

Æ

Øvre Høn terrasse 14A

1384 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?	18
Informasjon & dokumenter	118
Kort om oss	213

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

Øvre Høn terrasse 14A, 1384 Asker

MATRIKSEL

Gnr. 24 Bnr. 6 i Asker kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREAL

Primærrom: 328 kvm, Bruksareal: 466 kvm

Følgende rom inngår i P-rom: Alle rom er p-rom unntatt seks boder i underetasjen, garasjen og redskapsboden.

BRA - fordeling pr. etasje:

Bolighus

1. etasje: 163 kvm

Underetasje: 199 kvm

Hybel: 39 kvm

Stabbur: 13 kvm

Redskapsbod: 11 kvm

Garasje: 41 kvm

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

ANTALL SOVEROM

4

BYGGEÅR

1943

TOMT

Eiet tomt 2271 kvm

PRISANTYDNING

19 850 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Gjert Faye Aabye Takstdato: 29.09.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 19 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 496 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 19 850 000,-))

kr 497 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 20 347 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 20 365 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 6 433 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, avløp, renovasjon og feiing.

EIER

Veslemøy Inger Fosse Ree

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Øvre Høn terrasse 14A, presentert av eiendomsmegler Fredrik von Krogh ved EIE eiendomsmegling.

Sjeldne anledninger dukker ikke opp hver dag. Øvre Høn terrasse 14A er en spennende og meget flott eiendom helt utenom det vanlige. Tomten er på 2,2 mål og har fantastisk sjøutsikt, gode solforhold og basseng med terrasse, utestue og utekjøkken i hagen. Den meget romslige boligen går over to plan og har en rekke oppholdsrom, alle med ildsteder. Boligen har også en egen hybel. Utsikten kan nytes fra de fleste rom. På eiendommen står det også et innredet stabbur fra 1782 og tre boder i tillegg til en dobbelgarasje.

Boligen ligger i et meget attraktivt område midt mellom Hvalstrand og Skaugum. Kort vei til toget, sjøen, marka, skoler, barnehager og Asker sentrum. Et perfekt område for de som vil bli skjermet til, men likevel kort vei til alt man trenger i hverdagen.

Høydepunkter om boligen:

Landlig idyll i et meget attraktivt område

Store og luftige rom

Fantastisk bassengområde med utestue og imponerende utsikt

Luft-til-luft varmepumpe

300 liters varmtvannsbereder

Stor og pent opparbeidet tomt

Kort vei til det meste man trenger i hverdagen

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Fredrik von Krogh på fvk@eie.no. Vi er også behjelpelige

med verddivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning.

PARKERING

Det er parkering for to biler i dobbelgarasjen og god plass til flere biler på gårdsplassen utenfor og innefor porten.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Øvre Høn terrasse ligger idyllisk til på Vakås/Høn. Området er veletablert og er et populært område å bosette seg i. Her bor man tilbaketrukket og landlig samtidig som Asker sentrum ligger en liten rusletur unna. Eiendommen ligger flott til i terrenget med dels skrånende tomt som har stor hage, gode solforhold og fantastisk sjøutsikt. Det er mange turstier og områder i nærheten, perfekt for den som er glad i tur og trening. Rett nede i veien ligger det en stor og fin lekeplass.

Skole og barnehage

Området sogner til Jansløkka skole, som er den eldste skolen i Asker. Denne ligger en trygg liten gåtur unna boligen. Når barna skal over på ungdomsskolen sogner området til Solvang ungdomsskole. Det ligger flere videregående skoler i området. Asker videregående skole og Bleiker videregående skoler ligger like utenfor Asker sentrum. Nesbru videregående skole ligger på Nesbru. Det ligger flere barnehager i nærområdet. De nærmeste er Solgården barnehage og Leikestua barnehage.

Servicetilbud

Holmensenteret ligger kun en kort kjøretur unna boligen. Her finner man de fleste servicetilbud man trenger, blant annet flere dagligvarebutikker, klesforretninger, vinmonopol, apotek, lege, tannlege, blomsterbutikk og optiker. Ellers er det også kort vei til Asker sentrum.

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 shoppingmuligheter 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, teatersal 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 sentrum byr på det meste for de fleste!

Offentlig kommunikasjon

Vakås togstasjon ligger kun 5-10 minutters gange fra boligen. Her går det tog mot Oslo og Asker. 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 tar reiseruten ca. 21 min, og til Drammen ca. 12 min. Fra Vollen går det båt inn til Aker brygge. Denne har fem avganger morgen og ettermiddag og tar ca. 30 minutter. Båten går hele året og det er mulighet for å parkere ved båten. Om det ikke er ønskelig å benytte kollektiv transport, er det direkte tilknytning til E18 fra Asker sentrum eller Holmen.

Marka og turmuligheter

Bare en liten gåtur fra boligen er det fine turmuligheter og skiløyper så her ligger forholdene til rette for enkel rekreasjon like utenfor døren. Kun en liten kjøretur unna ligger Solli. Her er det utfartsparkering med milevis med skiløyper eller stier sommerstid. Det er serveringshytte på Myggheim søndagers vinterstid og på Solli gård hele året. På Solli gård er det mulighet for både middag, bakverk, hesteridning og leie av hytte. Gupu er et annet populært serveringssted i marka, med adkomst både fra Sems vann og fra Vestmarka fra Bærumssiden. Området byr også på flere DNT-hytter.

Semsvannet er et annet meget populært utfartssted. Her går, sykler og løper folk rundt vannet. Etter en tur rundt vannet kan man nyte en vaffel og en kaffekopp på Nakuhel. Semsvannet er et meget vakkert sted, som ble kåret til Askers tusenårssted.

Fritidsaktiviteter

Nærområdet har et mangfold av fritidstilbud både for barn og voksne. For de sportsinteresserte kan Risenga idrettspark tilby utvendig og innvendig tennisbane, basketball, fotball, håndball, ishockey, turn, friidrett, vannaktiviteter i Risenga badehall, m.m. På Holmen er det fotballbane, turnhall og ishall. I tillegg til dette har Asker også et bredt tilbud for deg som setter pris på naturen og aktiviteter ute i naturen, både langs kysten og oppe i høyden. I Asker har vi et bredt tilbud av tur- og skiløyper. Det er kort vei til fjorden, både Holmenskjæret og Hvalstrand. Her er rikt båtliv om sommeren og et mangfold av badeplasser å velge mellom. Populært er Kyststien som blant annet tar deg ut til idylliske Vollen.

Generelt om fritidstilbud i Asker

Flotte turmuligheter i marka med ski- og turløyper innen kort kjøreavstand. Mest populært er de markerte turløypene opp Vardåsen, Skaugumsåsen, rundt Semsvann, Solli m.m. Oppkjørte skiløyper er det mange av rundt om i Asker, på jordene på Vettre, Gullhella, Solli, 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 båtthavner, Leangbukta båtforening, Asker seilforening, Holmenskjæret båtthavn, Vollen Marina med flere. Det er et aktivt foreningsliv i Asker, både kulturelt og sportslig. Her kan nevnes: fotballbaner ved de fleste fortettingsområder 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.

Asker kommune

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

Asker kjent for en vakker og varierende natur, aktiv sentrumskerne, et mangfold av fritidsaktiviteter både for barn og voksne, godt kollektivt tilbud retning Oslo og Drammen. Asker har en lang kystlinje med et florerende båt og strandliv, samt marka med mulighet for 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.

BEBYGGELSE

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

TOMT

Eiet tomt, 2271 kvm

Meget pent opparbeidet tuntomt med gressplen og diverse busker og trær. I hagen er det bassengområde med terrasse, utestue og utekjøkken. Gårdsplassen er gruslagt.

ADKOMST

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

Innhold

INNEHOLDER

1.etasje: entré, toalett, spisestue, TV-stue, stue, kjøkken, to soverom (det ene er opprinnelig to soverom), walk-in closet og bad med badstue.

Underetasje: fire boder, bod/vaskerom, treningsrom/lekerom, bad, rom innredet som soverom, peisestue 1 og peisestue 2.

Hybel: entré, stue, kjøkken og bad.

Ute er det:

Dobbelgarasje

Stabbur

Bassenghus/utekjøkken

Vedbod

Bod bak garasjen

BYGGEMÅTE

Bolig

Boligen har ukjent byggegrunn. Dreneringen på fremsiden av

huset og mot vest er fra ca. 2000, resten er eldre. Grunnmuren er i betong som er forblendet med naturstein. Ytterveggene er i laftet tømmer. Det er stående kledning i inngangspartiet og rundt terrassedøren. Taket er saltak i trekonstruksjon med åser og undertak av rupanel. Taket er tekket med torv. Taktekkingen over hybelen er helsveiset papp av ukjent alder. Takrenner, beslag og nedløp er i stål. Vinduene er doble vinduer med enkle glass. Tilbygget del har vinduer med malte trekarmner og isolerglass fra 1989. Det er tre overlysvinduer, et i hovedsoverom og to i hybelen. Hovedinngangen og kjellerinngangen har malte heltre fyllingsdører. Hybelen har dør i malt trevirke av eldre dato. Terrassedører er tofløyd i malt trevirke med enkle glass og sprosser. Heve/skyvedør er i malt trevirke med isolerglass fra 1989.

Garasje

Garasjen er fra 1996 og har støpt gulv, vegger i bindingsverk med liggende kledning og saltak som er tekket med torv. Det er to låvedører/porter i malt trevirke og vindu i trevirke med isolerglass. Det mangler hjørnekasse på et hjørne, og vindskier mot øst er skadet av råte(dette repareres av selger).

Stabbur

Stabburet er et gammelt stabbur fra ca. 1782. Det er i laftet tømmer med saltak som er tekket med torv. Det er fundamentert på stein og trepilarer. Vindu er malt trevindu med enkelt glass og sprosser. Malt tredør. Innvendig har stabburet plater på veggene, disse kan fjernes om man ønsker å ha tømmer også innvendig. Det er behov for innvendig vedlikehold.

Redskapsbod

Redskapsboden er oppført med støpt betongsåle i 2005. Veggene er i bindingsverk med stående kledning og saltak som er tekket med torv. Boddøren er i malt trevirke samt at det er en enkel dør på siden. Vinduene er i trevirke med enkle glass og sprosser.

Oppsummering av TG2 og TG3

TG3 - store eller alvorlige avvik

Våtrom > Generell > Vaskerom

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

Våtrom > Generell > Bad

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

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Det riss i fuger i dusjsonen, noe som indikerer at materialer bak fliser er påvirket av fukt.

Våtrom > Generell > Bad

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

Våtrom > Generell > Bad

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

TG2 - avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Det er avvik: Det er råte i vindskie, og isbord er oppsprukket og værslitte.

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner har punktvis lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Tekking rundt piper og luftekanaler. er av eldre dato.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik: Det er observert råte i minst en stokk.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år. Vinduer i tre har en forventet levetid på 40-60 år. Tilstandsgraden settes pga. alder.

Utvendig > Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Utvendig > Utvendige trapper

Det er avvik: Det mangler rekkverk.

Innvendig > Overflater

Det er avvik: Det er stedvis skader etter fukt på vegger i kjeller. Antatt forårsake av kapillært opptrekk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Innvendig > Innvendige trapper

Det er avvik: Trappen er bratt med korte inntrinn.

Innvendig > Innvendige dører

Det er avvik: Dørene er gamle og tetter ikke tilfredsstillende.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

Rommet har kun naturlig avtrekk. Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc

Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er avvik: Det er ingen oppdriftsventilasjon eller avtrekk fra rommet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Det er avvik: Det er lagt noe nytt røropplegg i plast (rør i rør). Dette er lagt åpen gjennom døråpning og stedvis ikke festet til vegg el.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er noe fuktig luft i kjeller, noe som indikerer begrenset ventilasjon.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er avvik: Terreng har fall mot huskroppen på hustes framside.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Utvendig > Andre utvendige forhold

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

PRIMÆRRUM

Primærrum: 328 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom: Alle rom er p-rom unntatt seks boder i underetasjen, garasjen og redskapsboden.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 466 kvm

Standard

STANDARD

1. etasje

Entré

Det første som møter deg i boligen er en entré med plass til å henge av seg ytterklær og sette fra seg sko.

Spisestue

Fra entreen kommer vi inn til spisestuen. Denne delen av boligen er det opprinnelige delen som ble flyttet hit fra Vågå. Her sitter det mye historie i veggene. Det er god plass til langbord her, et veldig hyggelig sted å invitere gjester til. I enden av rommet er det doble dører ut terrassen og hagen, dette gjør at den fantastiske utsikten også kan nytes sammen med et bedre måltid. Det er tregulv, tømmer på veggene og detaljmalt panel med dragere i taket.

Stue

I 1. etasje ligger det flere stuer på rad. I hovedstuen er det god plass til en romslig sofagruppe hvor hele familien kan samles til både hverdag og mer høytidelige anledninger. Her er det også en flott åpen peis som gir lun og god stemning. Det er også plass til hjemmekontor her, eller godstoler eller flere sittegrupper om man heller har behov for det. Stuen har god takhøyde og doble dører ut til hagen. Det er tregulv, malt panel på veggene og panel med bjelker i taket.

TV-stue/bibliotek

Mellom stuen og spisestuen ligger TV-stuen. Her er det plass til sofa og det er bokhyller langs veggene. I TV-stuen er det også en klebersteinsovn som sørger for varme på kalde dager. Fra TV-stuen er det også flott utsikt. Det er tregulv, malt panel på veggene og panel med utsmykning og bjelker i taket.

Kjøkken

Kjøkkenet er et hyggelig sted å samles mens maten lages. Også på kjøkkenet er det en åpen peis som gir ekstra god stemning til matlagingen. Innredningen er fra 2017 og har profilerte fronter og heltre benkeplate. Det er integrerte hvitevarer; stekeovn og oppvaskmaskin samt avsatt plass til kjøleskap. Foran kjøkkenvinduet er det plass til en hyggelig spisebord. Kjøkkenet har tregulv, panel og malte flater på veggene og malt panel med downlights i taket.

Hovedsoverom med walk-in closet

Hovedsoverommet er stort, lyst og luftig. Her er det god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Fra hovedsoverommet er det adkomst til et eget walk-in closet. I taket over sengen er det takvindu, så her kan du ligge i sengen og se på stjernene. Det er også flott utsikt mot bassenget og fjorden. Det er tregulv, malt panel på veggene og malt panel i taket.

Soverom

I 1. etasje er det også et stort soverom med plassbygget seng. I

dag brukes rommet som hjemmekontor gjesterom. Dette rommet var opprinnelig to soverom som er slått sammen. Utsikten kan også nytes herfra. Det er tregulv, panel på veggene og panel i taket.

Bad

Badet i 1. etasje er av meget god størrelse. Flisene er håndlaget og passer godt mot treverket. Dette gir badet et lekkert preg. Badet har både dusjnise og innmurt badekar. Det er også inngang til en badstue. Videre er det vegghengt toalett og baderomsinnredning med frittstående servant og skuffer under. Det er fliser på gulvet, fliser på veggene og panel med downlights i taket.

Toalett

Vegg i vegg med badet er det et gjestettoalett som har adkomst fra spisestuen. Rommet er innredet med toalett og servant med skap under. Det er fliser på gulvet, tapet på veggene og malte flater i taket.

Underetasje

Rom innredet som soverom

Ned i underetasjen ligger det et rom som er innredet som gjesterom. Rommet er byggemeldt som disponibelt rom og er ikke godkjent for varig opphold. Det er god plass til dobbeltseng, nattbord og klesoppbevaring. Det er tregulv, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Bad

Badet i underetasjen er innredet med toalett, dusjnise og servant i innredning med skap og skuffer. Det er fliser på gulvet, fliser på veggene og takesplater i taket. Varmekablene har den siste tiden vært noe ustabile.

Peisestue 1

Dette er en bolig med mange oppholdsrom - perfekt for en storfamilie eller de som liker å ha mange gjester på besøk. Med barn i hus er det praktisk med flere stuer. Her kan de ha venner på besøk for filmkveld eller lek og moro. Peisestuen har en åpen peis som gir rommet en god atmosfære. Det er tregulv, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Peisestue 2

Fra peisstue 1 kommer vi til peisstue 2. Dette er et stort og luftig rom med flotte detaljer som den originale steinveggen. De store vindusflatene gjør at rommet bades i deilig dagslys. Denne stuen har mange bruksmuligheter, alt ettersom hvilke behov familien har. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord her om man ønsker det. En heve/skyvedør tar oss ut til hagen. Det er både peis og varmpumpe her. Det er skifer på gulvet, malte flater og stein på veggene og panel i taket.

I underetasjen er det også seks boder. En av disse brukes som vaskerom. Dette var det tidligere fyrrømmet. Rommet er enkelt og holder ikke dagens krav til våtrom.

Hybel/Aterlie

Det også en hybel som går over to plan. I 1. etasje er det kjøkken

og bad. I 2. etasje er det stue/ Aterlie. Kjøkkenet ble pusset opp i 2021. Det er innredning med heltre fyllingsfronter og benkeplate i laminat. Det ble også satt inn ny platetopp og servant. Hybelen er utleid og det er derfor ikke tatt bilder av den. Den vil være tilgjengelig på visning.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 06.04.1945. Det foreligger ferdigattest for bassenget datert 16.07.1990. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming. Det er vannbåren varme med radiatorer. Det er varmepumpe i peisestue 2. Det er åpen peis i stuen, TV-stuen, kjøkkenet, peisestue 1 og peisestue 2 i underetasjen. Det er klebersteinspeis i TV-stuen. Det er varmekabler i hele hybelen, samt på badene.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 6 433 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, avløp, renovasjon og feiing. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale avgifter pr år:
Vann: 2.730,-
Avløp: 2.873,-
Renovasjon: 222,-

Feiing: 609,-

Strømforbruk:

2021: 34.348 kWh

2022: 19.462 kWh

Beløpene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 319 778,- Som sekundærbolig Kr. 8 351 201,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannmåler
Luft-til-luft varmepumpe
300 liters varmtvannsbereder
Renseanlegg for bassenget (1 år gammelt)

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

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 SERVICUTTER

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

Følgende servitutter er registrert på eiendommen:

1928/905785-1/100 Bestemmelse om veg
01.08.1928

Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

1943/885-1/100 Bestemmelse om gjerde
01.03.1943

1967/5281-1/100 Best om garasje/parkering
17.12.1967

Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

1968/6947-1/100 Bestemmelse om veg
07.10.1968
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

1980/16089-2/100 Erklæring/avtale
31.07.1980
Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning

1985/25743-1/100 Erklæring/avtale
16.08.1985
Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.
Det er en hybeldel. Potensiell leieinntekt ca. kr. 14.000/mnd iflg. selger.

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 til frittliggende småhusbebyggelse og omfattes av reguleringsplan O22046C "Hønskollen" datert 11.03.1981.

ODEL OG KONSESJON

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

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 19 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 496 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 19 850 000,-))

kr 497 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 20 347 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 20 365 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BETALINGSBETINGELSER

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke enebolig (Kr.7 000)
Profesjonell fotograf (Kr.3 500)
Visningshonorar/overtagelse pr. stk (Kr.2 900)
Løft Finn.no 10.4.2024 (Kr.5 000)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)
Markedspakke 1 (Kr.15 900)
Oppgjør (Kr.6 500)
Provisjon (forutsatt salgssum: 19 850 000,-) (Kr.297 750)
Tilrettelegging (Kr.18 950)
Totalt kr. (Kr.360 400)

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

85-24-0039

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første

virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

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

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

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsstrykkes tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre 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

Æ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?







































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



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











Books are arranged on shelves, including a set of red leather-bound volumes and a collection of blue-spined books. A television is integrated into the shelving unit. The room features a wooden floor and a patterned rug.













