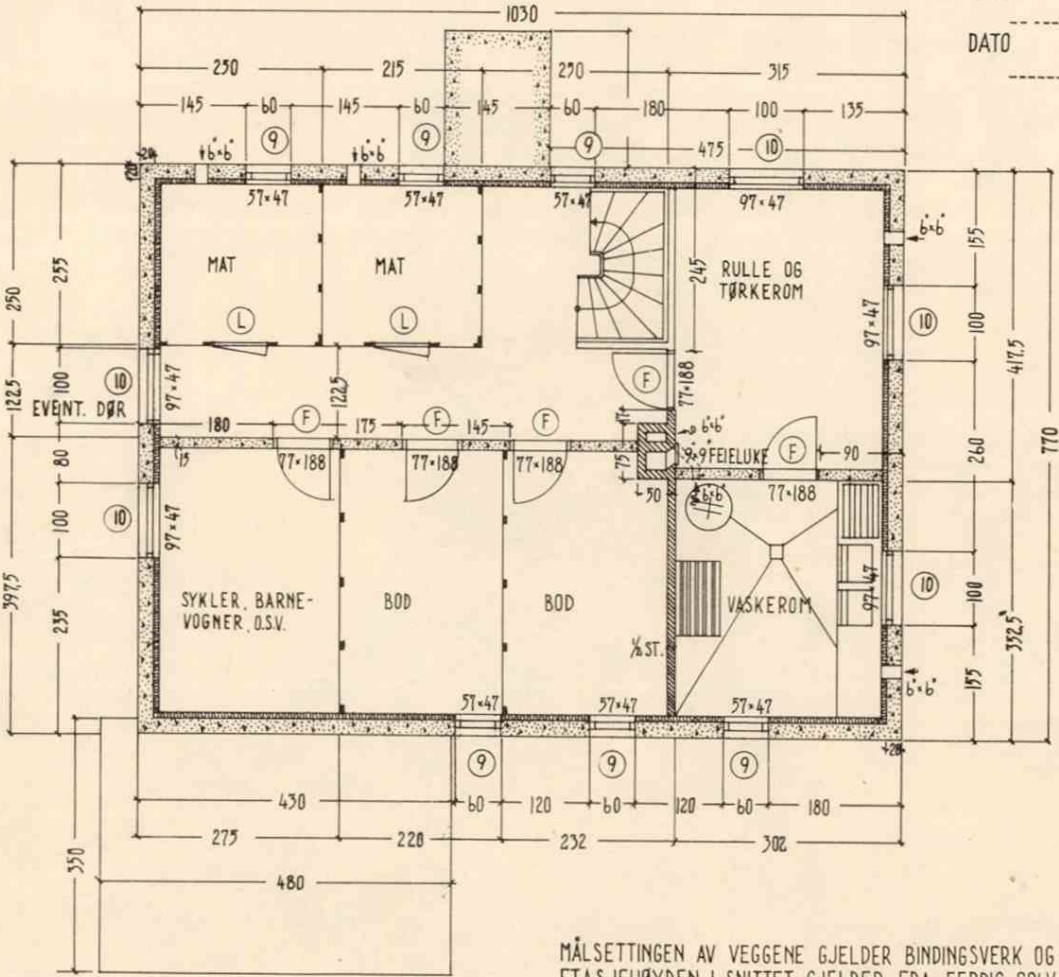
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
 FOR AKERSHUS



SNITT

UNDETEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT
 HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
 MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED _____ NAVN _____
 DATO _____ NAVN _____

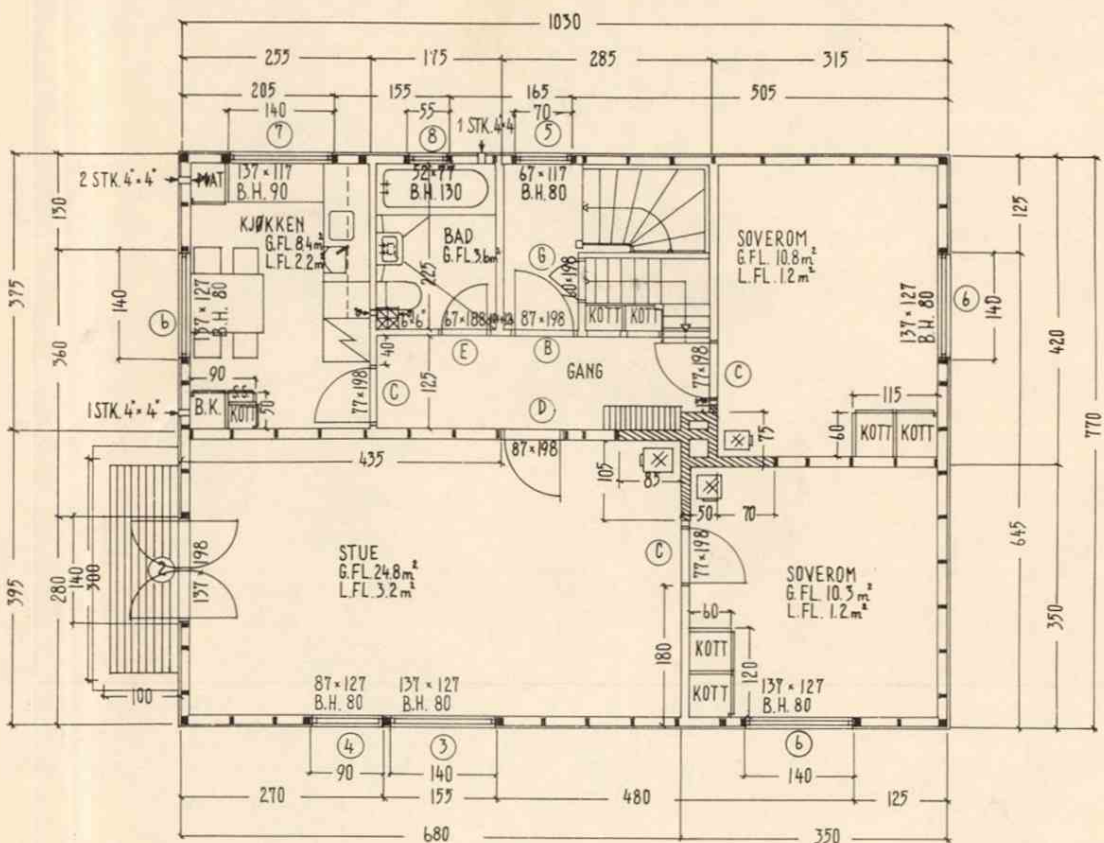


PLAN AV KJELLER

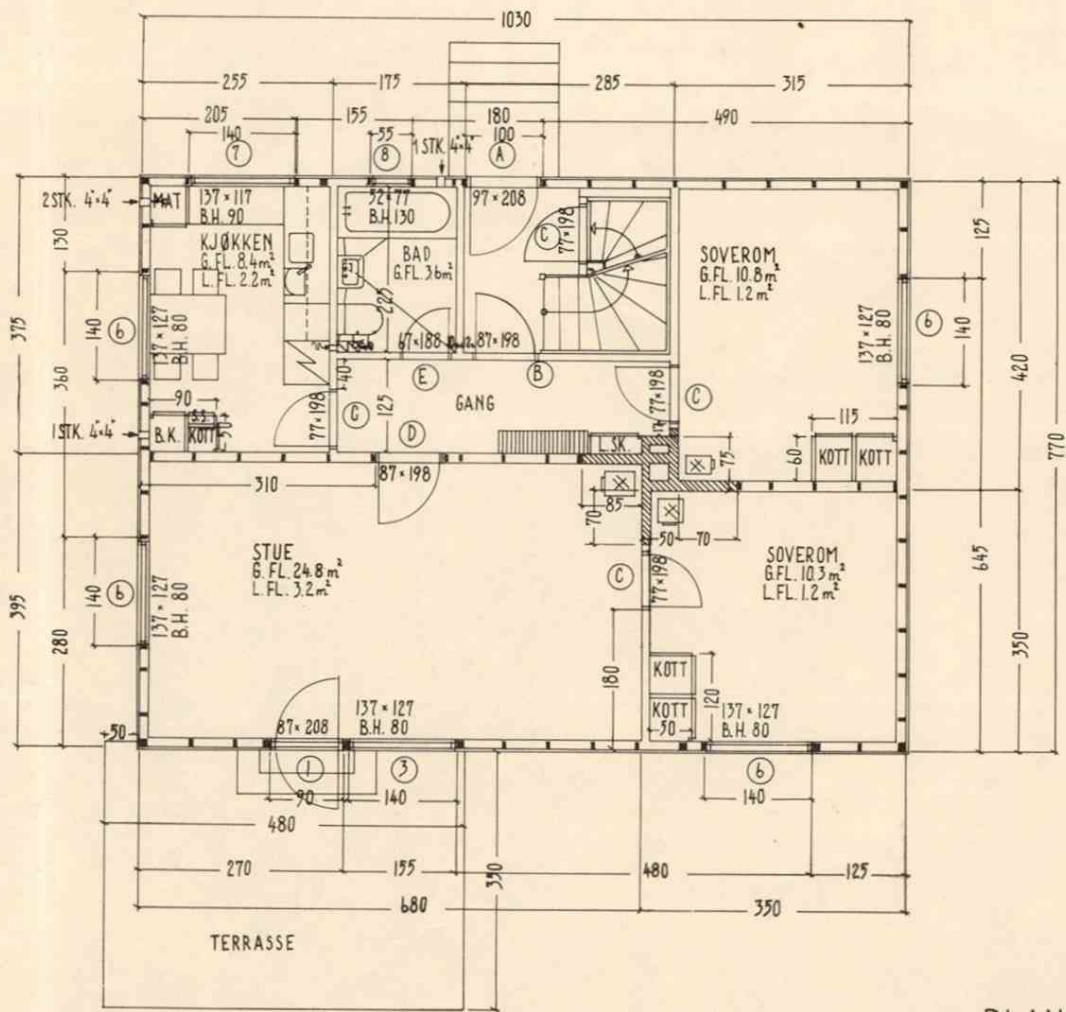
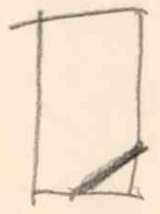
MÅLSETTINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
 ETASJEHØYDEN I SNITTET GJELDER FRA FERDIG GOLV.
 BRYSTNINGSHØYDEN REGNES FRA FERDIG GOLV TIL OVERKANT LOSHOLT.

Asker Bygningsråd
 J. nr. 132.
 Dato. 21/6-55.

Asker helseråd 2. m. 50
 5



PLAN AV 2 ETASJE



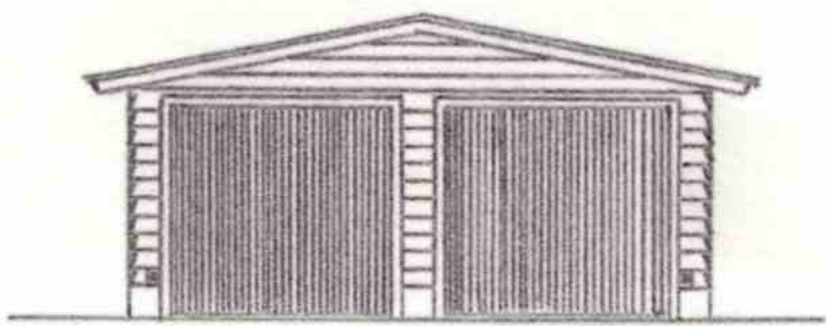
PLAN AV 1 ETASJE

BLAD NR. 1 407 ÷

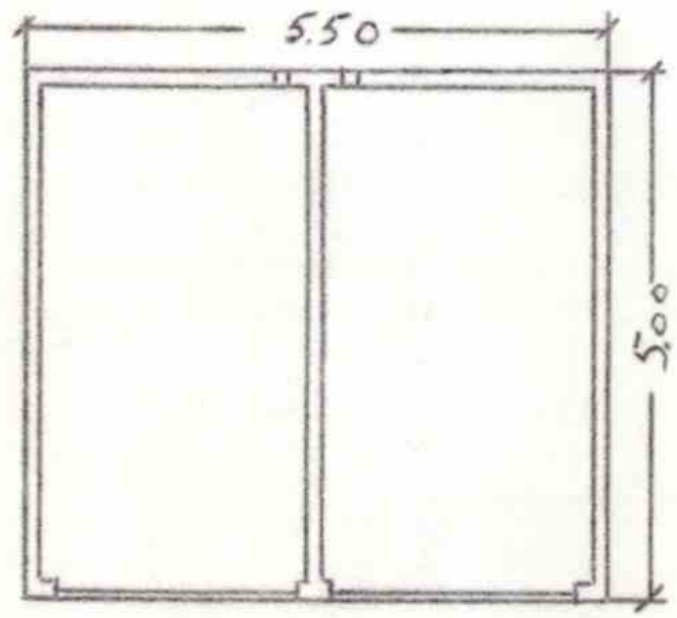
PLANER - SNITT - MÅL 1:100
 TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
 BOLIGDIREKTORATET. BOLIGKONTORET.
 OSLO 1-12-1951 K.S. Kf

Garasje for Sigurd Ha

Mål = 1:100



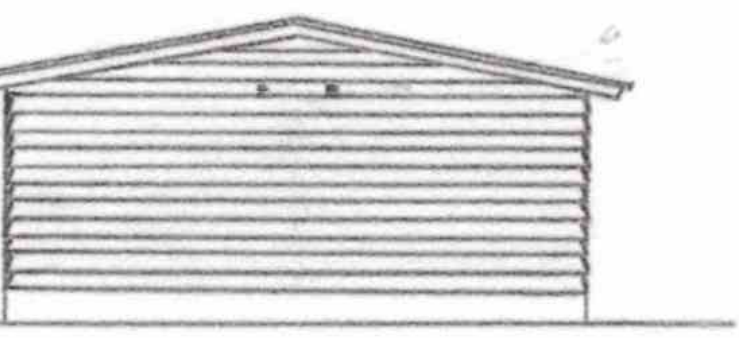
Nord



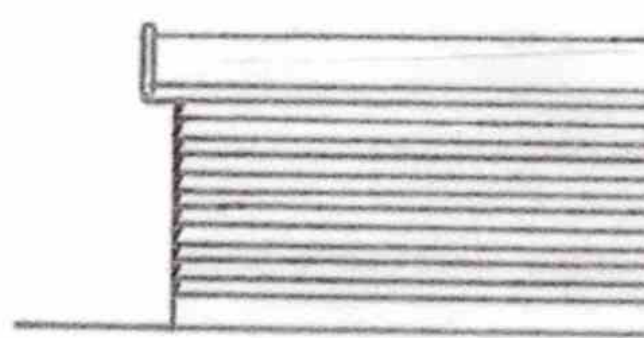
nse

ASK
BYGNING

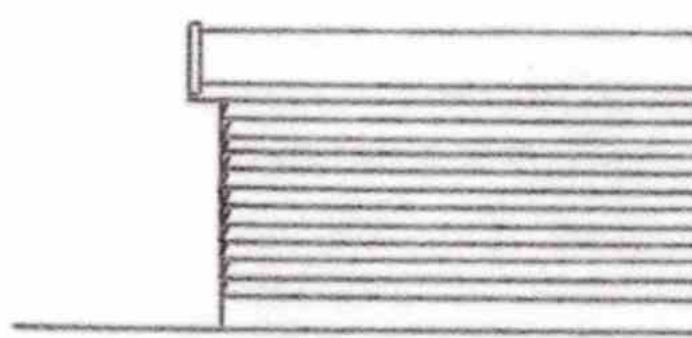
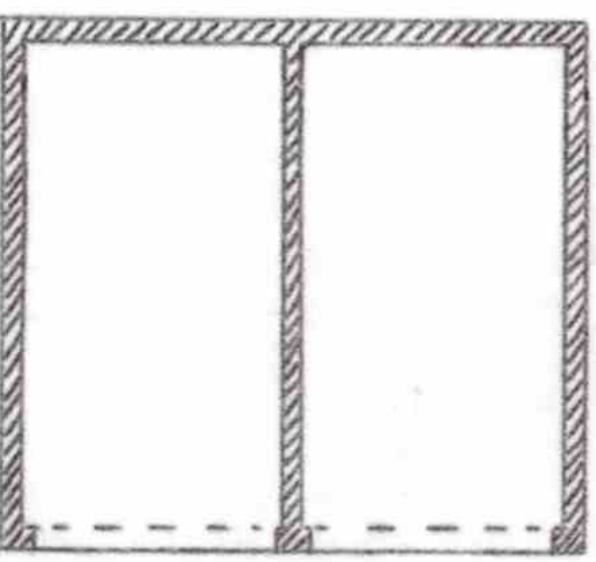
00629