10000



























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































































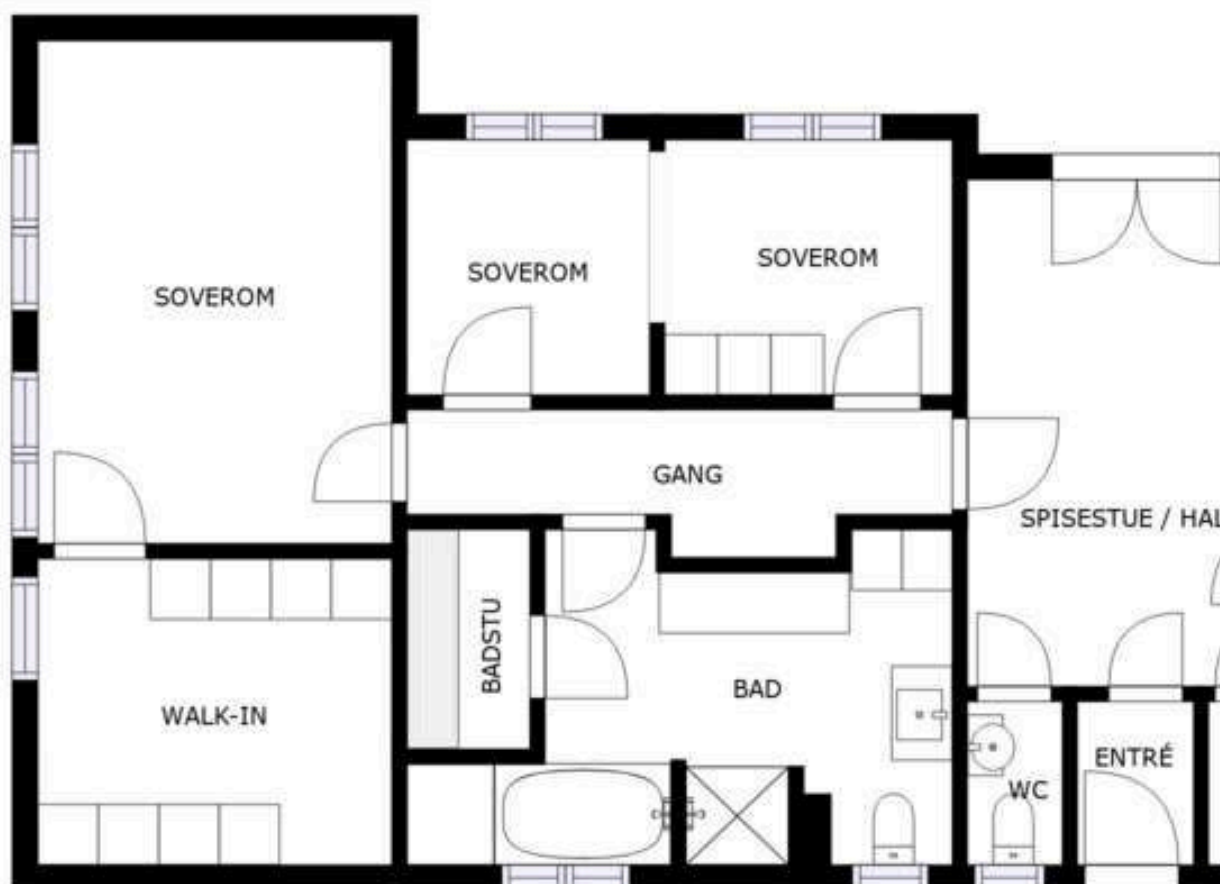




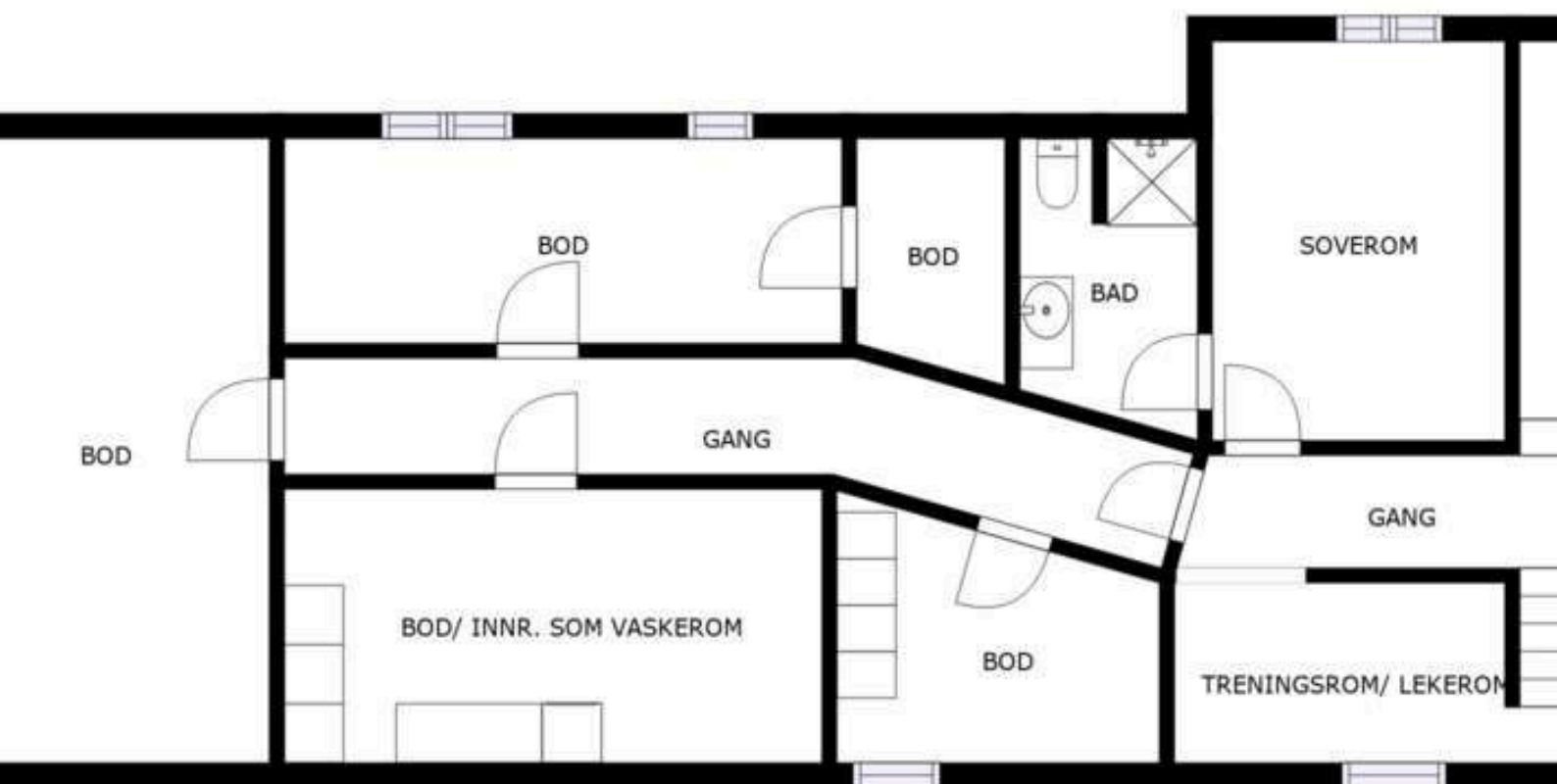




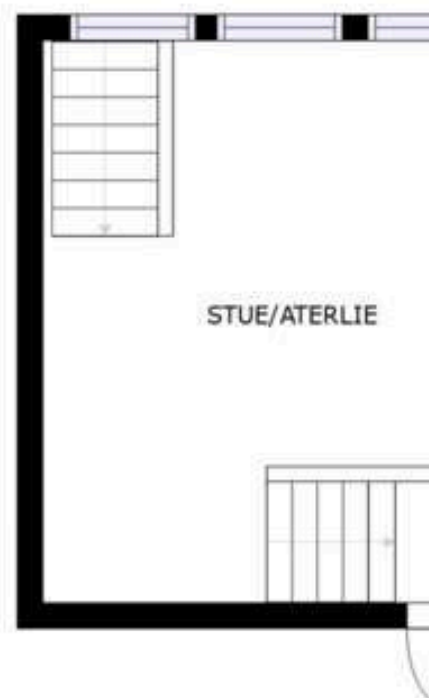


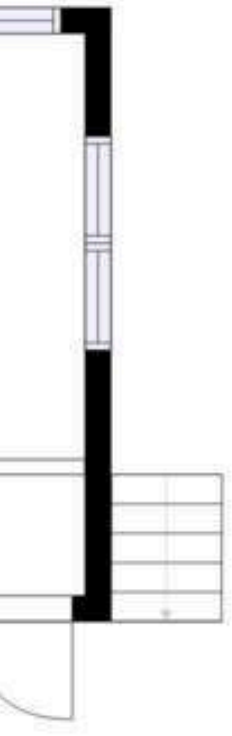












INVISIO









85 m
170 m















GE
ngoric

CHANGE
Langens



Timalus

Timalus

CAOZ





INFORMASJON & DOKUMENTER



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Proaktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
56220142	
Selger 1 navn	
Veslemøy Inger Fosse Ree	
Gateadresse	
Øvre Høn terrasse 14A	
Poststed	Postnr
Asker	1384
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1984
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	38
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Diverse oppgraderinger gjennom årene

Arbeid utført av

Rørlegger Gulliksen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

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

Oppgradering av vannrør

Arbeid utført av

Rørlegger Gulliksen

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

Nei Ja

Beskrivelse

Litt merker etter fuktet sted i kjelleren j.fr. tilstandsrapport

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lekkasje mellom svalgang og peisestue. Lekkasje er tettet

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

Litt dårlig avtrekk i stue nede ved oppfyring

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

Nei Ja

Beskrivelse

Litt skjevt gulv i kjeller j.fr. tilstandsrapport

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ved overtagelse var det skader etter stokkmaur. Skader er utbedret og ingen tegn til maur på over 30 år. Har hatt mus i kjeller

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

Oljefyr fjernet, oppgradert til vannbåren varme fra varmekolbe. Oppgradert sikringsskap og kurser

Arbeid utført av

Husker dessverre ikke

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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 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
 Beskrivelse
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
 År
 Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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

Tilleggs kommentar

Nytt overbygg ved basseng 2020 Nytt gjerde på forsiden av huset 2020 Deler av gjerde på baksiden av huset nytt 2020 Ny vedbod 2020

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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).

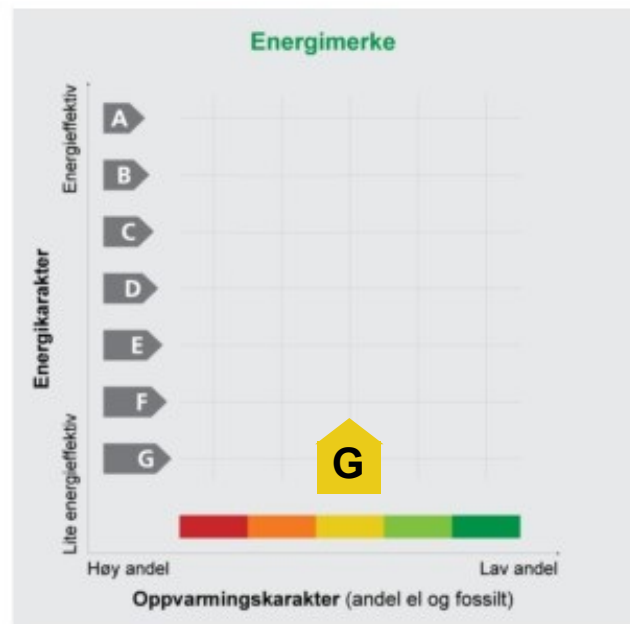
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Veslemøy Fosse Ree	2bc1831ac9c6a9e22bcdf60 5f098776ec296ff15	23.09.2022 08:43:25 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	Øvre Høn terrasse 14A
Postnr	1384
Sted	ASKER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	24
Bnr.	6
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	6742238
Bolignr.	H0101
Merkenr.	84cac119-a8f4-4f72-bc13-32cb3fa40ac9
Dato.	20 Sep 2022



Innmeldt av *****

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering tetningslister**

- **Termografering og tetthetsprøving**

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

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

- **Montere automatikk på utebelysning**

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår: 1943
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 315
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre Høn terrasse 14A
Postnr/Sted: 1384 ASKER
Bolignr: H0101
Dato: 20.09.2022 13:39:00
Energimerkenr: 84cac119-a8f4-4f72-bc13-32cb3fa40ac9
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 24
Bruksnr: 6
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 6742238

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 9: Montering av peisinnstatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 11: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energitgiftene.

Tiltak 12: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 13: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 23: 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 24: 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 25: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 26: 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 27: 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 28: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 29: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 30: 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.

Asker
(Kommune)

FERDIGATTEST

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

Anmelder (navn, adresse)

Hegna Bygg A/S
Halvorsens vei 34
1310 Blommenholm

Byggherre (navn, adresse)

Ole Kr. Ree
Øvre Høn terrasse 14
1375 Høn

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Øvre Høn terrasse 14, 1375 Høn	24	6		

Deres søknad	Dato		
Arbeidets art	nybygging		
Byggets art	svømmebasseng		
Behandling/vedtak	bygn.sjefen ved delegert myndighet	Vedtaks dato	Saksnr.
		10/9-85	-

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Asker bygn.vesen,	16/7-90	Hans Jakobsen

Asker Bygningsvesen
e. fullm.

KOPI
SENDT

<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn	Olav dag Hegna
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

RG/Lu.

Herr tømmermester Trygve Bjerke,
Holmenvegen 79,
S m e s t a d .

Ad. Tore Hamsun, Høn.

Bygningsvesenet har foretatt besiktigelse av
våningshus for ovenstående.

Før ferdigattest kan utstedes må følgende ar-
beider utføres:

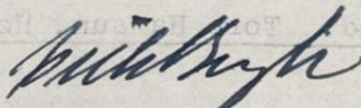
1. Feierluker må innsettes i samtlige røkpiper.
2. Pipene må pusses eller rappes på loft.
3. Der må anbringes 10 cm. hulkil under treskel i dør til bad.
4. I atelieret er der ikke lovlig avstand fra brannmur-
list til ovn.
Brannmuren må utvides så der blir minst 30 cm fra ovn
til brannmurlist.
Fotlisten må fjernes over brannmuren.
5. På vannbrett over vinduene på gavlene påsettes sinkbeslag
så vannet ikke kan komme bak geriktene.
6. I kjelleren var der innredet et rom til beboelse.
På den approberte tegning er rommet benevnt som dispo-
nibelt. Det tillates ikke brukt til beboelse. Saken
må i tilfelle forelegges helserådet.gjennom bygningsrådet.
7. Taket var tekkes med domusplater. Disse plater er helt
uskikket som tekningsmateriale og godkjennes ikke.
Etter byggeanmeldelsen skal taket tekkes med skifer.
8. Brannstige må anskaffes.

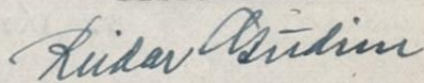
Arbeidene må utføres innen den 1.6.1945.

Det gjøres merksam på at de approberte tegninger og byggeanmeldelse må følges.

Gjenpart er sendt herr Tore Hamsun.

Asker bygningsvesen, den 6. april 1945.


Erik Bergh.


R. Gudim.

46c

Stadfestet den 11.03.1981

Ved fylkesmannen i Oslo og Akershus

Etter fullmakt

Reidun Jardam

(sign.)

Vedtatt av Asker kommunestyre 12. desember 1978

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HØNSKOLLEN - DEL AV GNR. 23 & 24

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Reguleringsplanen skal være retningsgivende for tomtedeling, bebyggelsens plassering og møneretning i forhold til veier og byggegrenser, Bygningsrådet kan bestemme annen plassering.

§ 2.

Reguleringsbestemmelsene for det regulerte området er delt i
A- Boligområder, B- Fellesareal/ friområde, C- Spesialområde og D - Felles bestemmelser.

A- Boligområder

§ 3.

Bebyggelsen skal være i maks 1 etasje. Bygningsrådet kan tillate underetasje i 1 etasjes bebyggelse eller opp til 2 etasjer hvor terrengforholdene etter rådets skjønn ligger tilrette for dette. Innredning av bolig i underetasje tillates innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Høyde fra ferdig planert terreng til ok gesims fastsettes for 1 etasjes bebyggelse til max. 3,50 m og for 2 etasjes bebyggelse max 6,50 m.

§ 4.

Max. utnyttelsesgrad er angitt på reguleringsplanen. Utnyttelsesgraden, inkl. garasjer, beregnes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 5.

På tomten skal vises plass for garasje samt oppstillingsplass for 1 bil ved anmeldelse av bolighuset. Garasjearealet skal være max 36 m².

§ 6.

Bebyggelsen skal ha utforming som harmonerer med tilstøtende bebyggelse og omkringliggende terreng. Bygningsrådet kan fastsette takvinkel og skal påse at denne og utforming forøvrig harmonerer med omkringliggende terreng og bebyggelse. Farger på huset skal godkjennes av bygningsrådet.

B- Fellesareal / friområde

§ 7.

For fellesområdene må det sendes inn samlet utnyttingsplan for bygningsrådets godkjenning. Eksisterende verdifulle enkelttrær, vegetasjonsgupper og skjermende vegetasjon bør bevares. Bygningsrådet kan kreve fellesarealene opparbeidet etter en samlet plan i samsvar med kommunens vedtekt til bygningslovens § 69.3. Reguleringsplanens fellesarealer fordeles på hele området.

§ 8.

I fellesarealene / friområdet kan plasseres lekeinnretninger m.v. og bygningsrådet kan tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til fellesarealet / friområde, f.eks. parkantehus, klubbhus o.l. Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.

C- Spesialområde

§ 9.

I spesialområdet tillates ikke innretninger eller tiltak av noe slag. Eventuell rydding av vegetasjon skal på forhånd godkjennes av de antikvariske myndigheter. Avstanden fra spesialområdets yttergrense til bebyggelse skal være min. 4 m.

D- Felles bestemmelser

§ 10.

Traseer for offentlige veier og fellesatkomster er fastlagt på reguleringsplanen. Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og trafikksikre.

§ 11.

Byggelinjer for offentlige veier er vist på planen. Byggelinjen fra midt felles atkomstvei er 8 m.. Forøvrig legges Asker kommunes veinormaler til grunn for fastsetting av byggegrenser.

§ 12.

Frisiktområder er vist på reguleringsplanen. Innenfor frisiktområdene gjelder Veglovens frisiktbestemmelser. Innhengning skal ha max høyde 0,8 m.

§ 13.

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan i samsvar med kommunens vedtekt til bygningslovens § 6 nr. 3. Eksisterende verdifulle enkeltrær, vegetasjonsgrupper og skjermende vegetasjon på tomten bør bevares.

§ 14.

Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller buskplanting. Hvor gjerde kommer til anvendelse skal dette være maks 80 cm høyt inkl. evt. sokkel. Evt. porter må ikke ha større høyde enn gjerdet og plassering min. 6,0 fra kjørebane kant.

§ 15.

Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelsene etter bestemmelsenes ikrafttreden.

§ 16.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan - hvor særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.



Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/6
Adresse: Øvre Høn terrasse 14A
Dato: 08.09.2022
Målestokk: 1:1000




UTM-32



©Norkart 2022

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>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>			Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Frittliggende småhusbebyggelse		Regulert senterlinje
	Konsentrert småhusbebyggelse		Frisiktslinje
	Område for forretning		Regulert kantkjørebane
	Annet landbruksområde		Regulert parkeringsfelt
	Kjøreveg		Regulert fotgjengerfelt
	Kjøreveg		Regulert støyskjerm
	Gang-/sykkelveg		Regulert støttemur
	Gangveg		Målelinje/Avstandslinje
	Parkeringsplass		Midtlinje vassdrag
	Jernbane		Avkjørsel
	Jernbane		Eksisterende tre som skal bevares
	Friområder		Regulert møneretning
	Turveg		Tomtenummer
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk	Ahc	
	Annet spesialområde		
	Felles avkjørsel		
	Felles gangareal		
	Felles lekeareal for barn		
	Felles grøntanlegg		
	Annet fellesareal for flere eiendommer		
	Offentlig/Almennyttig		
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)		
	Område med flomfare		
	Grense for restriksjonsområde		
	Frisiktsone ved veg		
	Grense for bevaringsområde		
	Bevaring av bygninger og anlegg		
	Bevaring av landskap og vegetasjon		
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>			
	Angitthensyngrense		
	Bestemmelsegrense		
	Boligbebyggelse		
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
	Veg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gatetun		
	Gang/sykkelveg		
	Gangveg		
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Grønnstruktur		
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR		
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde		
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde		
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>			
	Planens begrensning		
	Planens begrensning		
	Faresonegrense		
	Formålsgrense		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Eiendomsgrense som skal oppheves		
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares		
	Byggegrense		
	Planlagt bebyggelse		
	Bebyggelse som inngår i planen		



Kartverket

PROAKTIV BOLIG OG PROSJEKTMEGLING
KIRKEVEIEN 212
1383 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 56-22-0142 (Carina Aas)
Vår referanse: 2962514/19542155
Bestilling: C3 2022-09-09 (9) 18

Dato
09.09.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5281	100	17.12.1967 ^z 17.12.1962	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	24	6	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

K j ö p e k o n t r a k t :

5287
12/3. 62

Unnertegnede Gunnar Hövik f. 19/9-03, eier av eiendommen gnr. 24 bnr. 6 i Asker selger herved til unnertegnede Tore Hamsun f. en nærmere påvist og oppmerket tomt av min ovennevnte eiendom ca. 6.5 mål stor.

Prisen er - innkludert godtgjørelse for vei, vann og kloakk- kr. 11.600,- elvetusensekshundrede kroner- som betales kontant idet kr. 500,- deponeres hos overrettssakfører Leland såsnart kjøpekontrakten er unnertegnet, mens det resterende er legges mot skjöte efterat konsesjon er gitt og skylddelingsforretning er holdt.

Forövrig selges tomten på følgende betingelser:

1. Minste avstand fra grensen mot den gjenværende del av gnr. 24 bnr. 6 til en hver bebyggelse på tomten skal være 12.meter.
2. Den over tomten anlagte vei til Höviks eiendom gnr. 24 bnr. 25 kan ikke nedlegges. Eieren av den ved nærværende kontrakt fra solgte tomt og eieren av gnr. 24, bnr. 25 betaler hver en halvpart av vedlikeholdsutgiftene for veien.
3. Det er ikke tillatt å sette op gjerde eller port eller annet stengsel som krysser den under 2 nevnte vei på annet sted enn på grensen mellem den frasolgte tomt og den gjenværende del av gnr. 24 bnr. 6.
4. Den frasolgte tomt må ikke deles uten samtykke av eieren av gnr. 24, bnr. 25.
5. Forövrig bemerkes: Kjøperen er gjort bekjendt med at bygningsloven er gjort gjeldende for ströket. Under bebyggelse er kjøperen og senere eiere til enhver tid underkastet de regler som Asker Komm. autoriteter fastsetter for bebyggelsen. Parsellen skal bebygges villamessig. På parsellen er ikke tillatt å drive virksomhet som er generende for naboer eller skjemmer ströket ved stöi, stöv eller lukt. Parsellen må ikke anvendes til forlystelsessted, danselokale, utskjenkning, forsamlingslokale, industriell virksomhet eller forretningslokale. Söppel og avfall må anbringes i tettsluttede kasser med lokk så betryggende at naboer ikke generes.

Utenom kjøpesummen betaler kjøperen alle omkostninger som er forbundet med salget, således godtgjørelse til prisnemnda, konsesjonsgebyr, skylddelingsforretningen og oppmålingsforretningens kostende etc.

Rett kopi bekrefte

200



Kjøperen betaler 2 % provisjon til overrettssakfører
Leland som har formidlet salget.

Kontrakten er utferdiget i 3 eksemplarer.

Oslo, den 10/7-1941.

Gunnar Hövik (sign.)

Tore Hamsun (sign.)

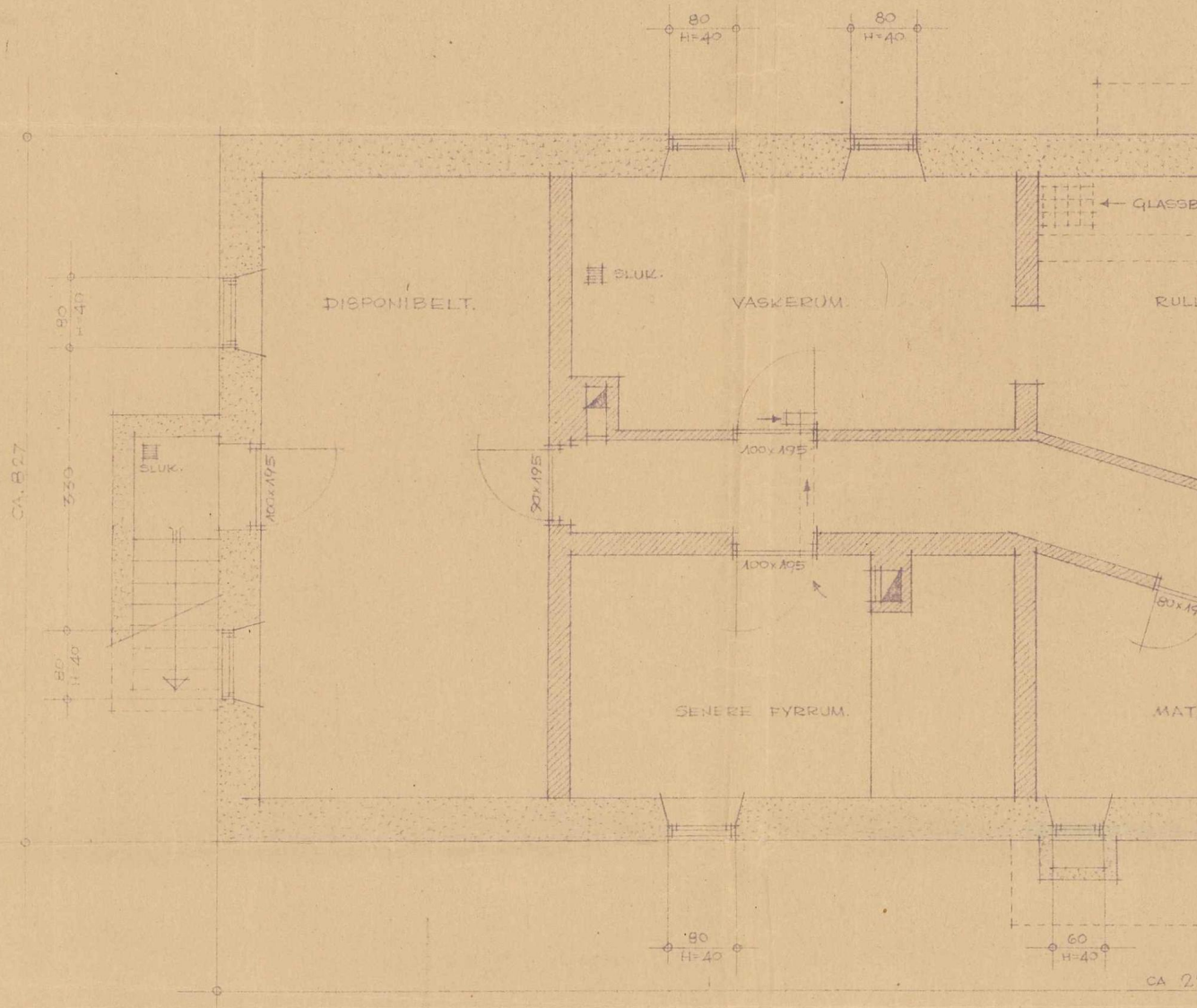
Rett avskrift bekreftes:

HØGSTRETTSDVOKATENE

MAGNE SCHJØDT OG BJØRN DALAN

Magnhild Tøfferud





KJELLERPLAN.
M= 1:50.

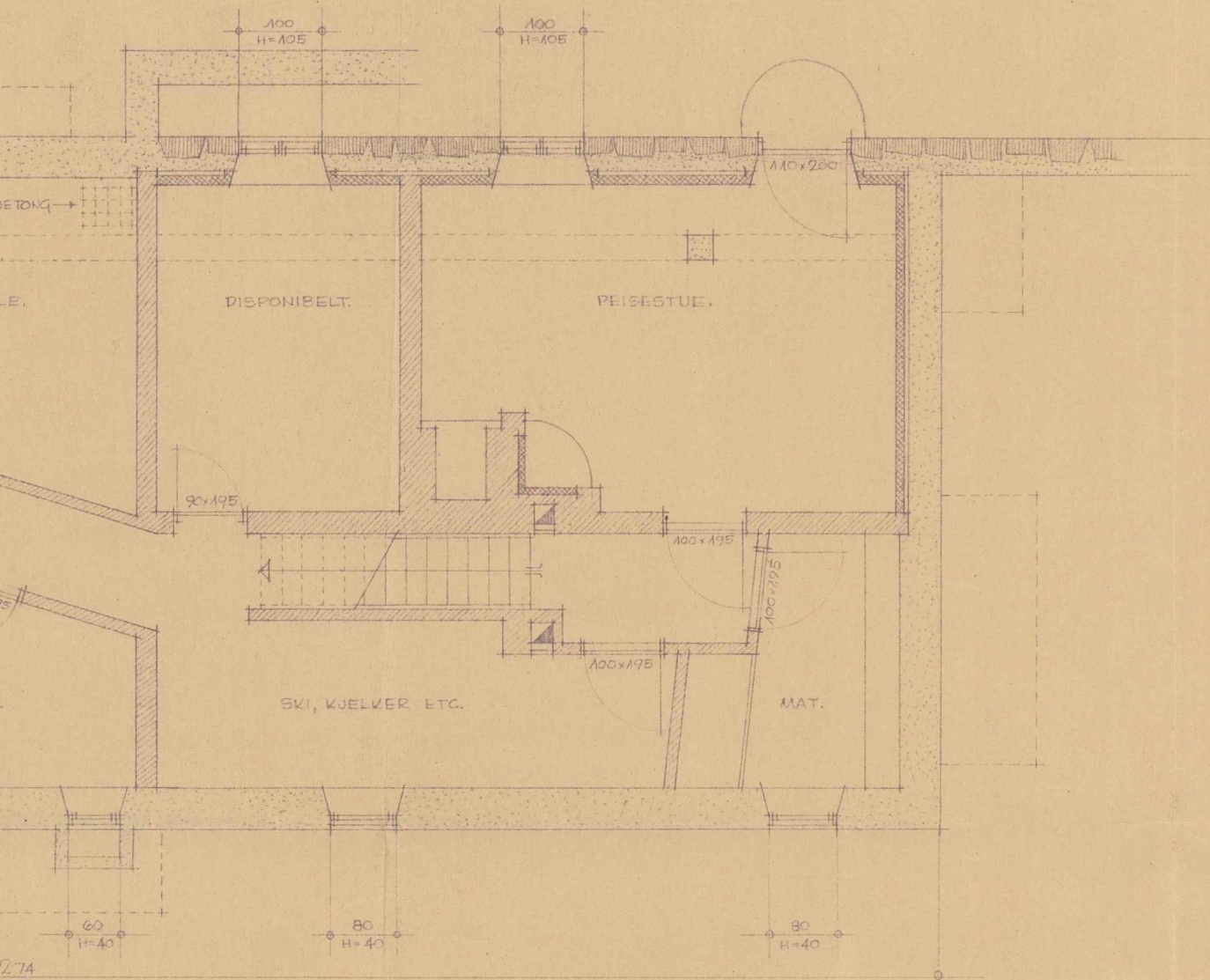
Asker Hølsesrå 379 692
43 73

ASKER BYGNINGSRAAD

9621/42

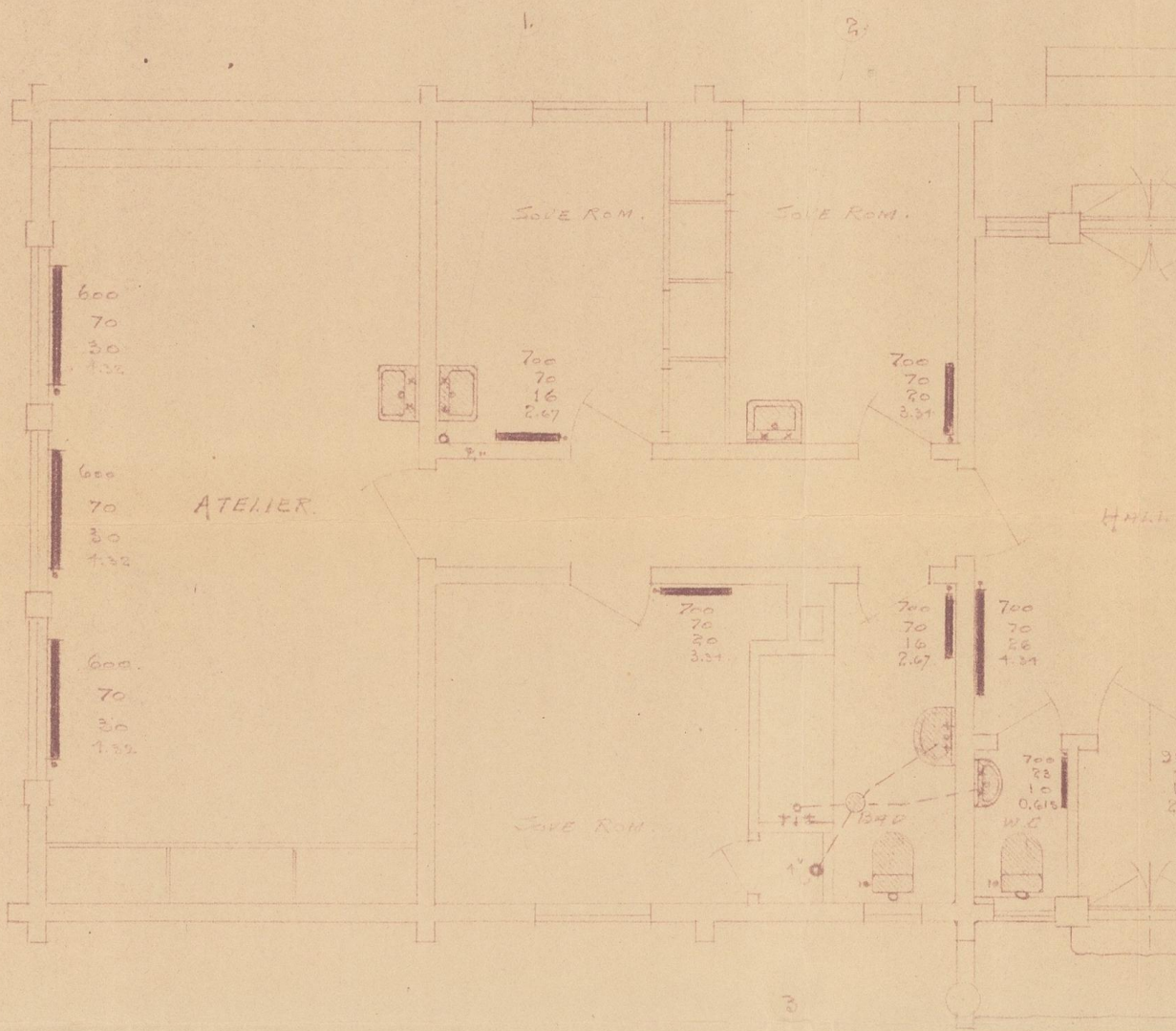
ASKER BYGNINGSRAAD

404/43

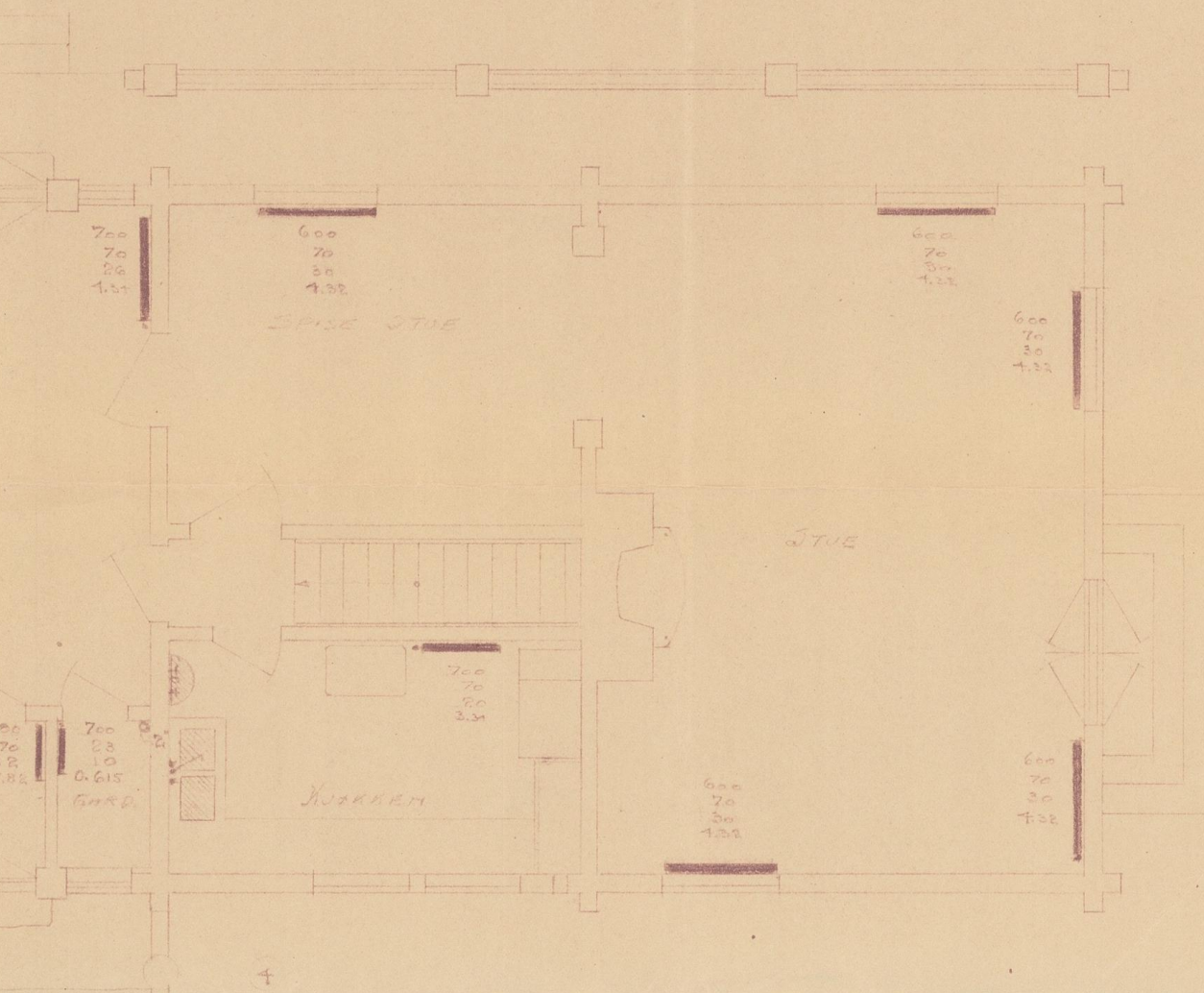


Tore Hanssen
Kirkeveien 90 c
U. Aker.