Syd



Vest



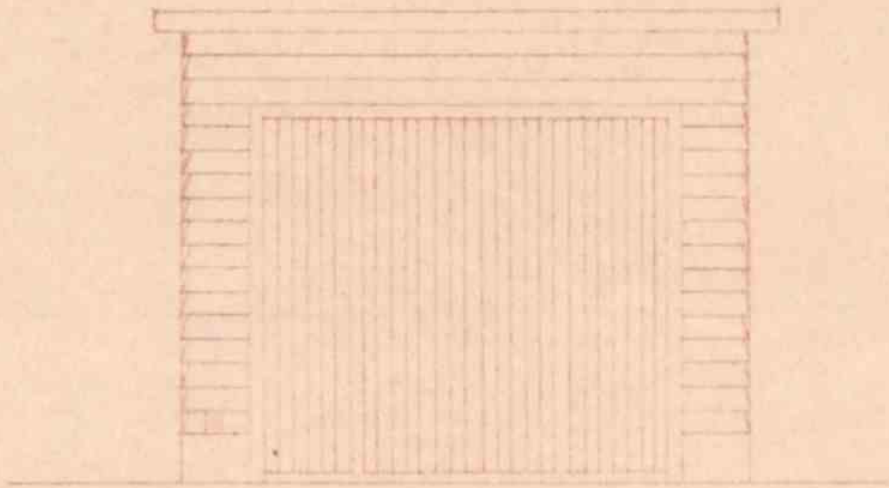
Øst

Handkallert glassery

23/6 - 61

4 m fra nabo
og parallelt vænysten





Syd



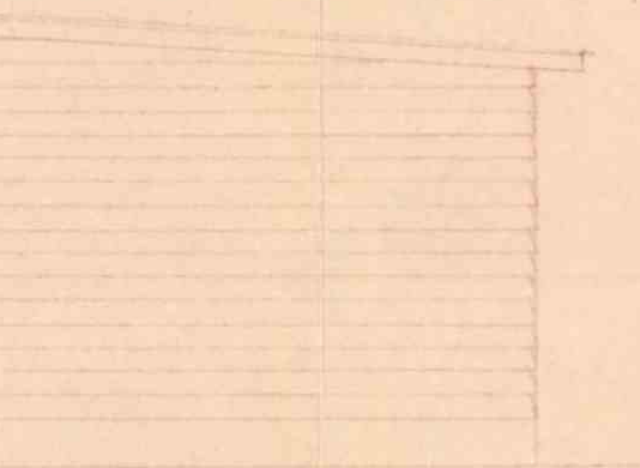
Nord



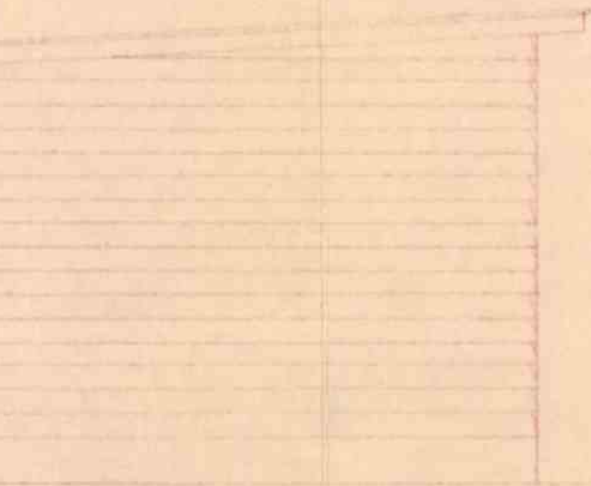
Ve

Garasje for Sigurd Hauken

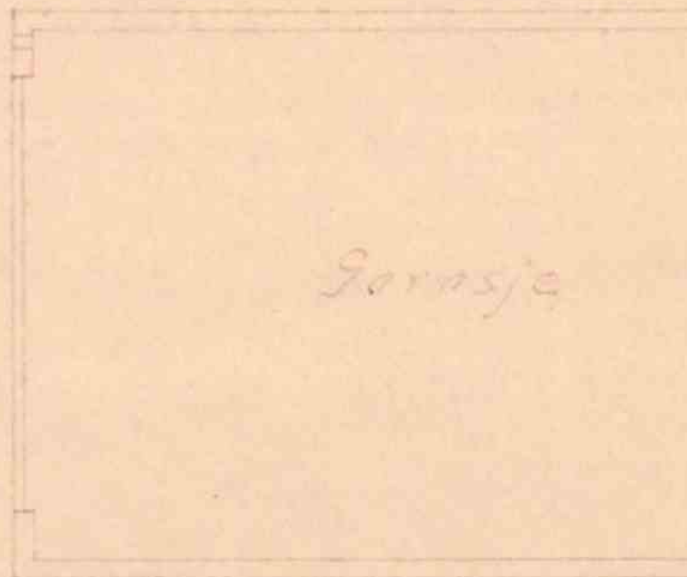
Mål = 1:50



1st



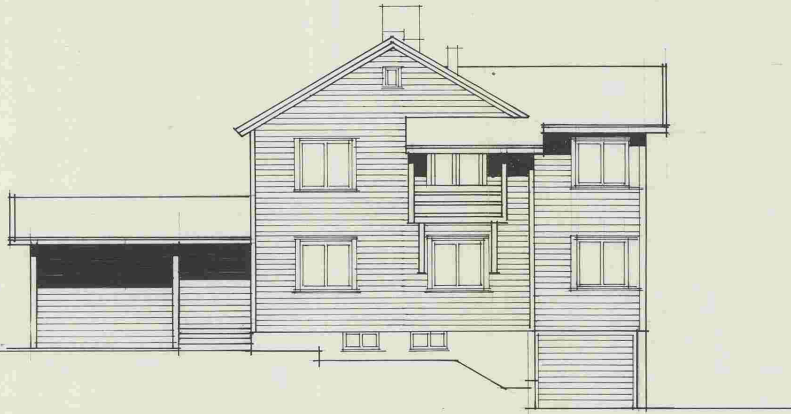
2nd



til bygg

bestående

til bygg



FASADE SYD

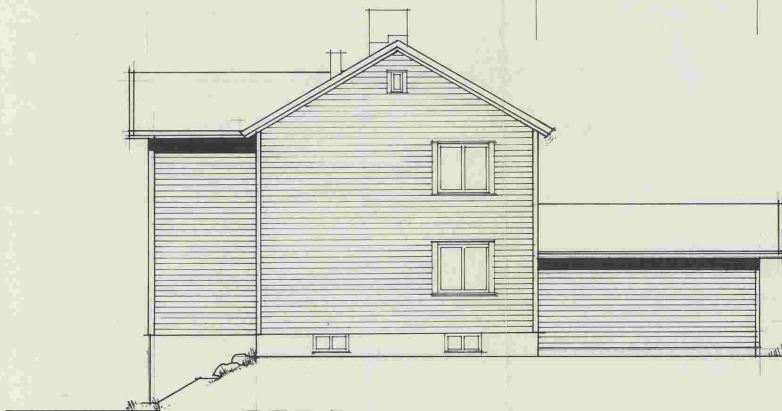


FASADE

til bygg

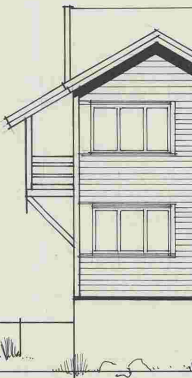
bestående

til bygg



FASADE NORD

til bygg



FASADE ÖST



VEST



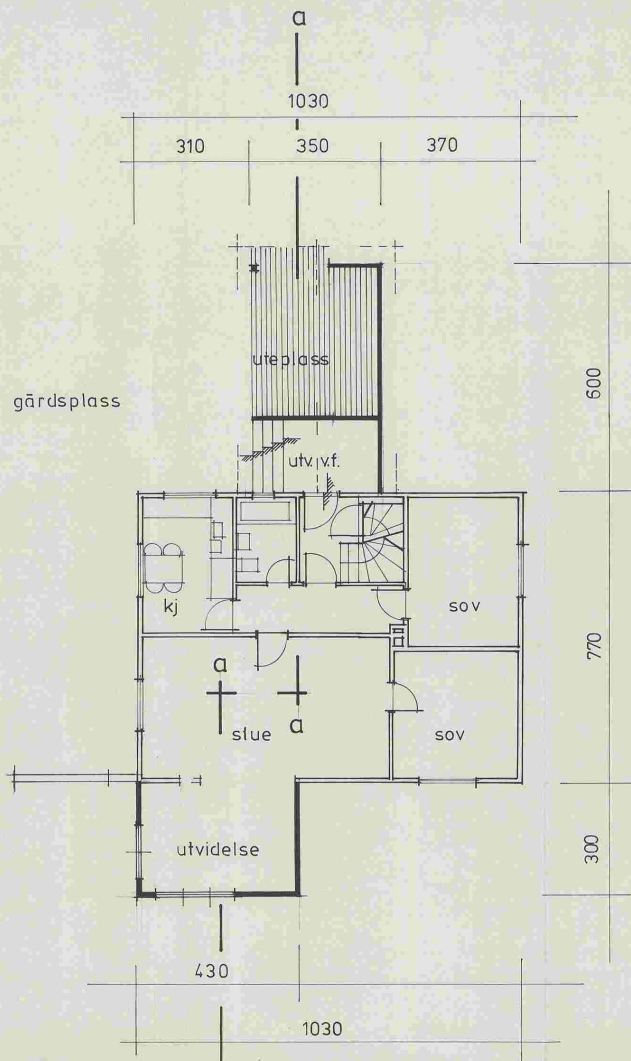
ASKER
BYGGNINGSFÖRENINGEN
00732 21.MRS.83