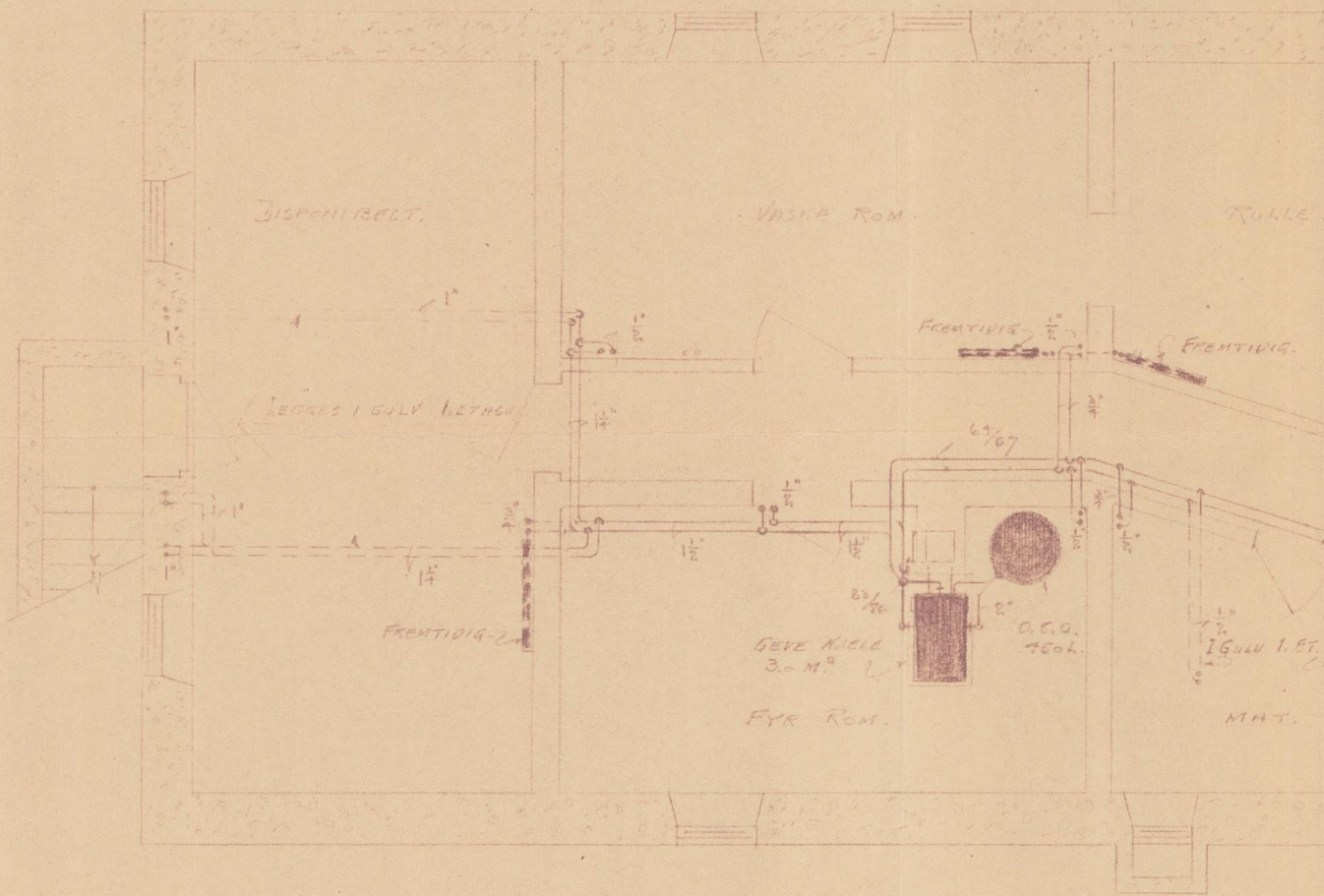
22.74.8.27
15918
4548
18192
188,0598



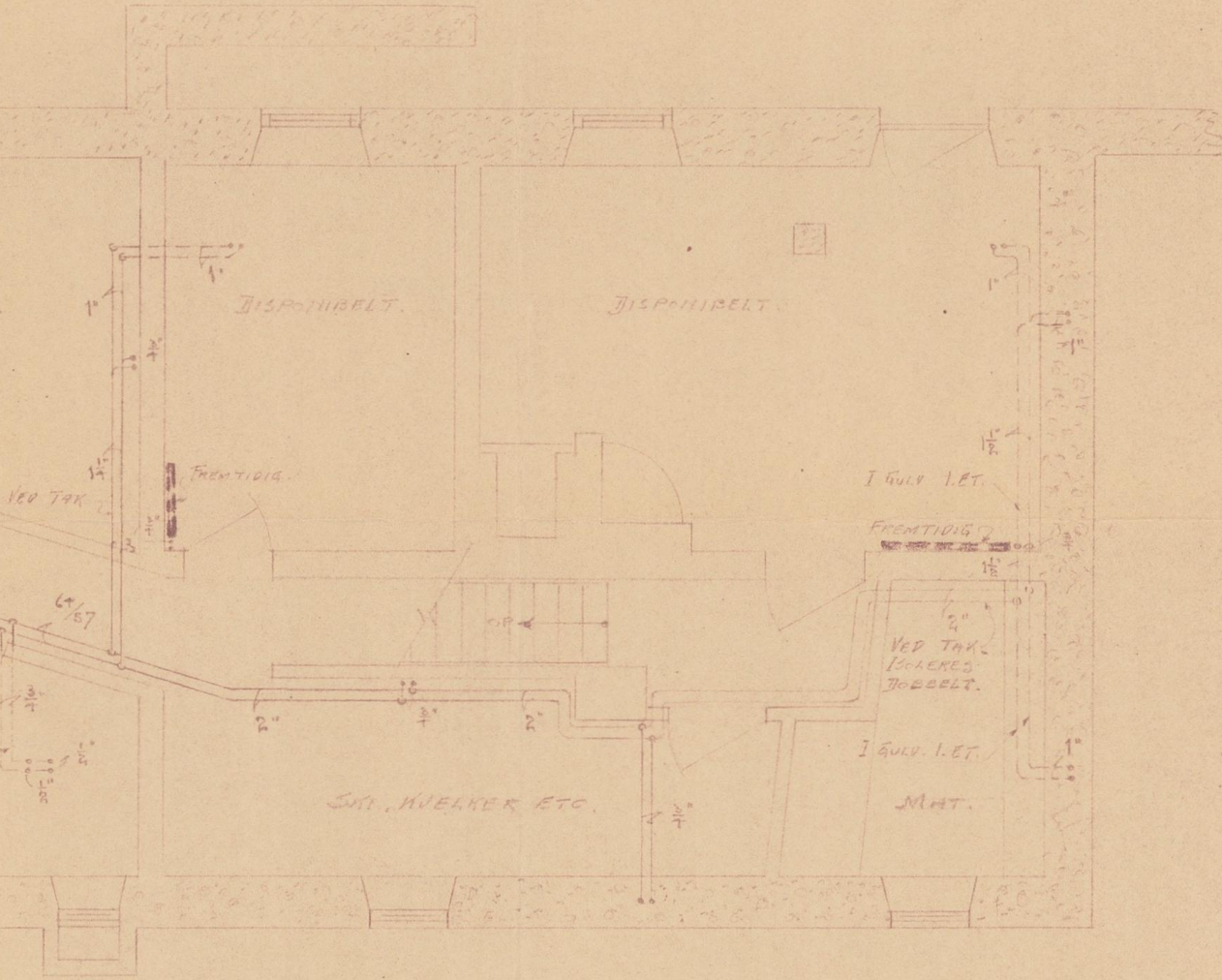
1. ETAGE.



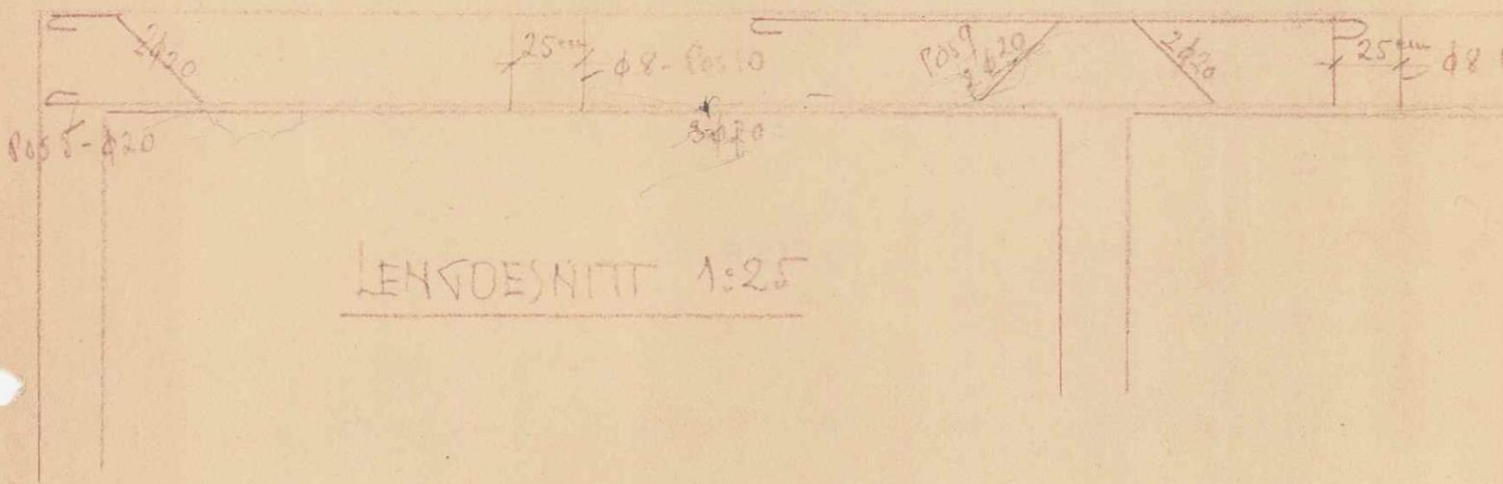
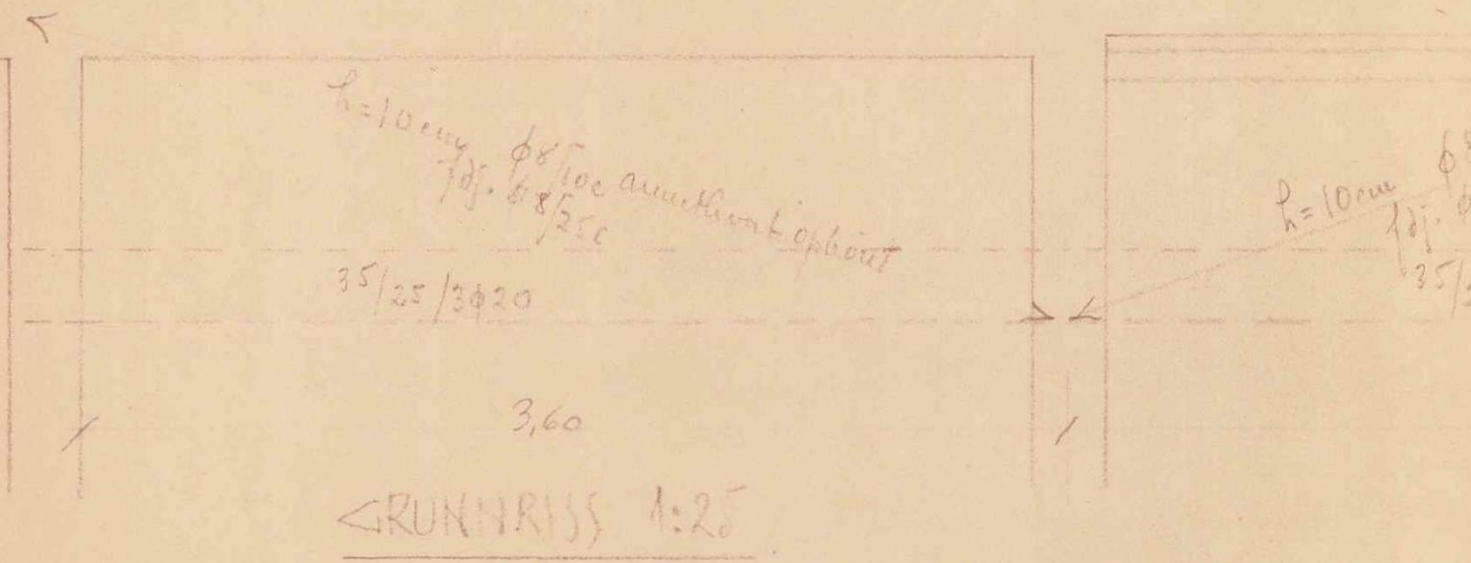
HEE TORE HANSEN. VARME OG SANITERANLEGG. I. EINH.	ASKER.	MÅL 1:50.
S. A. SORUM AVT. RÅDEGATE SKANLAND 57.	OSLO.	TEHN. NR. 2251. DATO 1943.



KJELLER

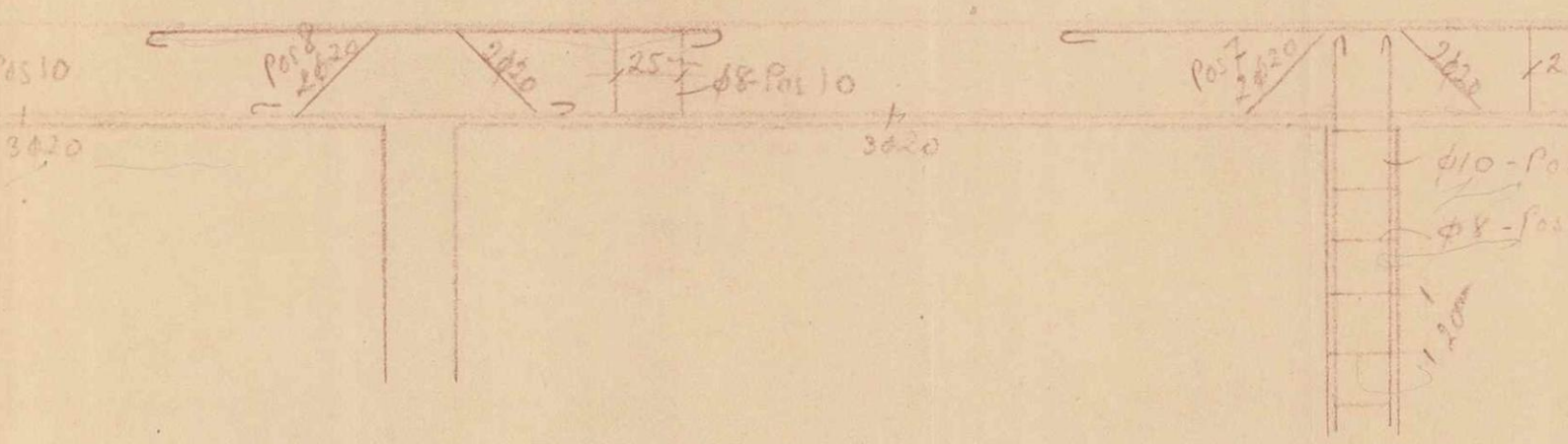
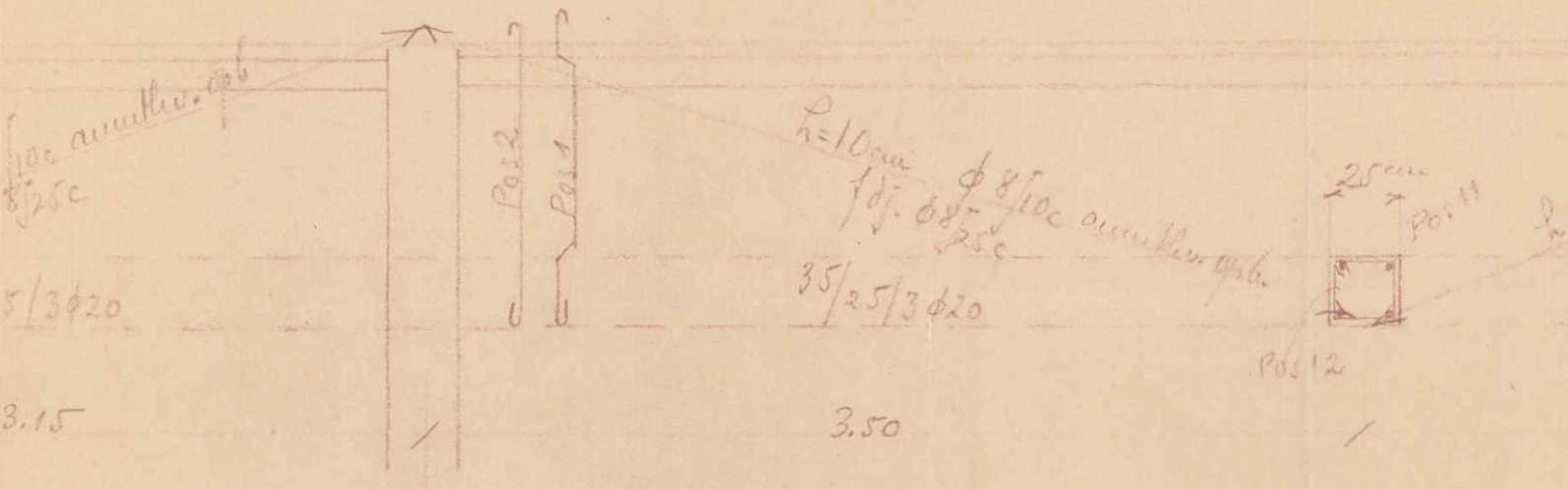


HER TORE HANSEN	ASKER.	MÅL:
		1:50
VARME OG SANITÆRANLEGG		TEGN. NR.
		2582.
S. A. SØRUM	AUT. RÅDGIVER	DATO:
OSLO	OSLO	1-9-43



BÖJELISTE

POS	φ	Antal	Längde cm	Totalt cm	Vikt	25	100	15	POS
1	8	65	130	85	80kg				9
2	8	65	120	80					10
3	8	Fördelingsjern		40					11
4	20	1	710	48	120				12
5	20	1	780						
6	20	2	460						
7	20	2	580						
8	20	2	600						



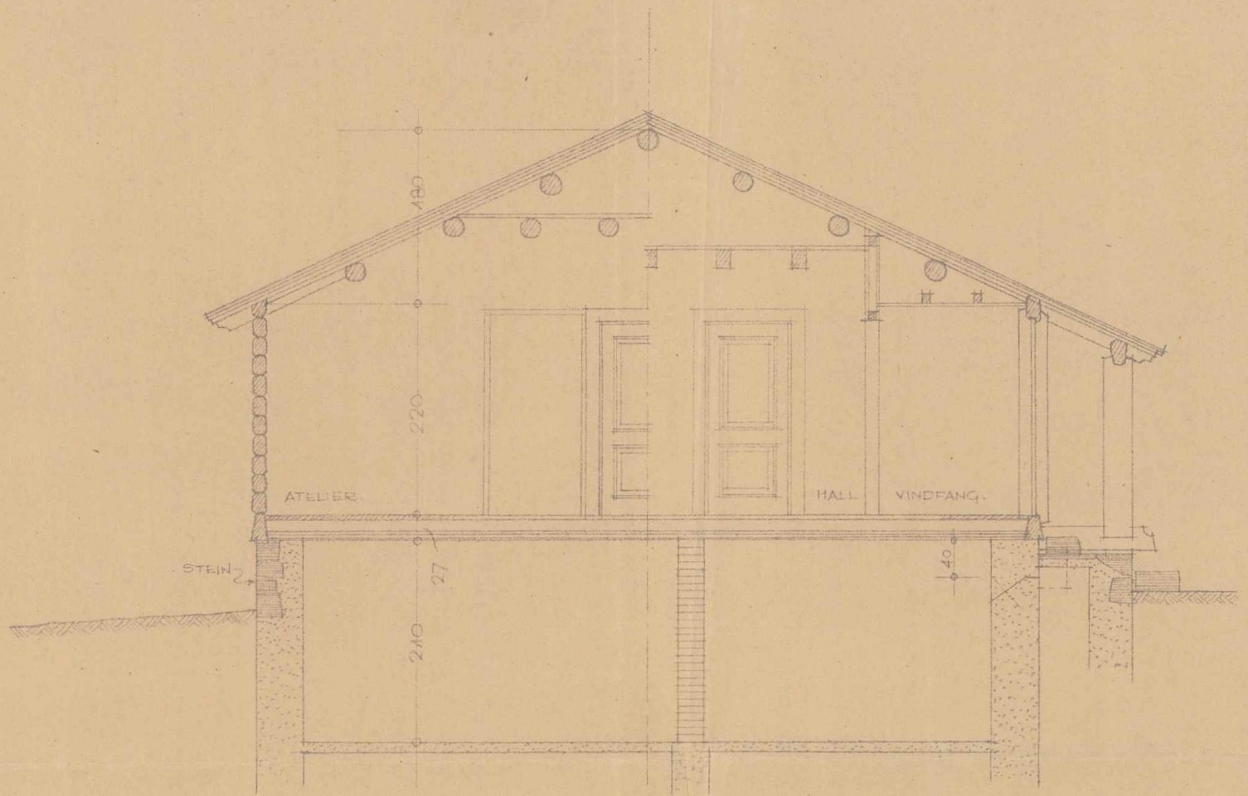
φ	Antal	Længdem	Vol i m	Vægt	Transport
20	2	530	10.6	26	
8	50	110	5.5	22	
10	4	250	1.0	7	
8	10	110	1.1	5	

Sum 260 Kg + knapp og bennetrid

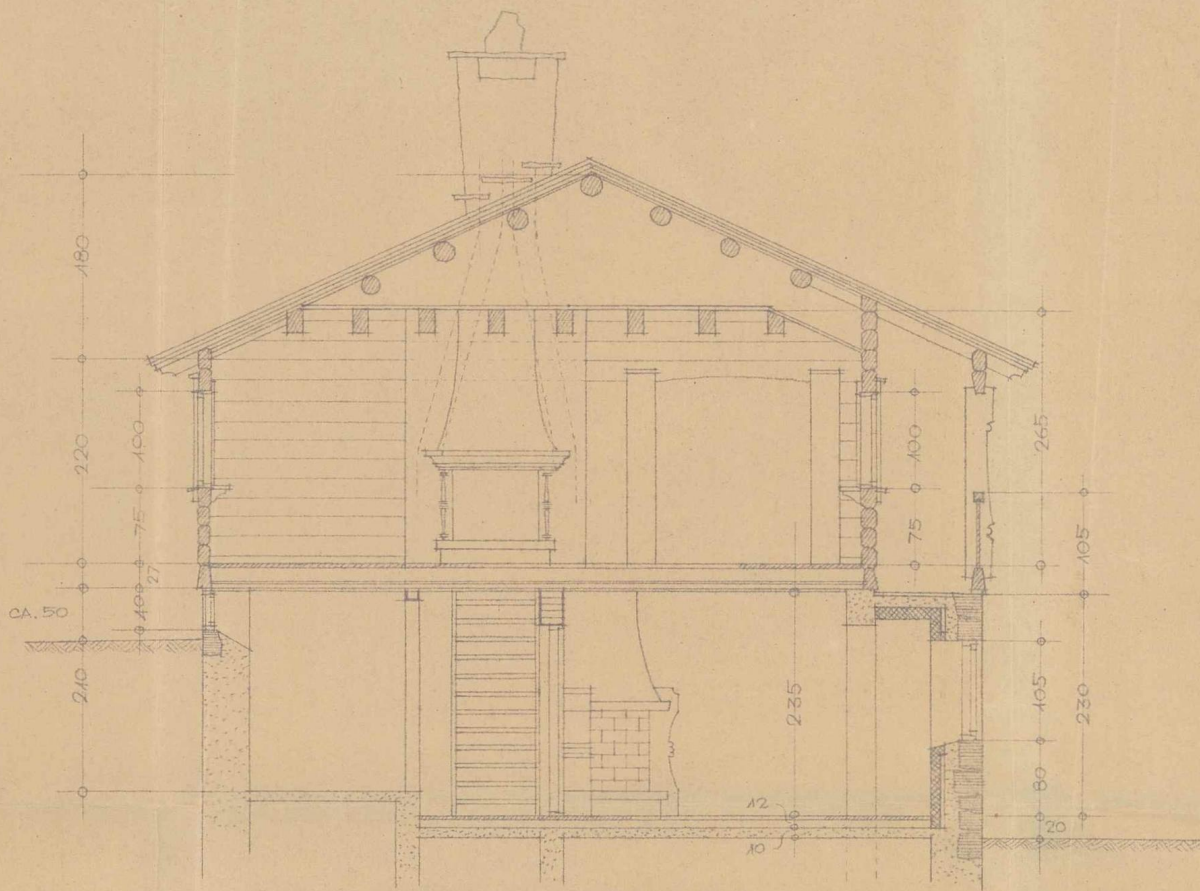
TØRE HAMSØ

DEKKE I JERN

1:25

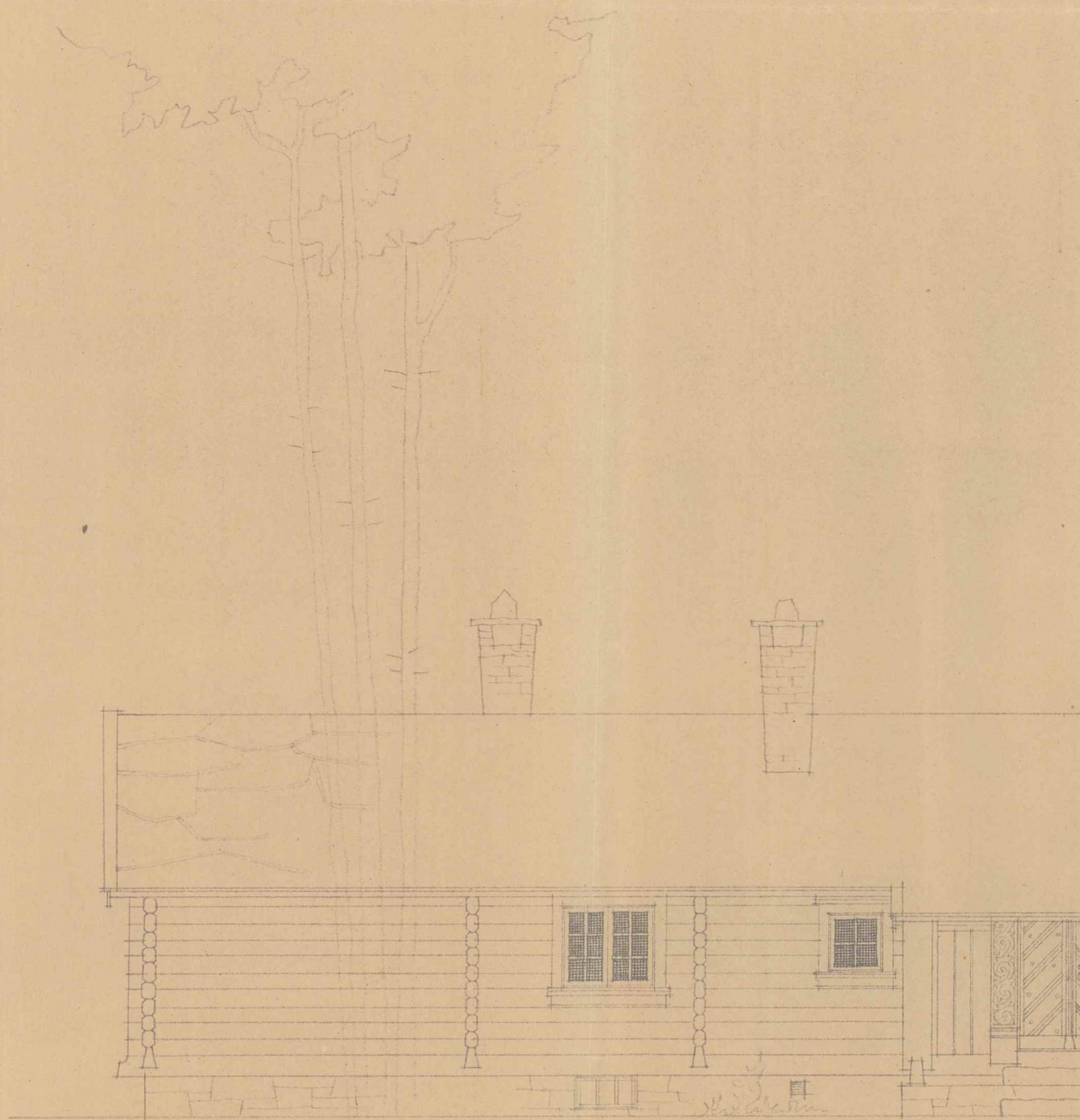


SNITT A-A.
M = 1:50



SNITT B-E
M = 1:50

Tor Hamsun
Kirkeveien 90 e
V. Asker



FACADE MOT NORD.
11-1-50.

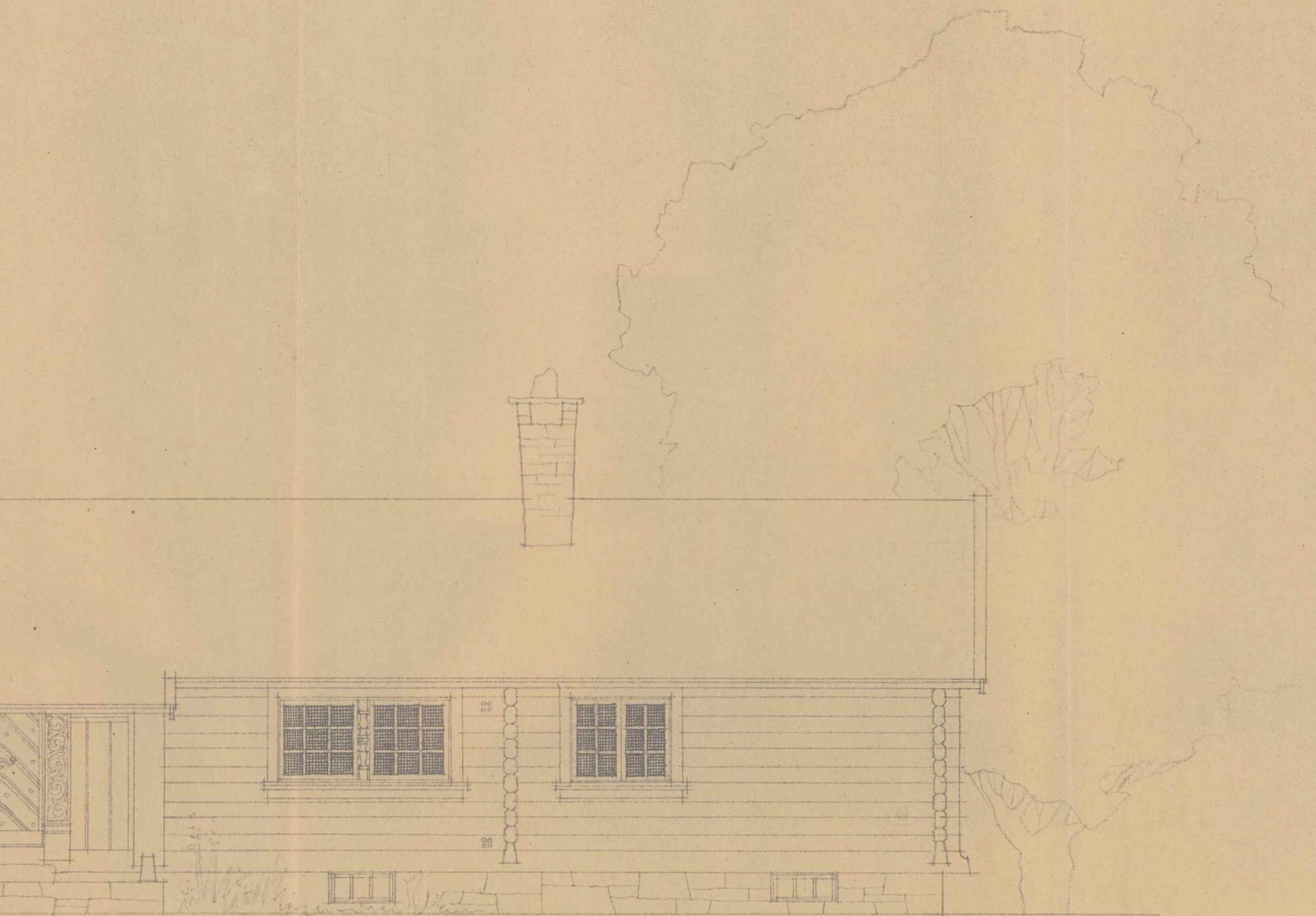
Asker Helseråd ³⁷⁹/₄₃

ASKER BYGNINGSRAAD

962/42

ASKER BYGNINGSRAAD

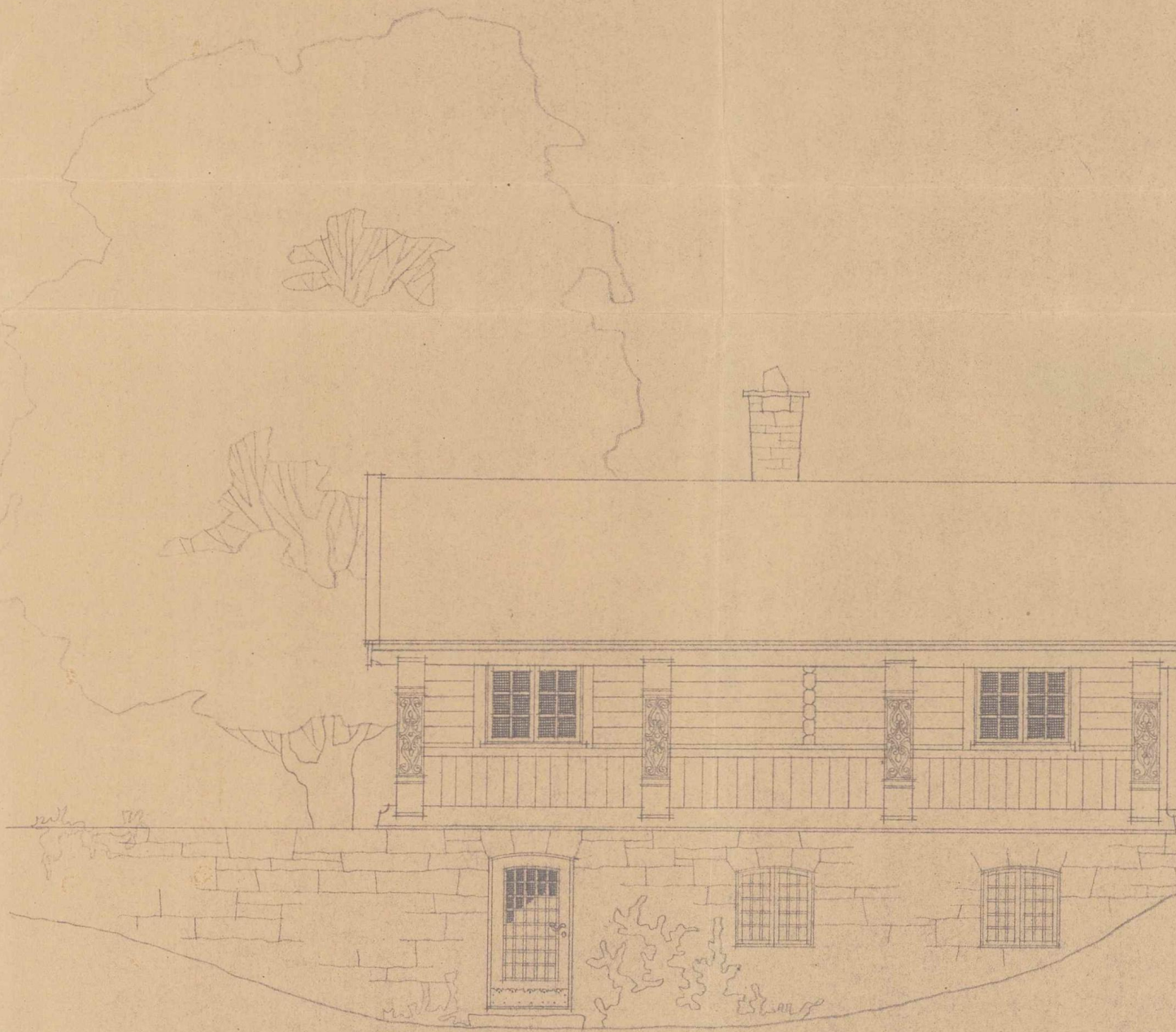
481/43



Tore Hanssen

Kirkveien 90 e

V. Aker



FASADE MOT SYD.
M = 1:50.