dato: 14.3.83

BYGGHERRE: ELDBJÖRG-SIGURD HANSSON

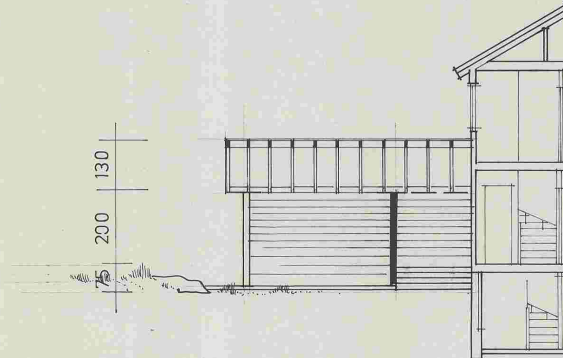
012

GNR.9 BRN.29 NEDRE MÅSAN 13
FASADER MÅL 1:100
ark. thomas schlytter 1315 nesöya

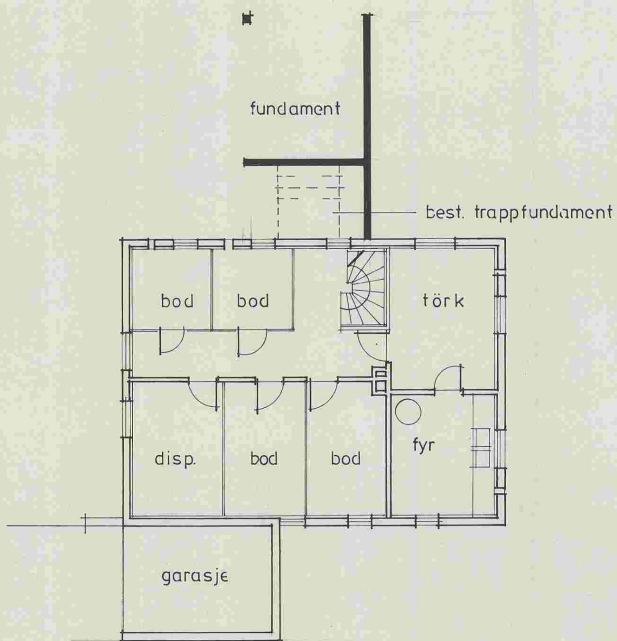


PLAN I ETG.

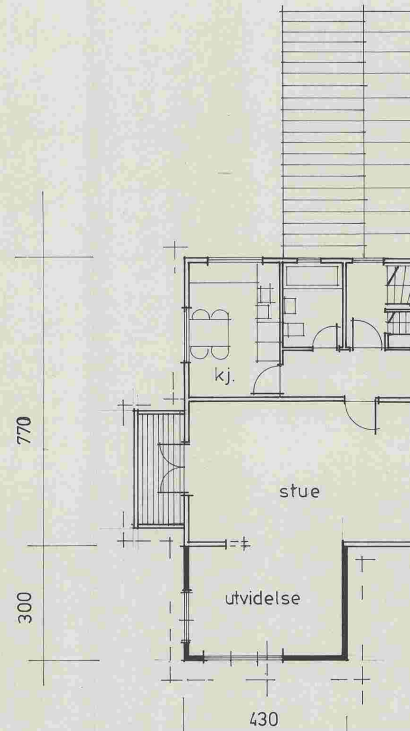
a



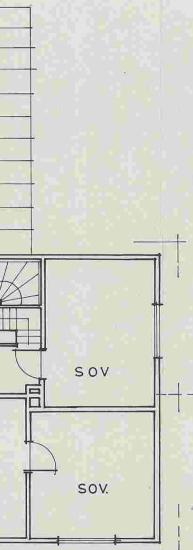
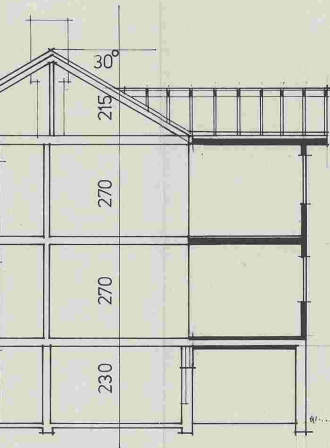
SNITT aa




PLAN KJELLER



PLAN 2 ETG.



-  bestående vegger
-  nye vegger
-  vegger som fjærnes

ASKER
BYGNINGSBYRÅEN
00732 21.MRS.03

dato: 14.3.83

BYGGHERRE: ELDBJÖRG - SIGURD HANSSEN 011
GNR. 9 BRN. 29 NEDRE MÅSAN 13
PLANER OG SNITT MÅL 1:100
ark. thomas schlytter 1315 nesøya

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EIE ASKER

Oppdragsnr.

56230063

Selger 1 navn

Vidvang AS / v Kristian Nygård

Gateadresse

Nedre Måsan 13B

Poststed

Asker

Postnr

1385

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

Nei Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

0

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Sparebank 1

Polise/avtalnr.

20131641

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Badene revet ned og bygget opp på nytt. Veggene er lagt med litex-plater og membran. Selskapet har tømmermester men ikke registrert med ansvarsrett og våtromssertifikat. Det er ikke avdekket feil eller mangler i bruk. Se ellers takst.
Arbeid utført av	Utbyggertjenester AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Badene ble bygget opp med litex-plater på veggene, ny støpte gulv med fall. Smøremembran på gulv og vegg.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utvendig vann og avløp frem til utvendig kum ble lagt nytt i ca 2019. Inntakskabel er også fornyet tidligere uten at jeg kjenner historikken til det.
Arbeid utført av	Rokkestad Maskin

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

Nei Ja

Beskrivelse	Noe saltutslag i kjeller. Se takst.
-------------	-------------------------------------

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Hadde fyringsanlegg ved kjøp i 2016 som nå er delvis fjernet.
-------------	---

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

Nei Ja

Beskrivelse	Nei. Men se takst.
-------------	--------------------

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

Nei Ja

Beskrivelse	Nei, men det er en gammel bolig bruktbolig og kan ikke garantere fri for alt.
-------------	---

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Er brukt firma til oppgradere og bytte mye gammel elektrisk anlegg og satt inn nytt fordeler skap etc etc. Fremdeles noe eldre elektrisk igjen.
Arbeid utført av	Elektroforum AS

Filer

[Samsvarserklæring.pdf](#)

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

Nei Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
Beskrivelse

Tilleggskommentar

I forbindelse med omsøking fra tomannsbolig og til enebolig med sekundærleilighet ble det ikke gjort noe andre oppgraderinger enn oppussing av overflate og som beskrevet over. Etasjeskille, konstruksjon, ventilasjon og alt annet oppbygging er fra byggeår og det ble ikke foretatt noe oppgradering i forhold til teknisk forskrift og TEK17.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

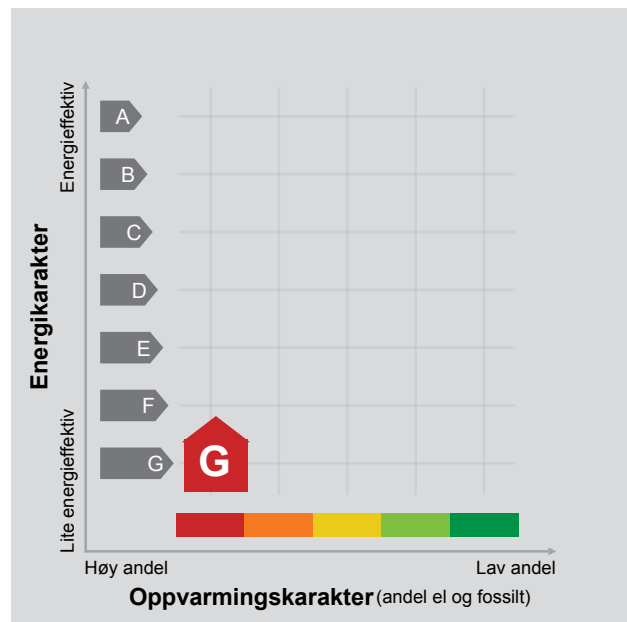
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Nygård	5982949dbfef794cc3567ea 9881eb8595a93c6f3	23.05.2023 12:42:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Måsan 13B
Postnummer	1385
Sted	ASKER
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6730663
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	8da556c9-c800-4754-b23d-0d50aa0fae1a
Dato	16.05.2023



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1942
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	251
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nedre Måsan 13B
Postnr/Sted: 1385 ASKER
Bolignr:
Dato: 16.05.2023 15:15:57
Energimerkenr: 8da556c9-c800-4754-b23d-0d50aa0fae1a