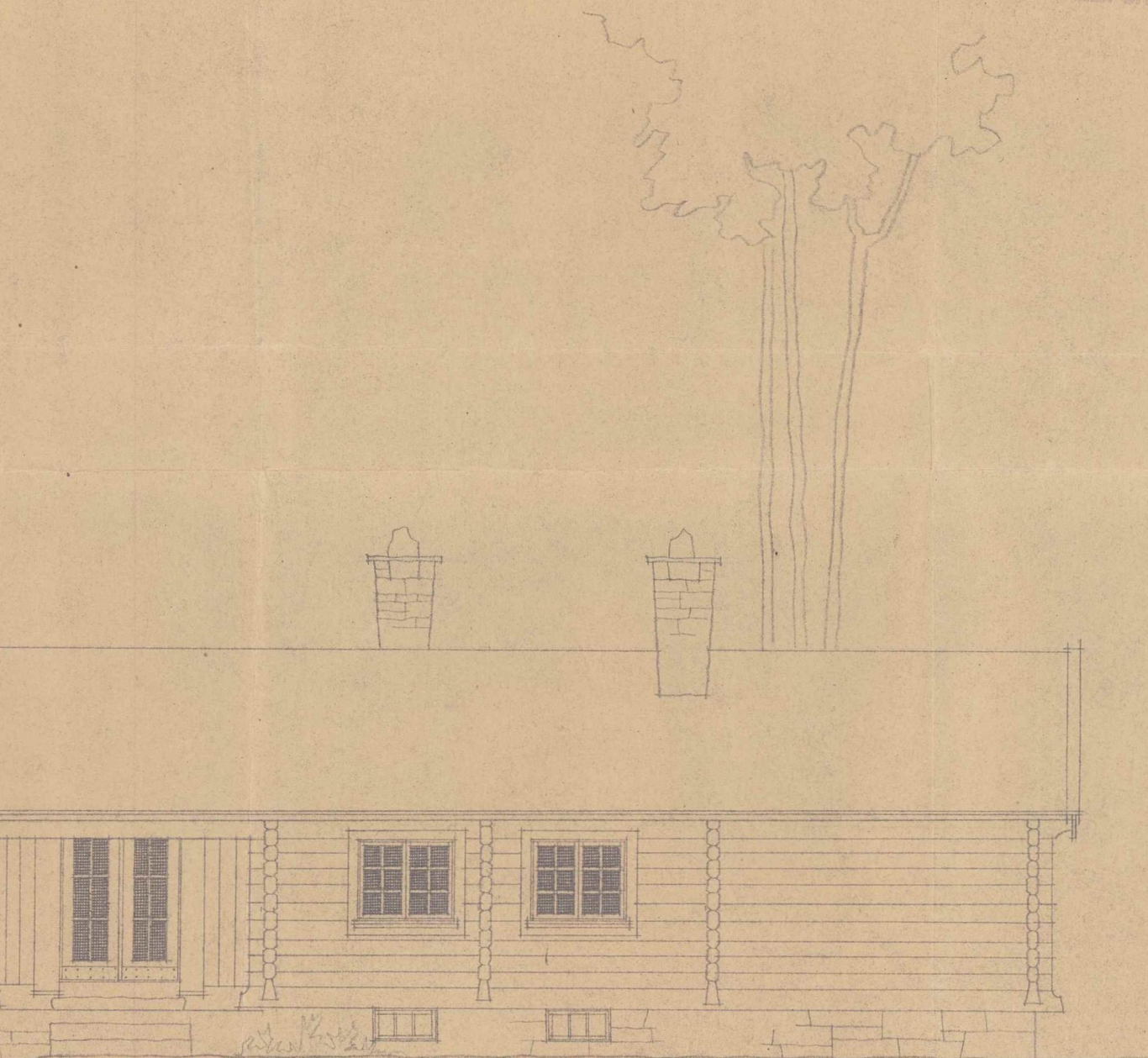
Asker Helsest. 379
43

ASKER BYGNINGSRAAD

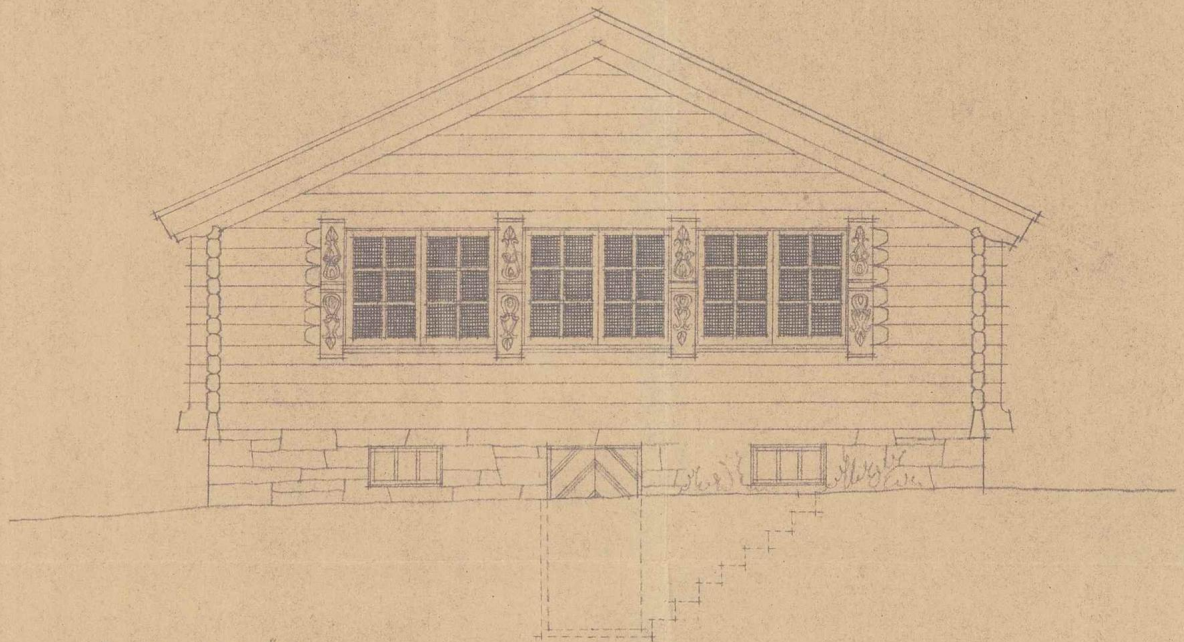
962/42

ASKER BYGNINGSRAAD

404/43



Tou Hansson
Kirkveien 90 c
V. Asker



FASADE MOT ØST.
M=1:50

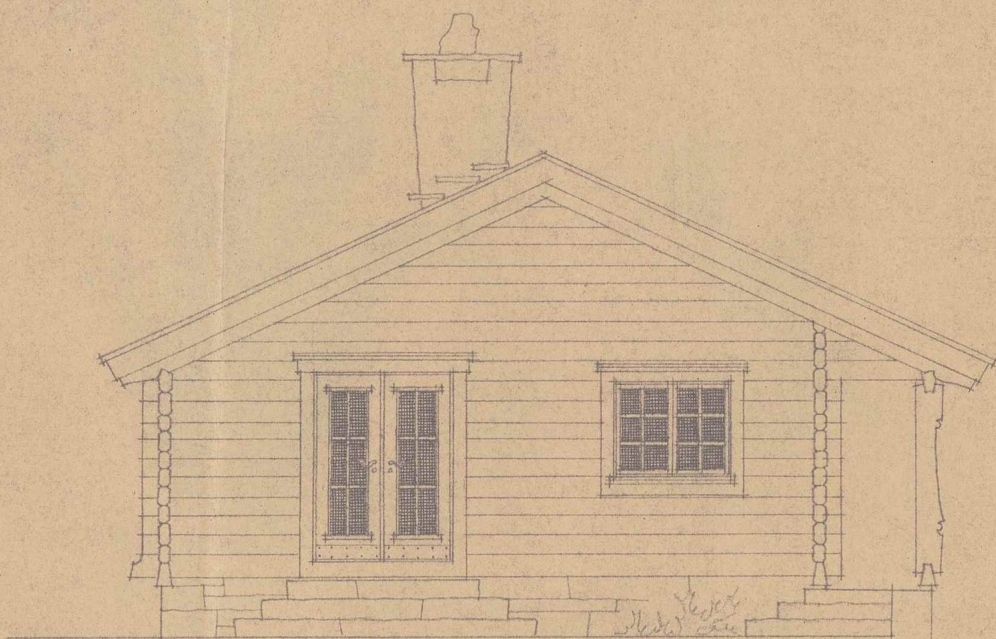
Asker Holsørå 379
43

ASKER BYGNINGSRAAD

9621/42

ASKER BYGNINGSRAAD

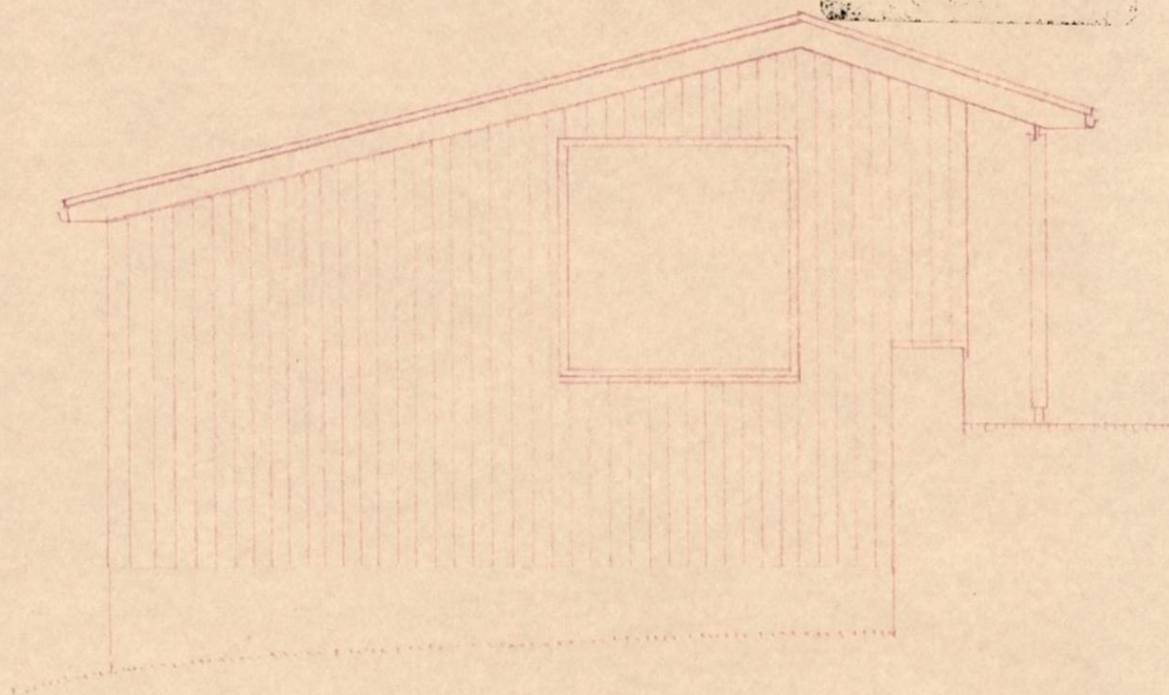
4041/43



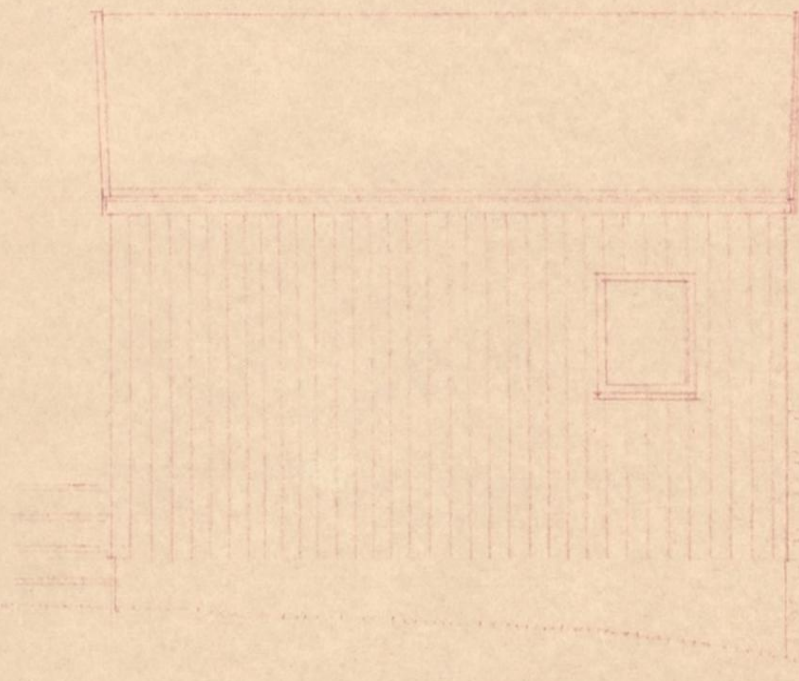
FASADE MOT VEST.
M = 1:50.

Tore Kamsin
Kirkeveien 90c
V. Aker

ASKER
BYGNINGSVESEN
00400 26.4.61



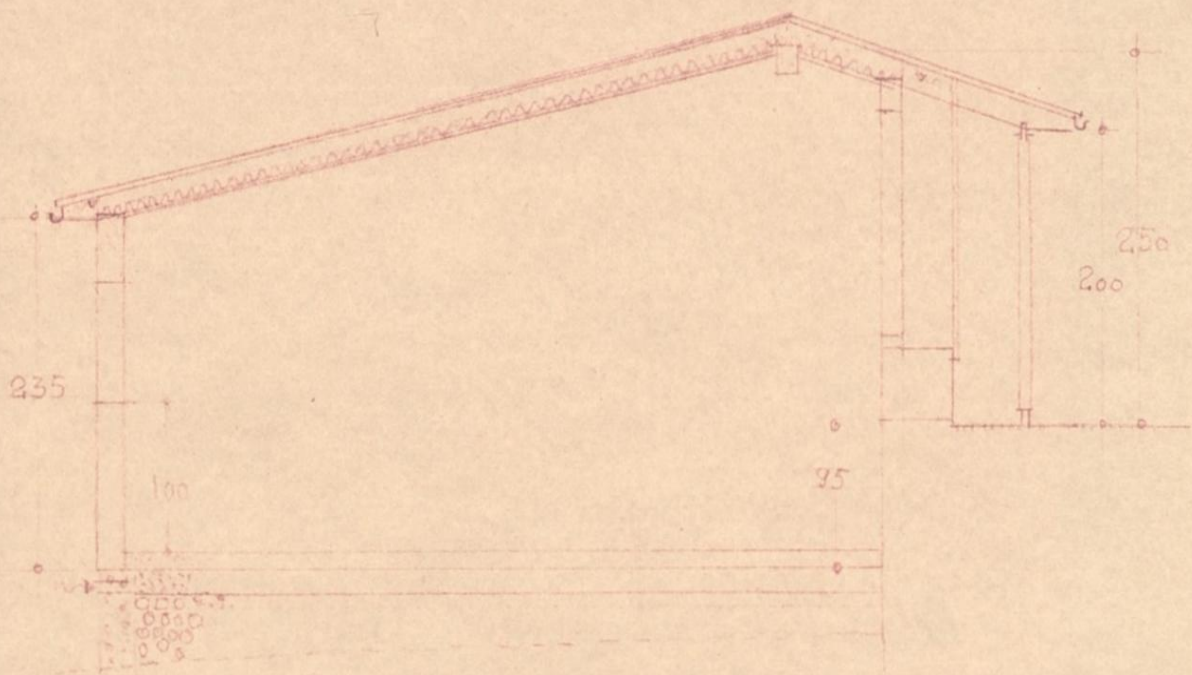
FASADE ØST



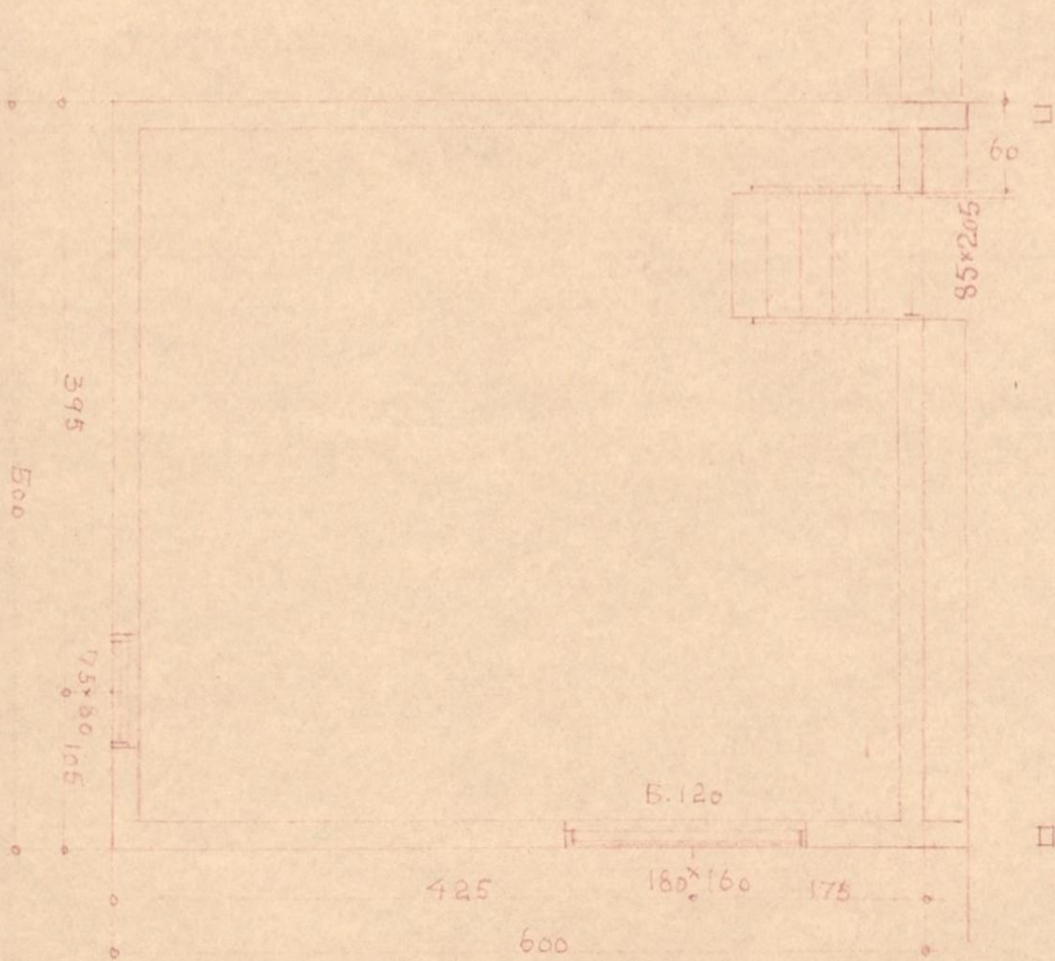
FASADE SØR

ARKITEKT

A. Engedal



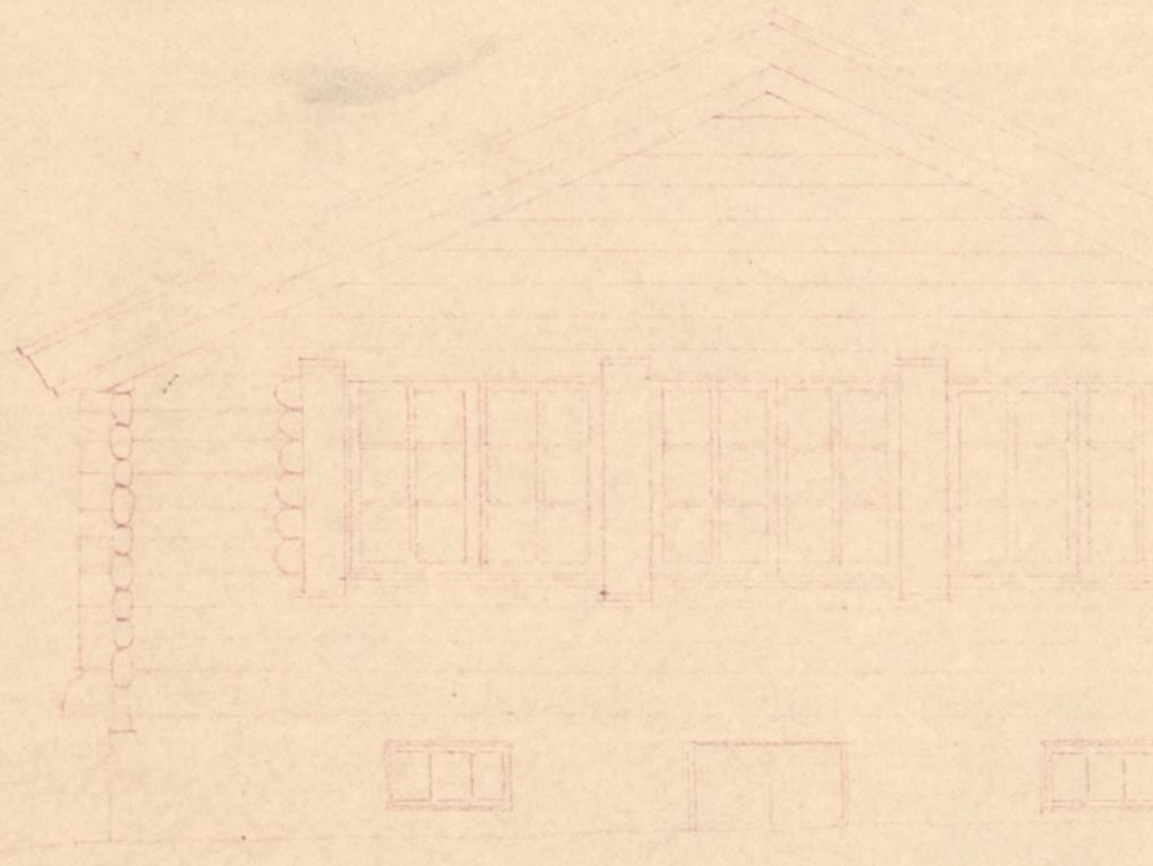
SNITT M 1:50



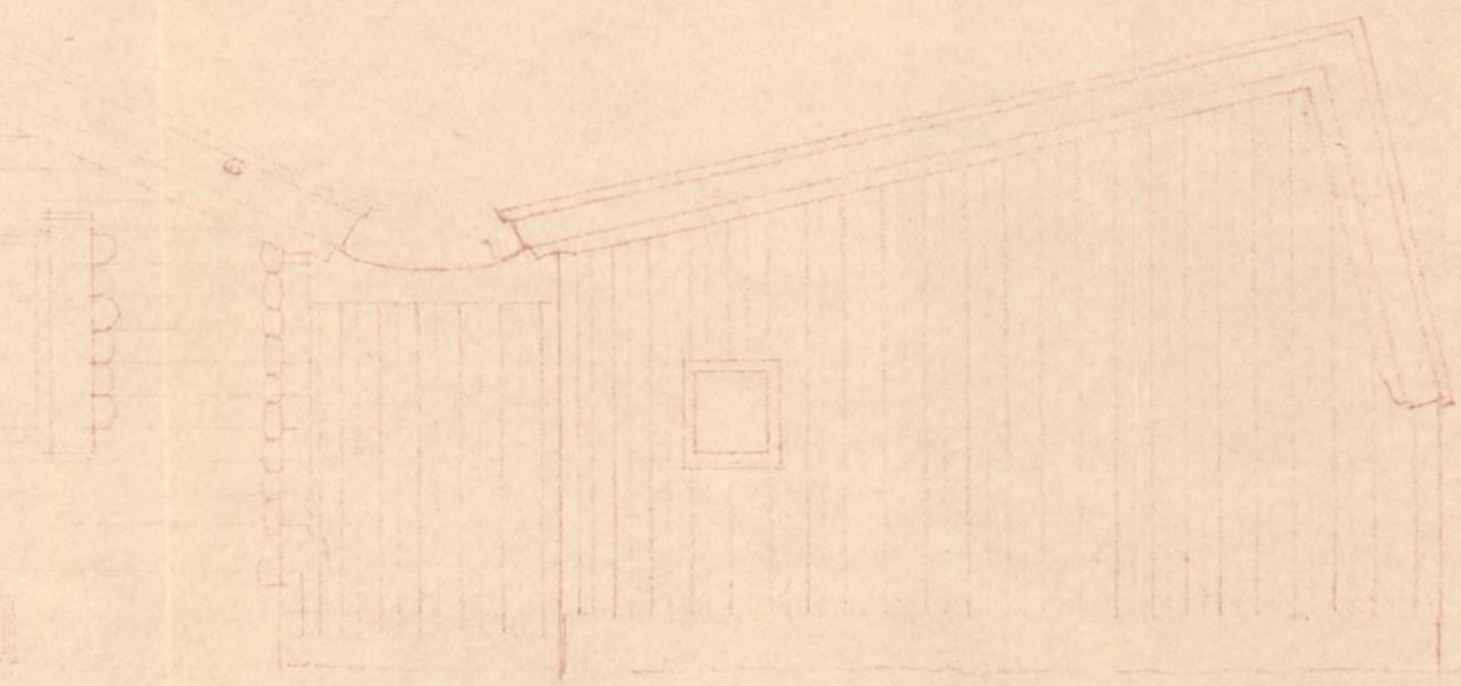
PLAN M 1:50

ARCHITECT

A. Szegely



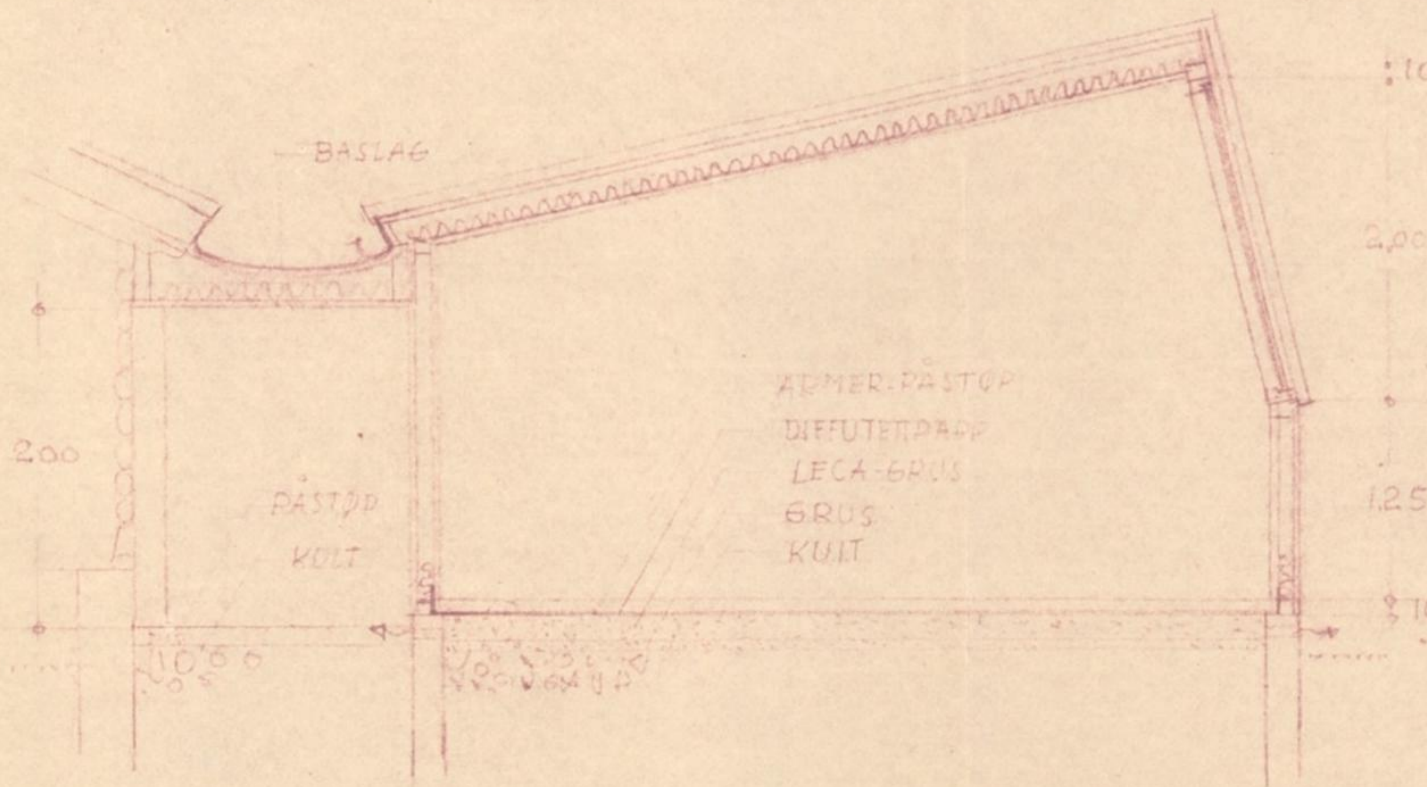
Asker
J. nr.
Dato.



FASADE 122 x 50



FASADE



BASTAG

200

PÅSTÖP
KULT

ARMER. PÅSTÖP
DIFFUTETPAPP
LECA-GRUS
GRUS
KULT

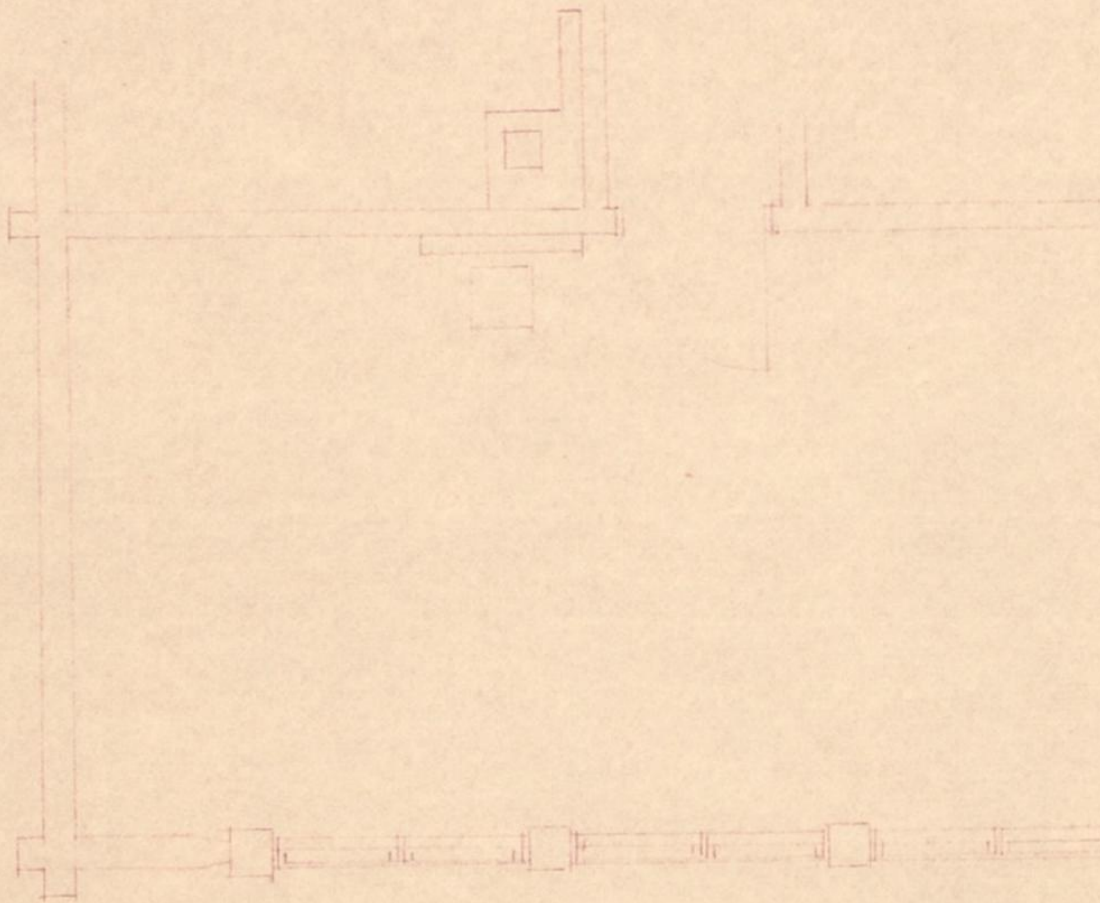
2.0

2.0

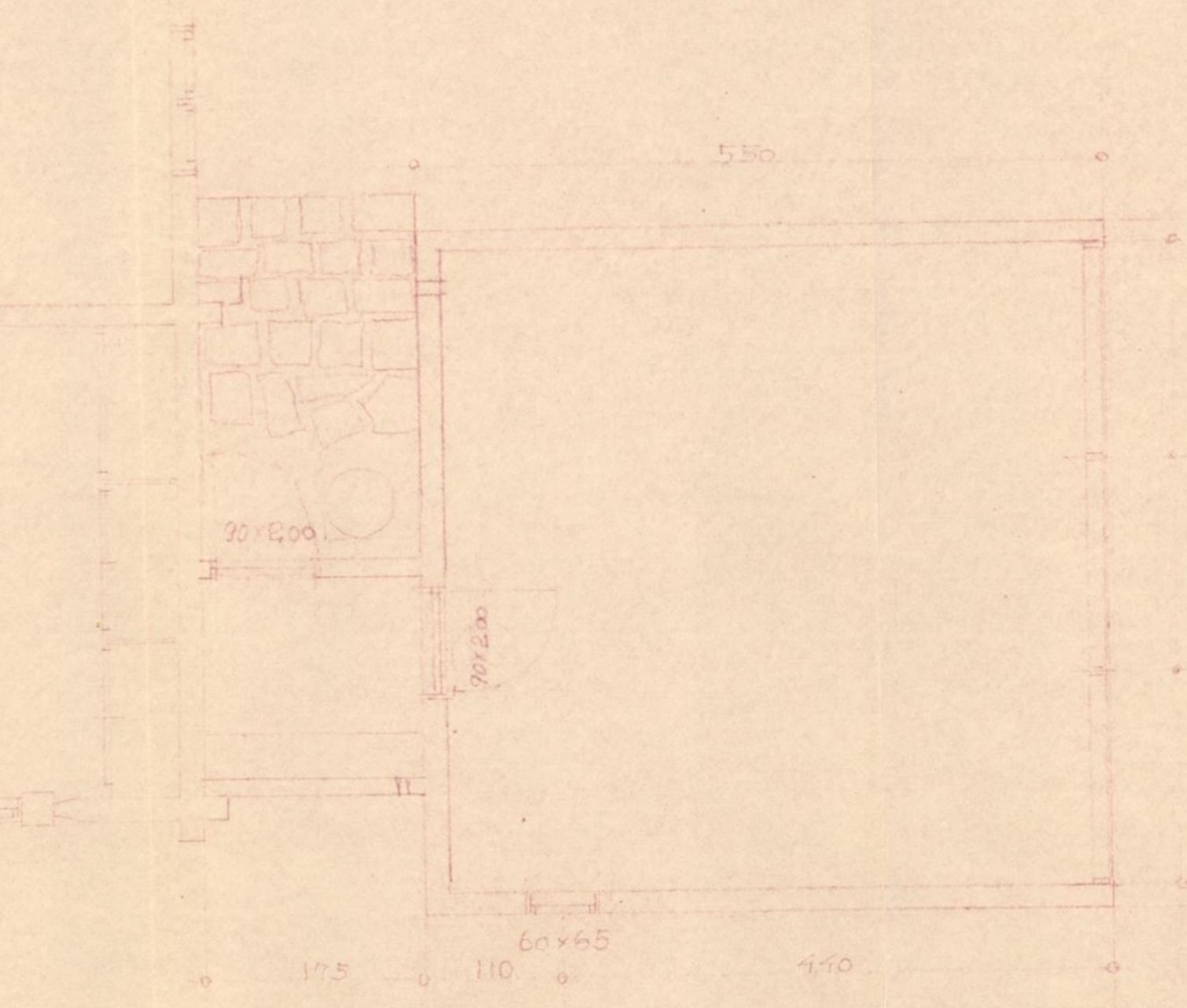
125

1000

SNITT M 1:50



Asker
J. nr. 2
Dato. 2

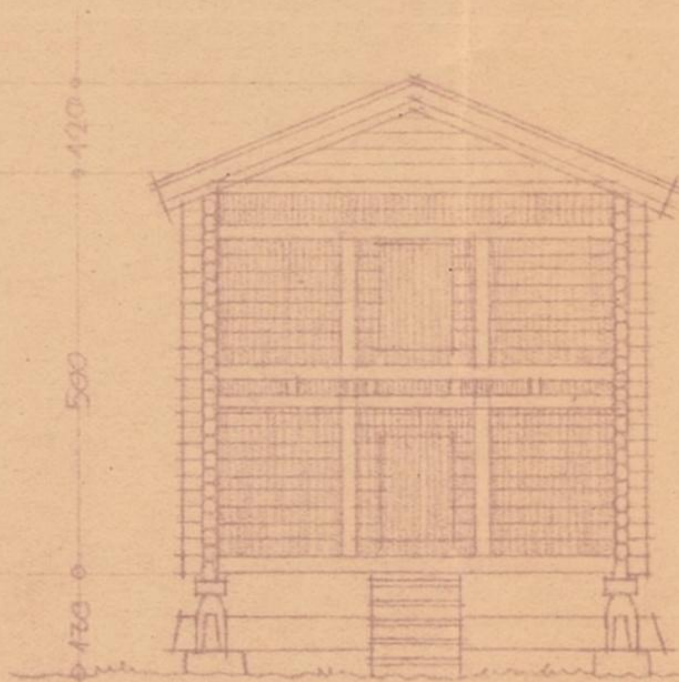


PLAN NR 150

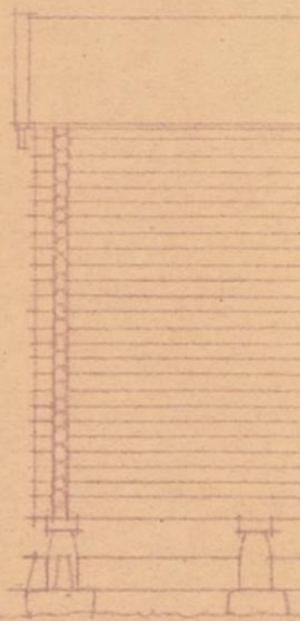
G.NR. 24-BE NR 6 - HØN - LIER. TORU HANSEN

STABUR

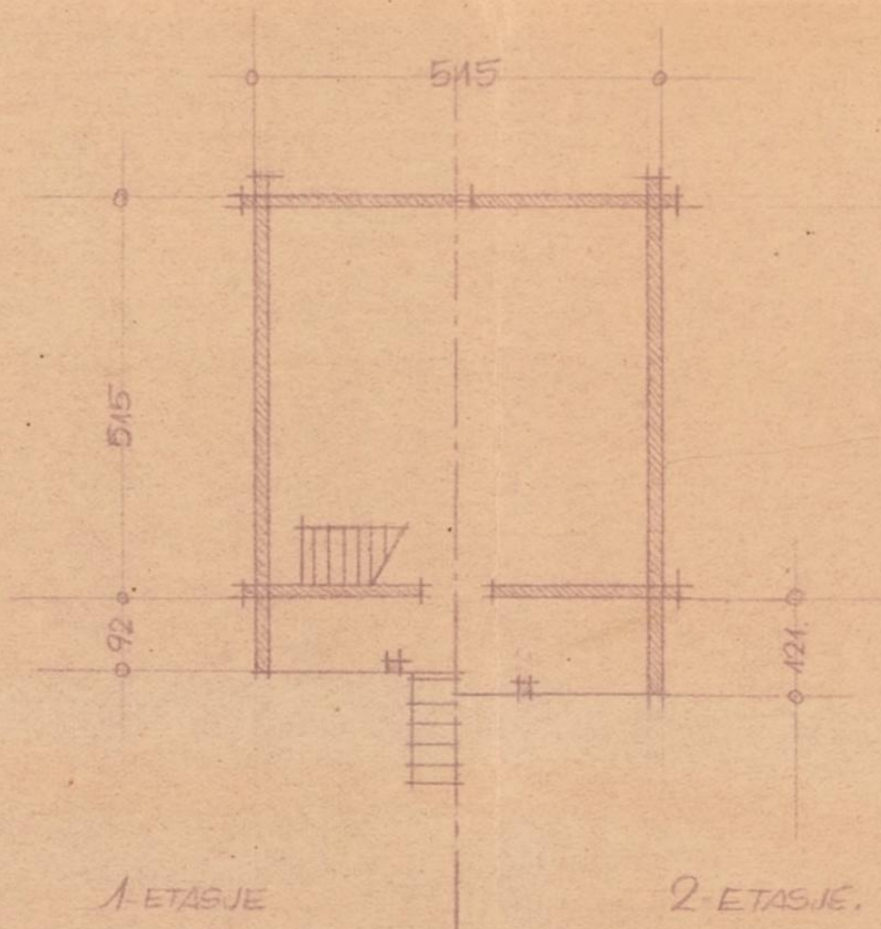
M = 1:100 OG 1:1000.



FASADE

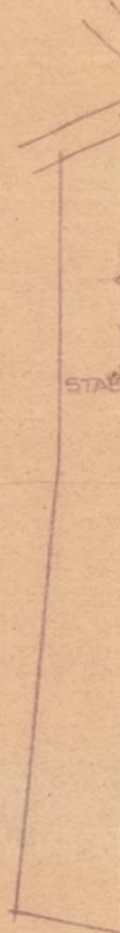


FASADE



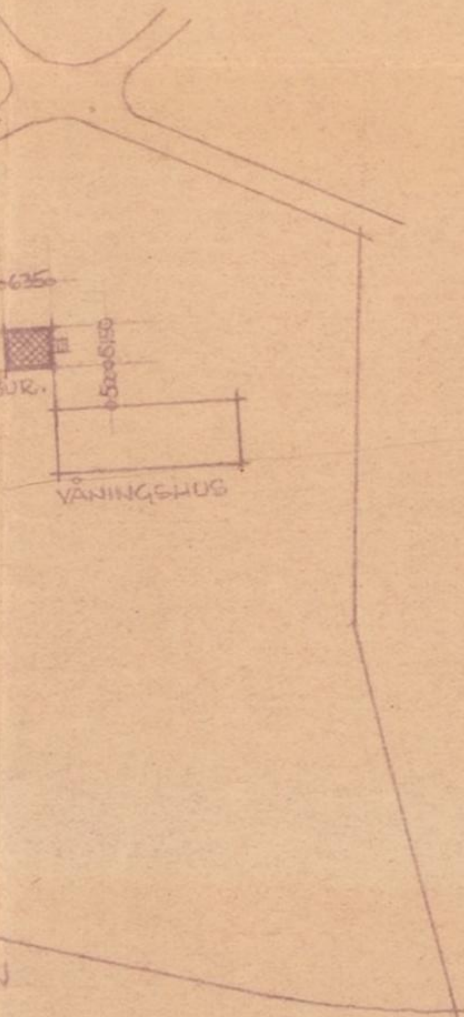
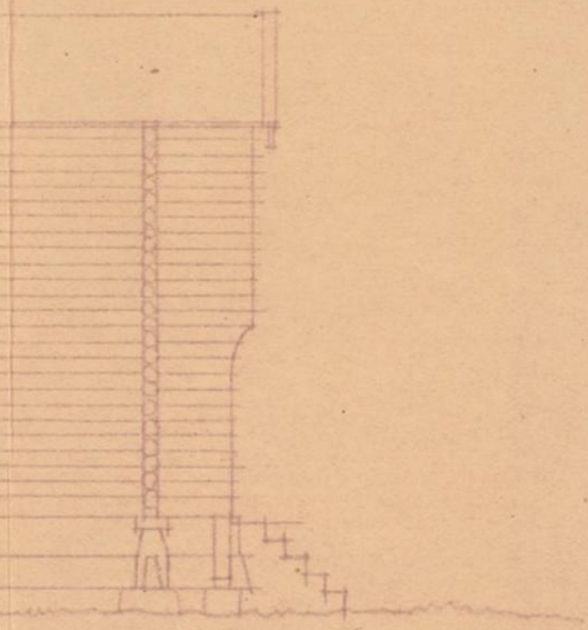
1-ETASJE

2-ETASJE



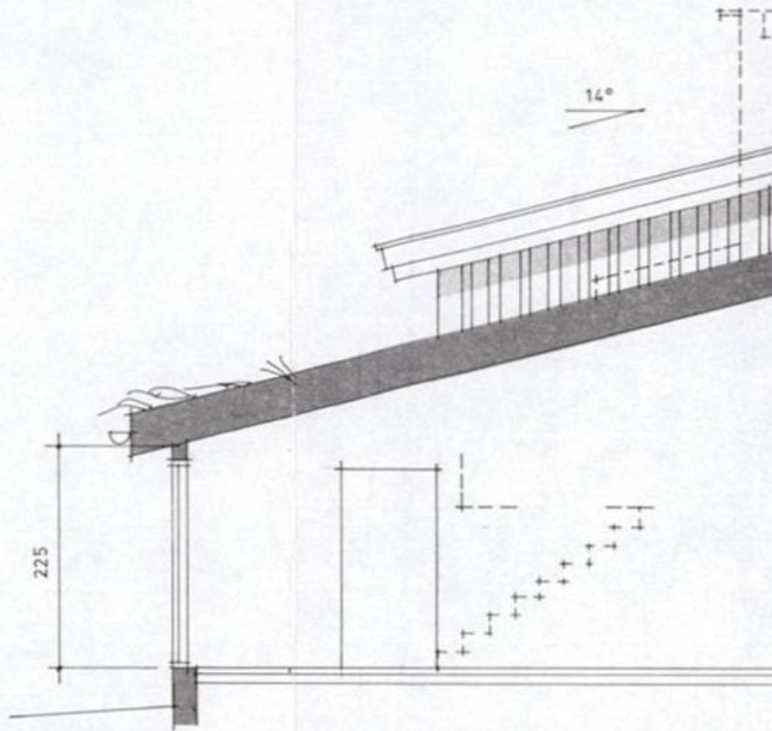
SITUASJONSPLAN
M = 1:1000.