Gårdsnr: 9
Bruksnr: 29
Seksjonsnr: 0
Festen: 0
Bygningsnr: 6730663

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



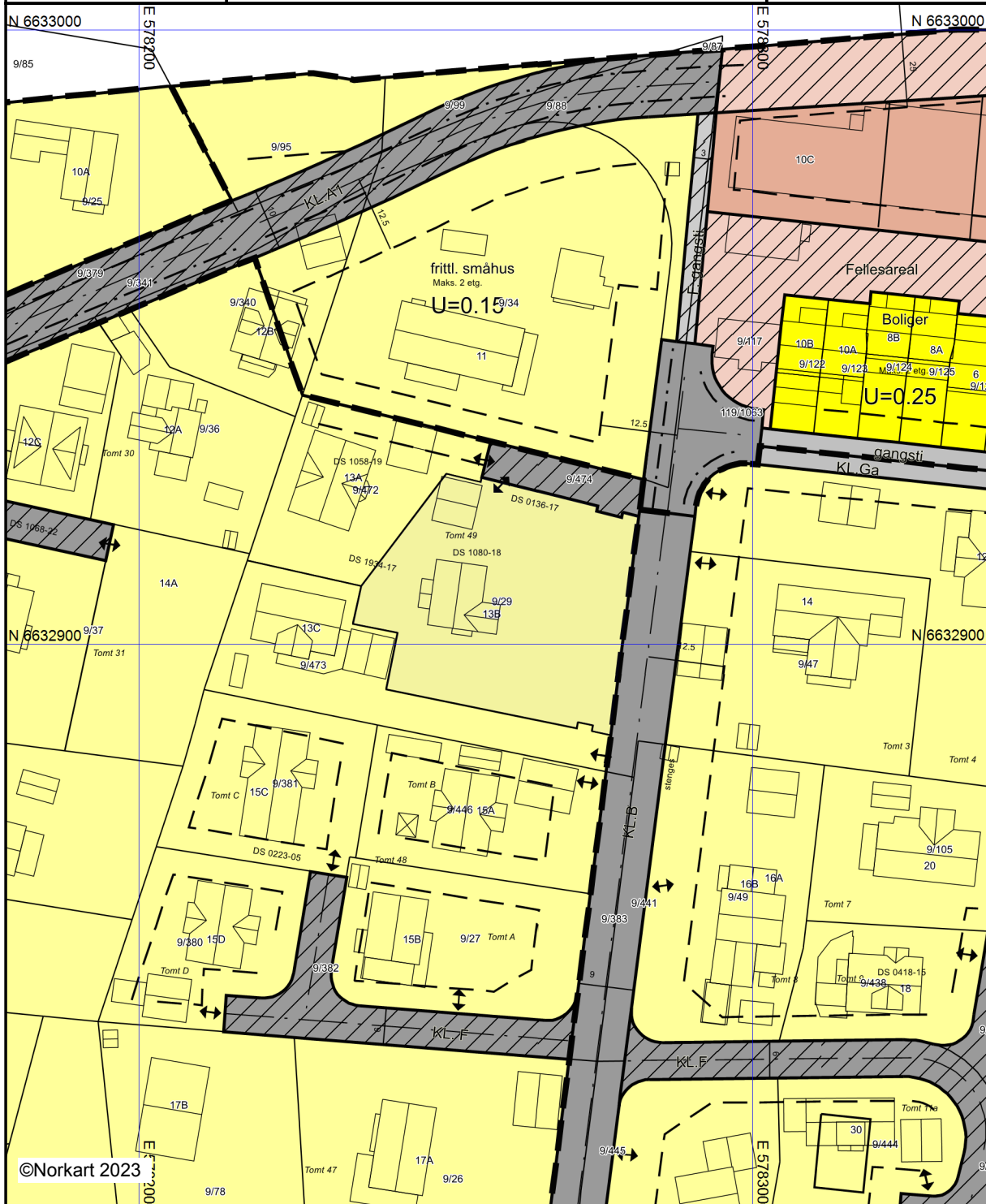
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/29
Adresse: Nedre Måsan 13B
Dato: 16.05.2023
Målestokk: 1:1000




UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

<i>Bygge- og deleforbud</i>			
	Bygge- og deleforbudsområde		Byggegrense
	Bygge- og deleforbudsbegrensning		Planlagt bebyggelse
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>			Regulert senterlinje
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Regulert senterlinje
	Frittliggende småhusbebyggelse		Frisiktslinje
	Konsentrert småhusbebyggelse		Regulert kant kjørebane
	Offentlig barnehage		Regulert parkeringsfelt
	Område for særskilt angitt almenntyttig formål		Regulert fotgjengerfelt
	Almenntyttig forsamlingslokale (grendehus m)		Regulert støyskjerm
	Annet byggeområde		Målelinje/Avstandslinje
	Kjøreveg		Middlinje vassdrag
	Kjøreveg		Avkjørsel
	Gate med fortau		Avkjørsel
	Annen veggrunn		
	Gang-/sykkelveg		
	Gangveg		
	Gangveg		
	Parkeringsplass		
	Friområder		
	Turveg		
	Annet friområde		
	Friområde i sjø og vassdrag		
	Friluftsområde (på land)		
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		
	Golfbane		
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk		
	Fellesområder		
	Felles avkjørsel		
	Felles avkjørsel		
	Felles gangareal		
	Felles parkeringsplass		
	Felles lekeareal for barn		
	Fellesareal for garasjer		
	Felles grøntanlegg		
	Annet fellesareal for flere eiendommer		
	Annet fellesareal for flere eiendommer		
	Annet kombinert formål		
	Grense for restriksjonsområde		
	Frisiktsone ved veg		
	Grense for bevaringsområde		
	Bevaring av landskap og vegetasjon		
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>			
	Bestemmelsegrense		
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		
	Vannforsyningsanlegg		
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	Bolig/forretning/kontor		
	Gang/sykkelveg		
	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer		
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)		
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde		
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>			
	Planens begrensning		
	Planens begrensning		
	Planens begrensning		
	Faresonegrense		
	Formålsgrense		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Eiendoms grense som skal oppheves		

SKRIVELSE FRA ARBEIDSDEPARTEMENTET

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfestes den av Asker herredstyre, Akershus fylke, i møte 2. juni 1937 vedtatte regulering for eiendommen BRÆNDSRUD, gnr. 9, bnr.1 og 11.

I henhold til § 3 i nevnte lov stadfestes enn videre som gjeldende inntil videre de av herredsyttet samtidig vedtatte vedtekter i tilknytning til den ovennevnte regulering.

Vedtektene lyder så:

1. De alminnelige bestemmelser for utparsellering i Asker gjøres gjeldende for feltet, dog med sådan innskrenkning i veiopparbeidelsen m.v. som nedenfor anført.
2. Alle veier – unntatt stikkveier til enkelte tomter og gangstier – reguleres i 5,0 m eff. bredde og maks. stigning 1 : 15 dog med 1 : 10 hvor det er påskrevet kartet.
Minste R – 50 m. Til denne bredde kommer i tillegg de banketter, skråninger og grøfter som er nødvendige for opparbeidelsen. Veilovens gjerdeavstand må følges. Veiene gis sådan utførelse og utstyr som fylkesveikontoret til enhver tid forlanger for offentlige veier. Til gangstiger reserveres grunn i minst 2,5 m bredde mellom gjerdene. Stikkveier opparbeides i 3,0 m eff. Bredde.
3. Midlertidig opparbeidelse.
Veiene I – II – III – tillates opparbeidet midlertidig i 4,0 m eff. bredde og med maks. stigning 1 : 10 og veiene IV og V i 3,5 m eff. bredde og med maks. stigning 1 : 10 med møteplasser etter bygningsrådets bestemmelser. Vei VI adkomstvei til fellesarealet opparbeides i kjørbær tilstand og med minst 4,0 m mellom gjerdene.
For vei III og IV plikter grunneierne opparbeidelse kun for den del av veien som ligger innenfor eiendomsgrensen.
All opparbeidelse av veier må skje etter på forhånd av kommuneingeniøren godtatt profiler. Ved opparbeidelse av veier skal kommuneingeniøren varsles.
 - a) Når arbeidet påbegynnes
 - b) Når planering er ferdig
 - c) Når kultlaget er lagt ferdig
 - d) Når veien er ferdig til godkjennelse

Materialer som anvendes til veianlegg må være godkjent av kommuneingeniøren.

Veikryss, avkjørsler, stikkrenner og drenering, sluk og møteplasser samt gliderekkverk anordnes etter kommuneingeniørens nærmere bestemmelse. Veier som opparbeides uten å være behørig anmeldt til kommuneingeniøren blir ikke godkjent som adkomst til bebyggelse.

Inntil opparbeidelse i full regulert bredde er utført overtas veienes vedlikehold av grunneieren.

4. Ingen tomt kan tillates bebygget før veier til og langs tomten er opparbeidet i overensstemmelse med reglene for ovenfor nevnte veiopparbeidelse. Bli ikke de midlertidige opparbeidede veier etter bygningsrådets skjønn

tilfredsstillende vedlikeholdt kan videre bebyggelse av tomtene nektes. Når halvparten av tomtene er solgt og – eller halvparten av de til en vei liggende tomter er solgt – kan veiene (veien) forlanges opparbeidet i sin helhet etter reglene for den midlertidige opparbeidelse. Enn videre kan bygningsrådet forlange enkelte veier opparbeidet i hele sin lengde før salg langs samme finner sted.

Ved eventuell regulering av naboeiendommene må parselleierne finne seg i at feltets veier tilknyttes annen ny regulering. Opparbeidede veier skal utlegges til alminnelig benyttelse.

- 5 Stikkveiene og stienes vedlikehold er kommunen uvedkommende. De øvrige veiers vedlikehold overtas først av kommunen når de er opparbeidet i full regulert bredde og er blitt godtatte og ved kommunalt vedlikeholdte veier er sett i direkte forbindelse med kommunens øvrige, offentlige vedlikeholdte veinett. Stikkveienes vedlikehold påhviler de parseller som bruker vedkommende vei som adkomstvei til eiendommen. For gangstiers vedkommende er parselleierne langs disse forpliktet til å holde dem i pyntelig stand. Parselleierne på begge sider av veiene er forpliktet til å refundere forholdsmessig kommunens utgifter om denne foretar utvidelsen til full regulert bredde samt forpliktet til gratis og uten erstatning av noen art å avstå den grunn kommunen måtte trenge ved denne utvidelse.

Kommunen har ikke adgang til å foreta utvidelsen av veien med mindre det etter bygningsrådets skjønn av regulerings- og/eller trafikkmessige hensyn er påkrevd og da først når grunneieren etter påbud ikke selv utfører denne.
- 6 De på reguleringskartet inntegnede grøntanlegg og tomter for anlegg av tennis- og idrettsbaner etc. tilfaller parsellkjøperne som felleseie senest når halvparten av feltets tomter er solgt. Opparbeidelse og vedlikehold av de i dette punkt nevnte anlegg er selgeren uvedkommende. Inntil grøntanleggene overtas av feltet er dog grunneieren forpliktet til å holde disse steder i passende hevd.
- 7 Den på reguleringskartet anviste søppelplass må av parsellkjøperne holdes i pyntelig og sanitær stand etter helserådets bestemmelser.
- 8 Bebyggelsen skal være villamessig.
- 9 Asker kommune skal ha uhindret adgang til å anlegge, inspisere og reparere vann-, kloakk-, telefon- og elektriske ledninger mot å erstatte den forvoldte skade.

Fremføringen av elektriske ledninger over feltet skal dog skje i overensstemmelse med overenskomst av 11. november 1936.
- 10 I reguleringsplanen inngår den fremlagte, på reguleringskartet inntegnede kloakkplan for utparselleringsfeltet. Det er dog overlatt bygnings- og helserådet i hvert enkelt tilfelle å avgjøre når og på hvilken måte kloakkplanen skal iverksettes (jfr. vedtekt til bygningslovens § 48.)

Alle anlegg av felles vann- og kloakkledninger må kun skje etter på forhånd av kommuneingeniøren godtatte profiler og traseer, for øvrig må et hvert kloakkanlegg godkjennes av Asker bygnings- og helseråd, likesom helserådet kan påby anlegg eller tilknytning til sådant hvor det kan befryktes at

kloakkvann ved sig eller tilsig kan sjenere brønn eller naboeiendom eller for øvrig må anses for sanitært uheldig.

- 11 Innhegning mot regulert vei skal oppføres så vidt mulig ensartet for de forskjellige veiavsnitt.
Selger av tomt er ikke berettiget til ved servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
Ingen av de ovenfor nevnte betingelser og heller ikke reguleringsplanen med de på denne inntegnede veier og tomtedelingen må forandres eller fravikes uten bygningsrådets samtykke.

Rett avskrift fra Norsk Lovtidende av 25.aug 1937
Stokke
(sign.)



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3025	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nedre Måsan 13B, 1385 ASKER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202018001
Navn	Kommuneplan Asker 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/5913/2018001_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 402 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2020 - 2034
Status	Planforslag

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 022038

Navn Brensrudfeltet

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 25.08.1937

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/25/38_bestemmelser.pdf

Delarealer **Delareal** 1 401 m²

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Boligområde

Ekstra informasjon: http://webhotel2.gisline.no/gislinefaktaark/0220/Bestemmelser_boligkart/Boligkart_kategorier.pdf

Type B

Beskrivelse Boligområder med utfyllende bestemmelser

ERKLÆRING OM DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLES PRIVATE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER



Undertegnede som er deleier i privat felles vann-, privat pumpe- og avløpsanlegg (egen stikkledning er ikke inkludert) på/i gnr 9, bnr 451, Asker kommune samtykker i at nedenstående erklæring kan tinglyses på min eiendom gnr 9 bnr. 29 og bnr 47 i Asker Kommune.

Undertegnede som eier av gnr. 9 bnr. 29 og bnr 47 i Asker kommune er sameier i felles vann og avløpsanlegg på/i gnr 9, bnr 451 i Asker kommune erklærer at anlegget eies, driftes og vedlikeholdes i fellesskap etter regler i denne erklæring.

Anlegget fra offentlig påkoblingspunkt i øst eies i fellesskap med like stor andel av de som har anlagt det og de som senere er tilknyttet. Senere og nyere tilknytninger kan skje når det foreligger tillatelse fra Asker kommune.

Et flertall av sameiere til fellesanlegget kan beslutte at det skal utbedres. Utgiftene til rehabilitering og utbedring for anlegget frem til første grenrør opp til gnr 9, og bnr 47 fordeles med like store deler på den enkelte sameier.

Utbedring av uforutsette brudd/lekkasje kan iverksettes av den enkelte sameier. Utgiftene fordeles ellers mellom andelseierne etter forholdsmessig bruk av anlegget slik det er angitt nedenfor;

- Anlegget fra grenrør opp til gnr 9, og bnr 47 og frem gnr 9, og bnr 47 eies og vedlikeholdes av gnr 9, og bnr 47, i sin helhet.
- Anlegget fra grenrør opp til gnr 9, og bnr 47 og frem til 9, og bnr 29 eies og vedlikeholdes av gnr 9, og bnr 29, i sin helhet.

Utgifter som faller på min eiendom i henhold til dette, kan inndrives uten søksmål og dom. Jeg samtykker at inngrep kan gjøres på min eiendom når fellesanlegget skal utbedres. Eiendommen istandsettes slik den var før inngrepet.

Jeg forplikter meg til videre til å avstå fra å utføre tiltak på min eiendom som kan gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig.

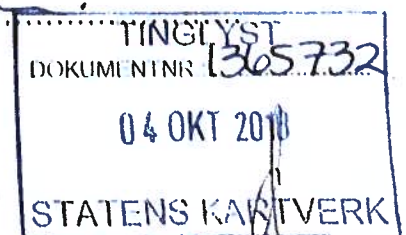
Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 9 og bnr. 29 og bnr. 47 i Asker Kommune og kan ikke slettes uten samtykke av Asker kommune, v/ kommunalteknisk avdeling. Erklæringen gjelder også for eventuelle fremtidige utskilte parseller fra samme eiendom.

Asker/ dato: 02.10.18
Eier av gnr. 9 bnr. 29, ASKER Kommune
UTBYGGERPARTNER AS
Orgnummer: 995311631
Blokkbokstaver
Kristian Platou Nygård

Asker/ dato: 02.10.18
Eier av gnr. 9 bnr. 47, ASKER Kommune
Blokkbokstaver: Khan Sugharan Bibi
Personnummer: 150175

Kristian Platou Nygård
Sign. Styreleder ihht firmaattest

Sign.



Anne Fløsterud

Innsender til tinglyserev/
innsender til tinglyserev/
995311631
org.nr./fordelingsnr



* Org.nr. 995311631
inht. off. reg. AB

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (røkvirent): UTBYGGERPARTNER AS v/ Kristian Platou Nygård	Plass for finglysingsstempel
Adresse: SOLSTADLIA 70	
Postnummer: 1395 Poststed: HVALSTAD	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr. Org.nr. 995311631	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn UTBYGGERPARTNER AS v/ Kristian Platou Nygård MEHDI ZAKERI NEDA RAZI	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) Org.nr. 995311631 Fødselsnr. 220575 Fødselsnr. 160976

2. Eiendom (avgivers) ³						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
3025	ASKER	9	474			
3025	ASKER	9	474			
3025	ASKER	9	474			

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3025	ASKER	9	29	(Ny parsell, parsell 2)	
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn					Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshaverets underskrift ⁵ <i>Mehdi Zakeri</i>	UTBYGGERPARTNER AS v/ Kristian Platou Nygård MEHDI ZAKERI NEDA RAZI
------	--	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Den nye grunnelendommen (parsell 2) fradelt fra gbnr. 9/29 i Asker (3025) har valrett over felles avkjørsel gbnr. 9/474 i Asker (3025).

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

18.04.2023
Asker

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Kristian P. Nygård
Mehdi Razi

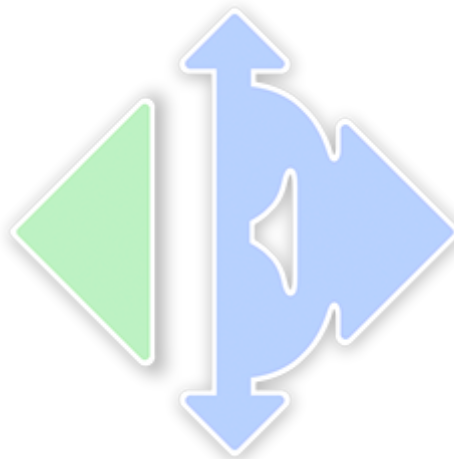
UTBYGGERPARTNER AS w/ Kristian Platou Nygård
MEHDI ZAKERI
NEDA RAZI

Zakeri

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Nedre Måsan 13B
 Nedre Måsan 13B
 1385 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
16	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mikkel Degland

Dato: 11/05/2023

Belsetveien 78

Rykkinn 1348

93624183

mikkel@btakst-eiendom.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:9, Bnr: 29
Hjemmelshaver:	Utbyggerpartner AS
Tomt:	1 401,5 m2 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra privat vei ifølge eier.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	1800000
Byggeår:	1942

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	27.04.23
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, noen hindringer under besiktigelsen i deler av boligen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Garasje var fylt med inventar. Snø på tak til boligen på befaringdagen.
Oppdragsgiver:	Utbyggerpartner AS
Tilstede under befaringen:	Kristian Nygård
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Lett skrånnet tomt, med god parkeringsmuligheter. Gruslagt adkomst til boligen ifølge eier. Noe materialrester ble registrert liggende på eiendommen. Søppelskur trenger en oppretting.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt såle mot grunn.
Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand i 1. og 2. etasje. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Deler av bygningen trenger mer vedlikehold og eventuelle oppgraderinger.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler på bad.
Elektriske panelovner.
Varmtvannstank kjeller.

ROMHØYDE:

U-etg: ca 2,01m
1-etg: 2,42m på kjøkken. 2,42m på soverom. 2,41m i stue. 2,3m på bad.
2-etg: 2,43m på kjøkken. 2,42m - 2,41m på soverom. 2,41m i stue. 2,34m på bad.
Loft: Høyeste mål møne 1,9m, laveste punkt takfot/raft 0m.
Garasje: Fra såle til underkant undergurt takstol 2,6m

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt bildedokumentasjon på våtromsplater på badrom.
Det er fremlagt Samsvarserklæring på el-arbeider med arbeidsbeskrivelse: Vesentlig oppgradert i februar, mars, april 2021. Nye tilførsler, nytt kjøkken, nedstøpt varmekabel, nye stikkontakter og ny innmat i skap.
Det er fremlagt dokumentasjon på ferdigattest for bruksendring fra tomannsbolig til enebolig med sokkelleilighet.

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

Fliser på bad. Vinylbelegg i trappetrinn, gang/entré 1. og 2.etg. Betonggulv/såle i kjelleretasje. Tregulv loft. Laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Fliser på bad. MDF-panelplater i stue/kjøkken og soverom i 1. og 2. etg. Trepanel i gang/entre og trappeoppgang.

TAK/HIMLING:

Tak-ess 1. og 2.etg. Trepanel i gang/entre og trappeoppgang. Trepanel og pusset overflate kjeller.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I følge eier:

“Det er lagt ny vann og avløpsledning frem til kum ute. (2019). Bolig er delvis pusset opp i 2016, 2017, 2018 med blant annet to nye kjøkken og bygget ny dobbelt garasje(2018). 2021 ble det gjort en mer omfattende renovering med nye gulv, vegger i alle overflater og bygget to nye bad med oppgradert røropplegg og elanlegg. Badene ble bygget opp på nytt med støpt, litex og membran. Huset ble også malt og pusset utvendig.”

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

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

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

Måleverdige arealer:

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

Markedsføring:

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

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
U. etasje		79	79	89
1. etasje	86		86	93
2. etasje	86		86	93
Sum bygning	172	79	251	275

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Garasje		33	37	37
Sum bygning(er)		33	37	37

P-ROM:

1-etg: Gang/entré, hall, stue, kjøkken, soverom og bad

2-etg: Gang/entré, hall, stue, kjøkken, soverom og bad

S-ROM:

Uinnredet rom:

Garasje, kjeller, kjellergarasje

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønsmessig beregnet.

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer.

Loft ca 68m² gulvflate og 1,9m på høyeste punkt.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje på 37 m2.

Støpt dekke med ringmur. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende grunnet trepanel. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Isolert leddport med elektrisk portåpner.

Ytterdør av tre.

- Det registreres at terrenget har noe fall inn mot konstruksjonen på den ene siden av garasjen. Dette medfører en større slitasje på dreneringen. Terrenget er også noe høyt i forhold til nederste kledningsbord og garasjedør på siden mot boligen.
- Garasjen forøvrig fremstår i normalt god stand.

(Garasje var fylt opp av verktøy og annet inventar, fikk derfor begrenset tilgang på befaringsdagen.)

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mikkel Degland

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann



Bærum Takst og Eiendom

11/05/2023

Mikkel Degland

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Grunnmur uten synlig drenering. Råkjeller/usiolert kjeller S-rom. Grunnmur av treullsementplater.

TG2:

Grunnmur mangler drenering og sikring mot vann. Det ble registrert noe knotteplast foran garasje, men denne var ikke festet tilstrekkelig med topplist/klemlist.

Skjolder og avskalling av murpuss ble registrert.

Fuktgjennomslag på innvendige pussede kjellervegger ble registrert.

Noen registrerte steder er treullisolasjonen synlig.

Merknader: Forventet levetid for drenering er 30 år.

Forventet levetid for treullsementplater er 50år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og virker ok.

Merknader:

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk.

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

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Boligen ble malt og pusset utvendig i 2021 i følge eier.

TG2:

Det ble avdekket noe skader og avskalling av maling med behov for tiltak.

Det ble også registrert noe vannansamling mellom maling og trevirke nederst på kledning mot garasje.

Ingen luftespalte i underkant av kledningen eller musebånd.

Kledning trenger mer vedlikehold noen steder.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer 1. og 2.etg.:

Vinduer med isolerglass. Karmer og rammer i treverk. To-lags isolerglass fra 1984. H-vindu Bøckmann.

Kjellervinduer:

antatt fra byggeår.

Ytterdør:

Inngangsdør/ytterdør fra Ji-Te AB ca.1978.

Inngangsdør fra garasje kjeller: Heltre ytterdør

Balkongdør 2.etg.: 2-lags isolerglass, en-veis utadslående.

Innvendige dører:

lettdører til soverom og øvrige rom 1. og 2.etg.

brann-og lydisolerende inngangsdører fra Viljandi til 1. og 2.etg. (Rw28dB EI30)

Øvrige dører:

til loft: dør i tre, slett

kjeller: heltre dører og boddører i trepanel.

TG2:

Noe slitasje, samt fuktskader/avskalling av maling i karm grunnet kondens på soverom.

Mindre sprekker/gliper i tetning utvendig rundt i vindussmyg.

Det er registrert noe svertesopp i hjørnene på noen vinduene. Dette bør vaskes bort med et soppdrepende middel. Det er også behov for maling/overfatebehandling av utvendig listverk og vannbrett.

Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av alder samt registreringer.

Merknader: Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.
Det er påvist fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser utett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft.
Taket var snødekt på befaringsdagen.

Saltak av trekonstruksjoner og undertak i tre og tilbygg/ark med w-takstoler og undertak i tre.

Skorstein er kledd med isolering på loft og er ikke i bruk.

TG2:

Det er registrert noe fuktskader/skjolder på baksida av trepanel loft.
Det ble registrert noe svai på den opprinnelige takkonstruksjonen.
Noe utettheter ved rørgjennomføringer ble registrert.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft.

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

Ingen snøfanger på tak til bolig registrert.

Tak til balkong med takplater i glassfiber.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.

TG2:

Det er registrert noe eldre fuktskader på konstruksjonen rundt rørgjennomføringer og på noen panelbord fra tidligere lekkasjer.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Utkraget trebalkong på 2,4 kvm.

Rekkverkhøyde fra tremmer 82cm.

Tak med plater av glassfiber.

Kledning trenger vedlikehold.

Tremmer forhøyer kant opp mot beslag til dør.

TG2:

Rekkverket tilfredsstillende ikke dagens gjeldende byggt teknisk forskrift

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg.

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger (flis 59x59cm) og himling i tak-ess.

- Innredning med slette fronter, servant og 1-greps blandebatterier
- avløpsrør av plast og speilskap på vegg.
- dusjhjørne med dusjdører
- gulvstående toalett Gustvsberg

Vindu med ventil.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det er plassert et vindu og en dør av tre i våtsonen.

TG2:

Det mangler tilstrekkelig spalte under dør og ventilasjon vifte/ mekanisk avtrekk ut.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2021.
Sluk av plast, ingen synlig slukmansjett og klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble boret hull i tilstøtende rom og gjort fuktsøk uten unormale utslag.

TG2:

Klemring og slukmansjett er ikke synlig.
Mangler noe dokumentasjon på membranarbeider.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.2 Bad 2.etg.

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger (flis 59x59cm) og himling i tak-ess.

- Innredning med slette fronter, servant og 1-greps blandebatterier
- avløpsrør av plast og speilskap på vegg.
- dusjhjørne med dusjdører
- gulvstående toalett Gustavsberg

Vindu med ventil.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det er plassert et vindu og dør av tre i våtsonen.

Spalte under dør målt til 7mm

TG2:

Det mangler ventilasjon vifte/ mekanisk avtrekk ut.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2021.
Sluk av plast, ingen synlig slukmansjett og klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble boret hull i tilstøtende rom og gjort fuktsøk uten unormale utslag.

TG2:

Klemring og slukmasjett er ikke synlig.
Mangler noe dokumentasjon på membranarbeider.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg.

TG 2 8.1 Kjøkken 1.etg.

Vanninstallasjonen er fra 2021

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter. Benkeplate i laminat.

Frittstående komfyr med kokeplate.

Ventilator veggmontert under overskap, kullfilter.

Ingen oppvaskmaskin tilkoblet på befaringdagen.

Kjøleskap frittstående i stue.

Oppvaskkum i rustfritt stål. 1-greps blandebatteri.

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

TG2:

Ventilator med kullfilter
Mangler waterguard under oppvaskkum.

Merknader:

8.2 Kjøkken 2.etg

TG 2 8.2 Kjøkken 2.etg

Vanninstallasjonen er fra 2021

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter. 1stk hvit front der oppvaskmaskin kan monteres. Benkeplate i laminat.

Frittstående komfyr med kokeplate.

Ventilator veggmontert under overskap, kullfilter.

Ingen oppvaskmaskin tilkoblet på befaringdagen.

Kjøleskap frittstående i stue.

Oppvaskkum i rustfritt stål. 1-greps blandebatteri.

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

TG2:

Ventilator med kullfilter

Mangler waterguard under oppvaskkum.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Yttervegger av pussede treullsementplater. Noen steder synlig fuktgjennomslag.

Innvendige vegger av trepanel.

Himling av murpuss og trepanel.

To stk vinduer er murt igjen/lukket.

TG2:

Flere steder på yttervegg er det registrert fuktgjennomslag nederst på grunnmurpuss.

Deler av panelbord på innvendige vegger hadde fuktskader i bunn.

Merknader: Et ventilasjonsrør på vaskerom i eternittmateriale (kan inneholde sporer av asbest)

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Støpt såle. Fall på vaskerom med eldre sluk.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

TG2:

Det ble påvist noe forhøyet fuktnivå ved stikkprøver på yttervegger kjeller.

Merknader:**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vann- og avløpsrør fra 2021, noe også eldre i følge eier.

TG2:

Mangler fordelerskap til rir-system.

Rir-system fra bad og kjøkken i 1. og 2. etg. ledes ned til bod i kjeller og er koblet på eldre kobberrør.

Nederste del av avløpsrør mot såle er av eldre dato.

Merknader:**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder montert i vaskerom kjeller med sluk.

Merknader: Waterguard i vaskerom var ikke tilkoblet på befaringdagen.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG iu** 10.4 Varmesentraler

Oljetank har ikke lekkasjesikring.

Det finnes en frittstående oljetank i garasjen under tilbygg kjeller.

Merknader: Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Det var fylt opp med inventar foran oljetank.

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er registrert to stk ventiler i hver ende av gavli på loft, samt ventilluke i møne på tilbygg.
Det er også registrert ventiler i grunnmur til kjeller.

I øvrige rom er det ventiler i vinduer. Tilluft i hovedsak ved å åpne vinduer.

Boligen er tilkoblet kullfilter som avtrekk fra kjøkken 1. og 2.etg.

TG2:

Mangler ventiler i flere rom i boligen, naturlig ventilasjon anbefales.
Baderommene mangler ventilasjon.
Kullfilter på begge kjøkken.
Det savnes luftespalte til tilluft under dørblad til bad 1.etg.

Selv om denne type ventilasjon er normalt for boliger bygd i denne tidsperioden gis tilstandsgrad 2. Dette fordi det i nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklimate og energieffektivitet.

Merknader: Det er ikke målt om luftmengden er stor nok.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2021

Deler av det elektriske anlegget ble installert i 2021

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Beskrivelse fra hjemmelshaver:

Mye av det elektriske anlegget ble byttet i 2021 med Elektroforum AS. Det er gitt samsvarserklæring på dette. Men det finnes også eldre deler av elektriske anlegget, der er det ikke samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

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

Tilleggsopplysninger:

Hjemmelshaver: Utbyggerpartner AS (Vidvang AS eier gjennom fullmakt)

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Oppføring av garasje er meldepliktig til kommunen, det foreligger ingen godkjenning på oppføring av garasje hos kommunen.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnmur mangler drenering og sikring mot vann. Det ble registrert noe knotteplast foran garasje, men denne var ikke festet tilstrekkelig med topplist/klemlist. Skjolder og avskalling av murpuss ble registrert. Fuktgjennomslag på innvendige pussede kjellervegger ble registrert. Noen registrerte steder er treullisolasjonen synlig.
2.1	Yttervegger
	Det ble avdekket noe skader og avskalling av maling med behov for tiltak. Det ble også registrert noe vannansamling mellom maling og trevirke nederst på kledning mot garasje. Ingen luftspalte i underkant av kledningen eller musebånd. Kledning trenger mer vedlikehold noen steder.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Noe slitasje, samt fuktskader/avskalling av maling i karm grunnet kondens på soverom. Mindre sprekker/gliper i tetning utvendig rundt i vindussmyg. Det er registrert noe svertesopp i hjørnene på noen vinduene. Dette bør vaskes bort med et soppdrepende middel. Det er også behov for maling/overfatebehandling av utvendig listverk og vannbrett. Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av alder samt registreringer.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Det er registrert noe fuktskader/skjolder på baksida av trepanel. Det ble registrert noe svai på den opprinnelige takkonstruksjonen. Noe utettheter ved rørgjennomføringer ble registrert.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er registrert noe eldre fuktskader på konstruksjonen rundt rørgjennomføringer og på noen panelbord fra tidligere lekkasjer.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens gjeldende byggt teknisk forskrift
7.1.1	Bad 1.etg. Overflate vegger og himling
	Det mangler tilstrekkelig tilluft under dør og ventilasjon vifte/ mekanisk avtrekk ut.
7.1.3	Bad 1.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	Klemring og slukmasjett er ikke synlig. Mangler noe dokumentasjon på membranarbeider.
7.2.1	Bad 2.etg. Overflate vegger og himling
	Det mangler ventilasjon vifte/ mekanisk avtrekk ut.
7.2.3	Bad 2.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	Klemring og slukmasjett er ikke synlig. Mangler noe dokumentasjon på membranarbeider.
8.1	Kjøkken 1.etg. Kjøkken 1.etg.
	Ventilator med kullfilter Mangler waterguard under oppvaskkum.
8.2	Kjøkken 2.etg Kjøkken 2.etg
	Ventilator med kullfilter Mangler waterguard under oppvaskkum.
9.1.1	Kjeller Veggene og himlingens overflater
	Flere steder på yttervegg er det registrert fuktgjennomslag nederst på grunnmurpuss. Deler av panelbord på innvendige vegger hadde fuktskader i bunn.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble påvist noe forhøyet fuktnivå ved stikkprøver på yttervegger kjeller.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mangler fordelerskap til rir-system. Rir-system fra bad og kjøkken i 1. og 2. etg. ledes ned til bod i kjeller og er koblet på eldre kobberør. Nederste del av avløpsrør mot såle er av eldre dato.
10.5	Ventilasjon

Mangler ventiler i flere rom i boligen, naturlig ventilasjon anbefales.

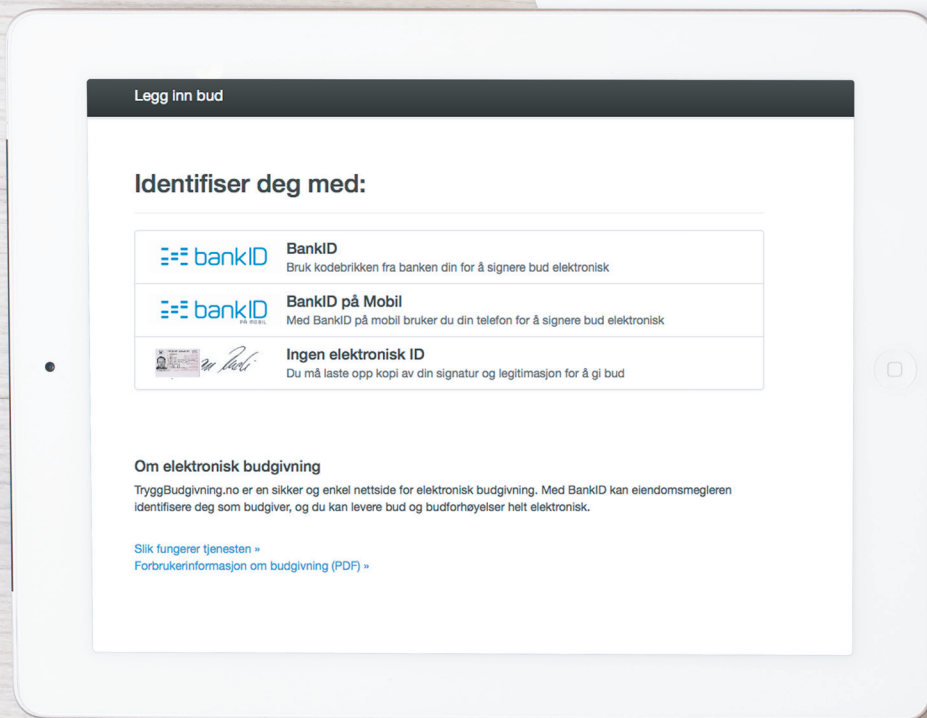
Baderommene mangler ventilasjon.

Kullfilter på begge kjøkken.

Det savnes luftespalte til tilluft under dørblad til bad 1.etg.

Selv om denne type ventilasjon er normalt for boliger bygd i denne tidsperioden gis tilstandsgrad 2. Dette fordi det i nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklime og energieffektivitet.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3269104/jmyntcaugr>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Renteforsikring

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

Bygningsforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

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

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

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	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 salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	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 salg-soppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Fredrik von Krogh

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

95 42 87 01

fvk@eie.no

EIE Asker

Premium rådgivning

EIE Asker

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått 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 verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



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