~~OSLO DEN 17-7-43~~ 7/3/43



OSLO DEN 17-7-43

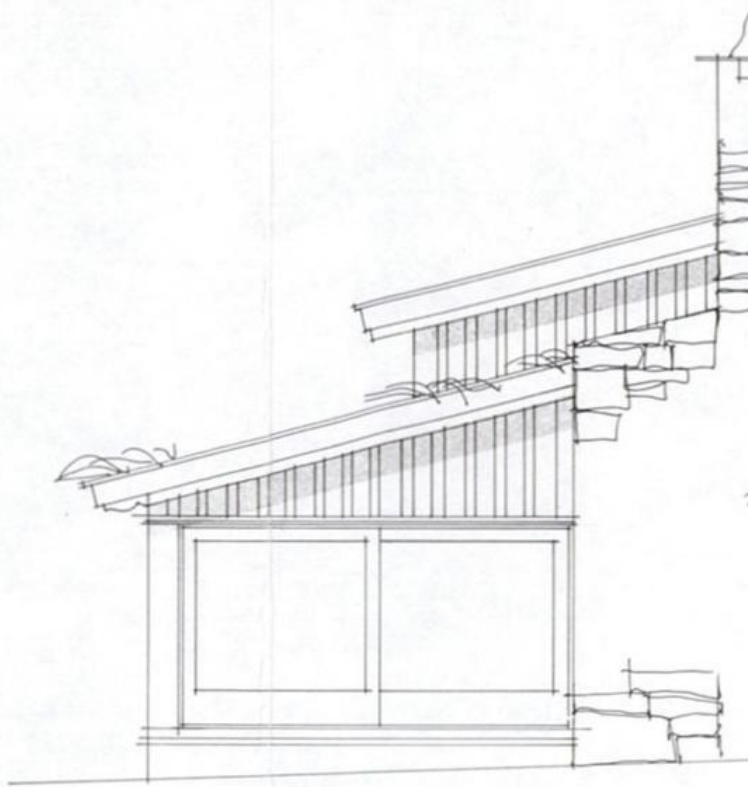
ARKITEKT.



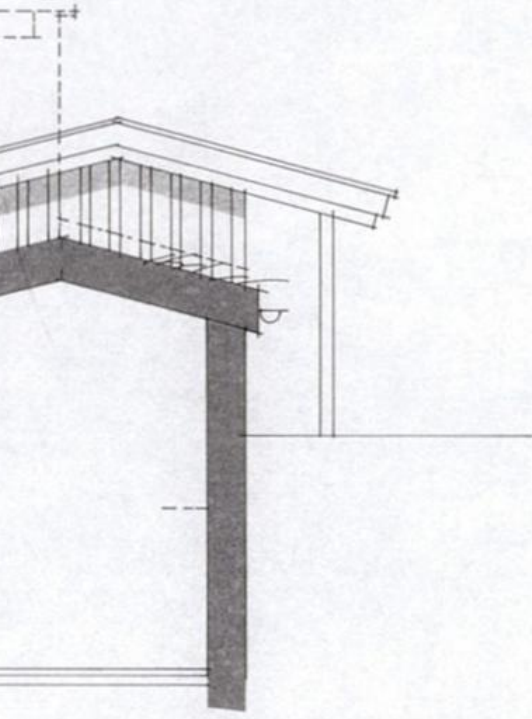
14°

225

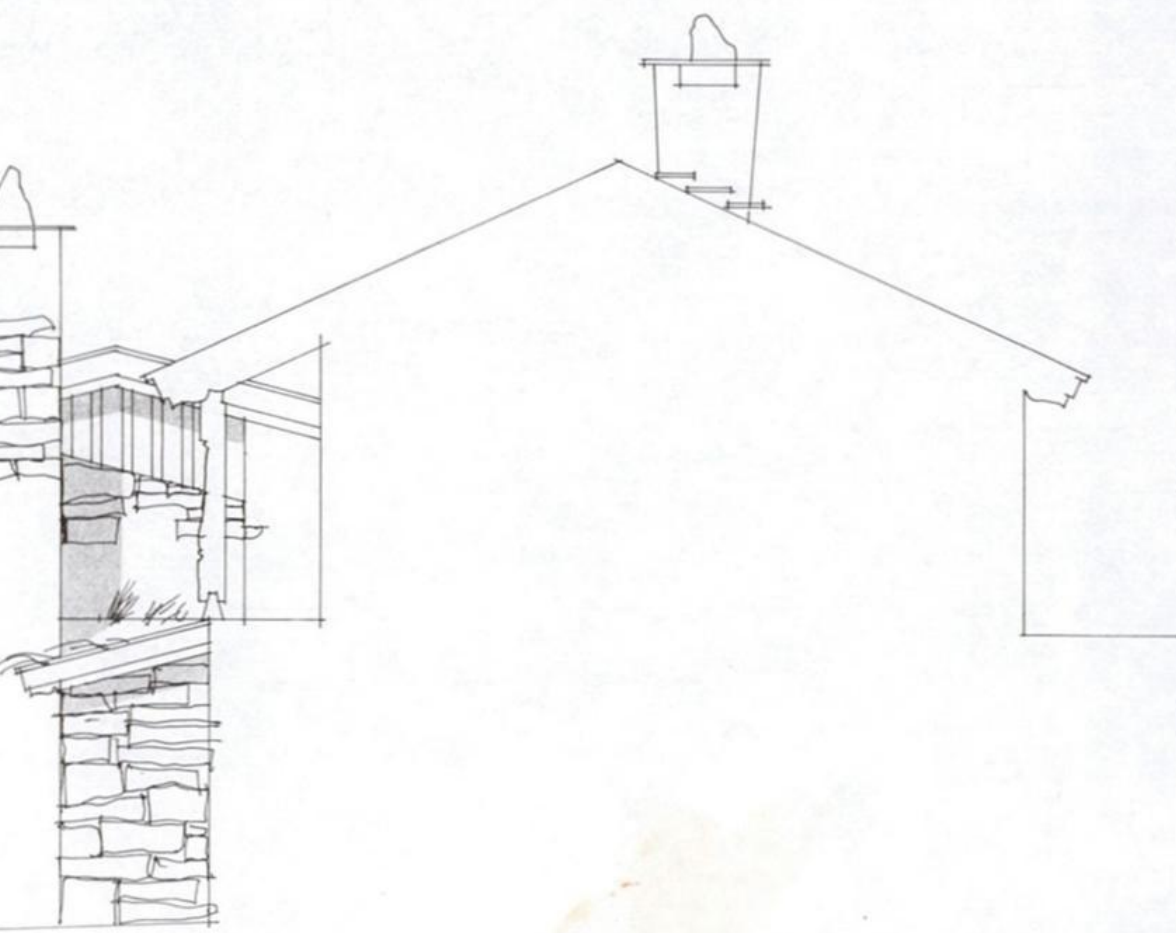
SNITT A-A



MOT NORD



ASKER
BYGNINGSVESTEN
01106 16.05.89

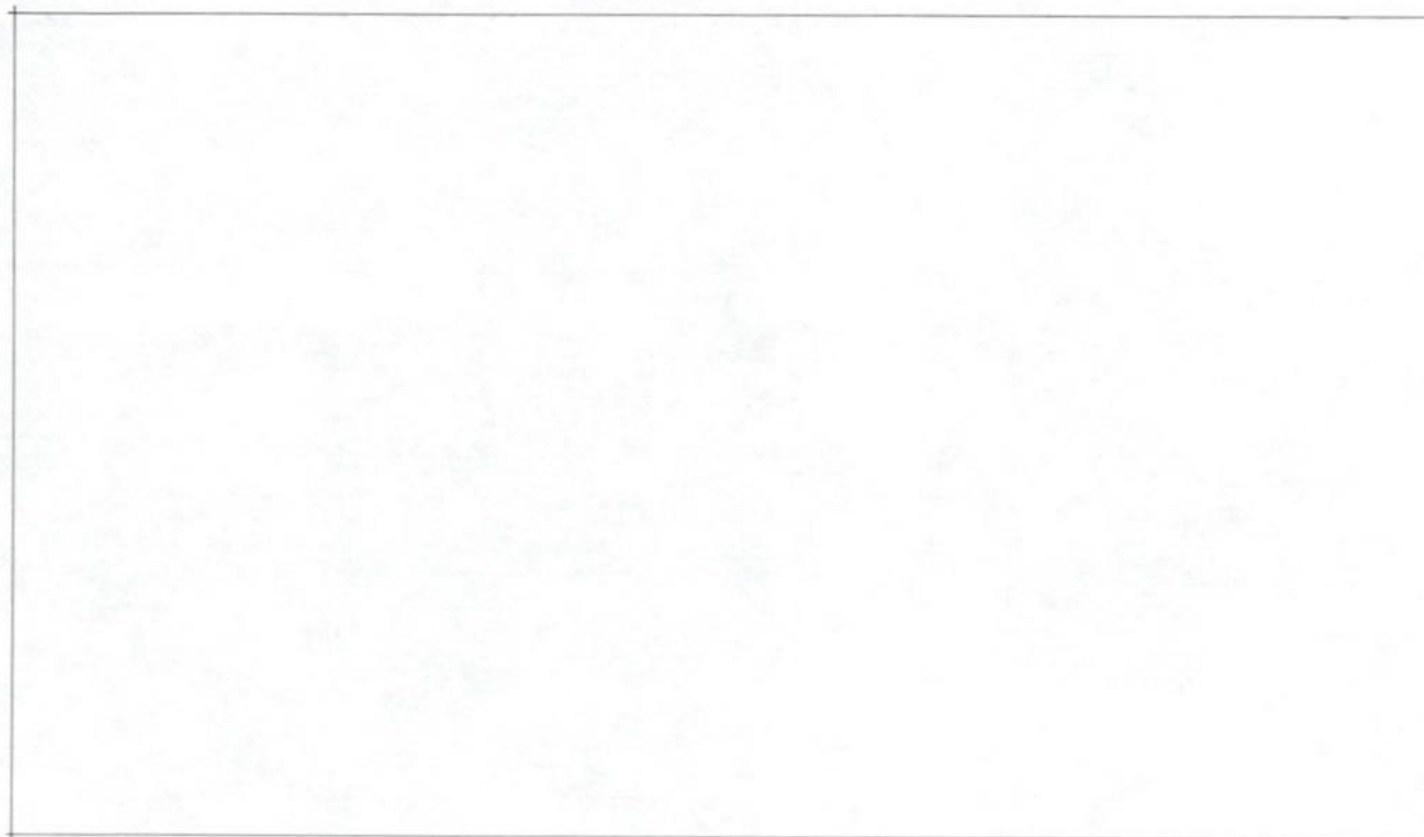


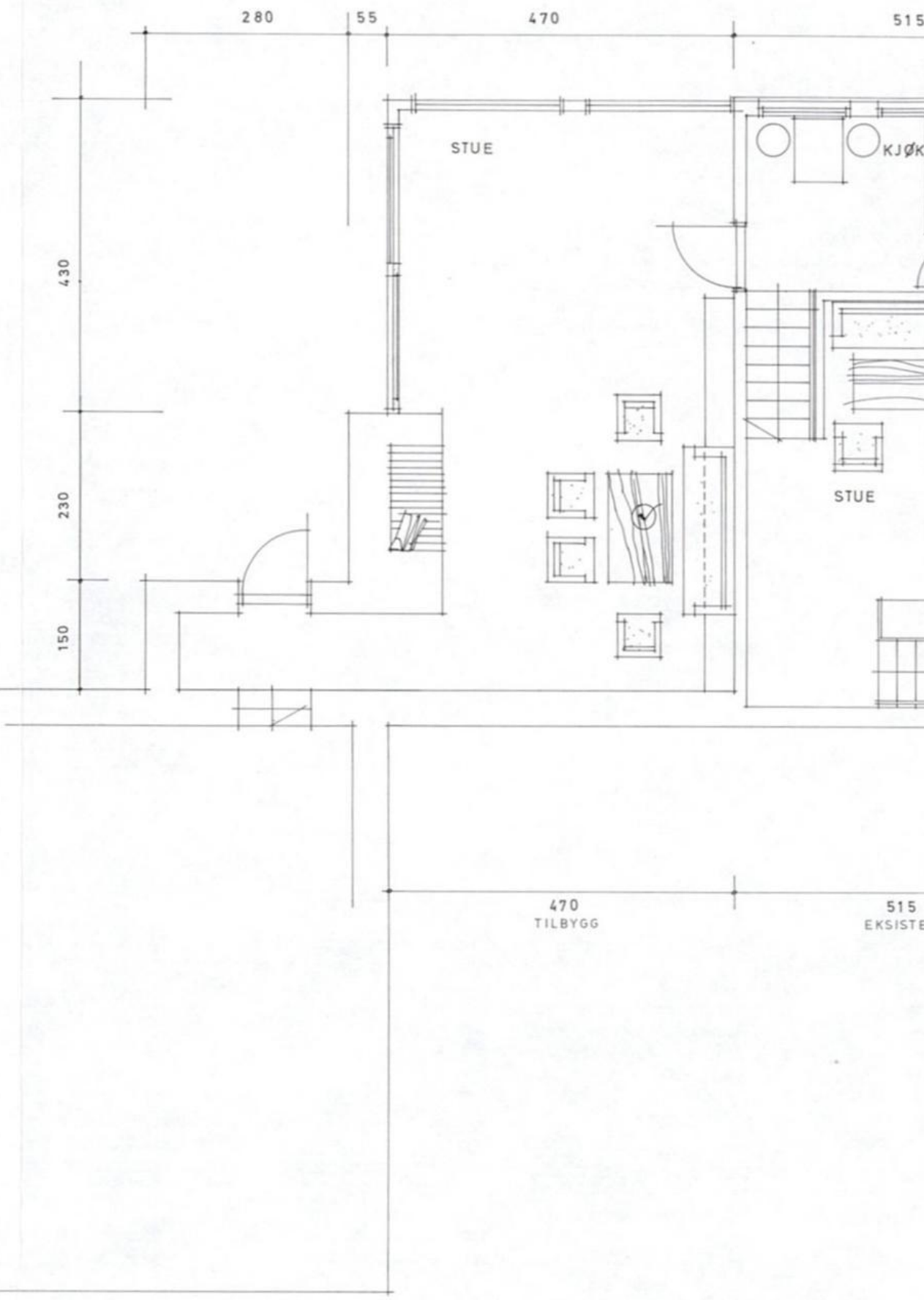
SNITT FASADE
MÅL 1:100
BERGHOFF 31-03-89

Ø.HØN TERRASSE 14

TRULS KJERLAND ARKITEKT MNAL

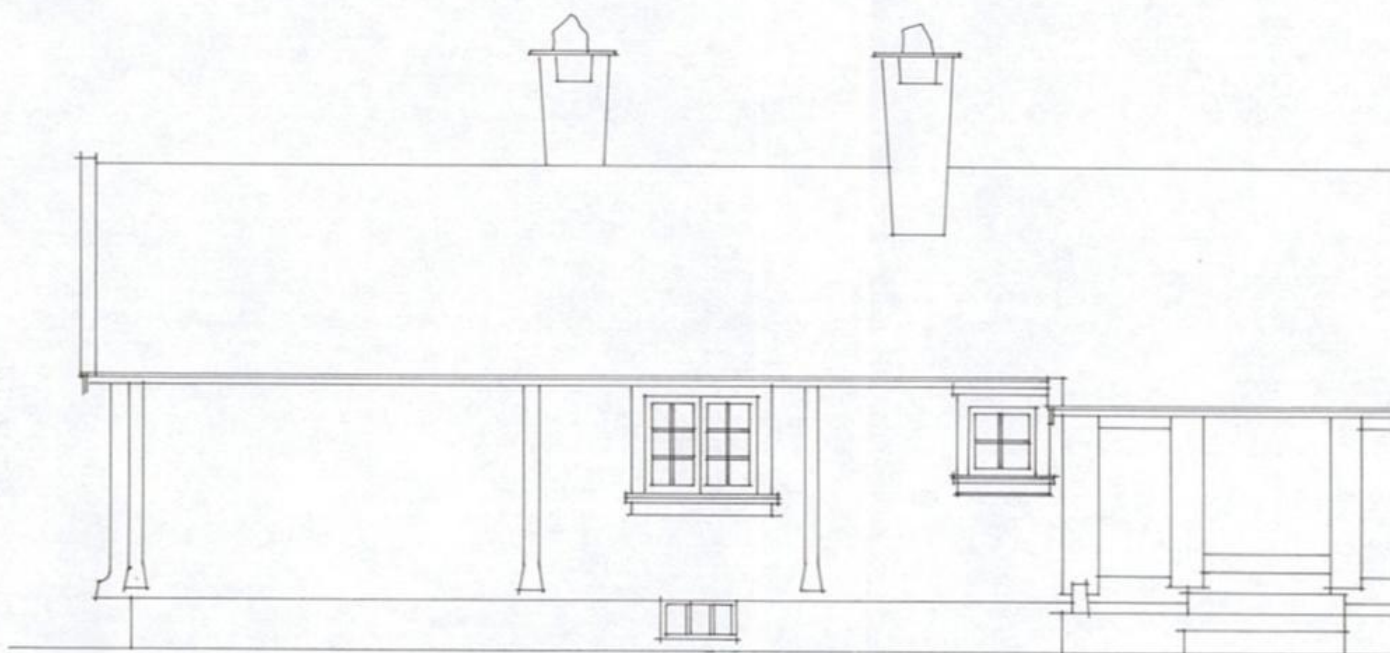
TEGN.NR.1



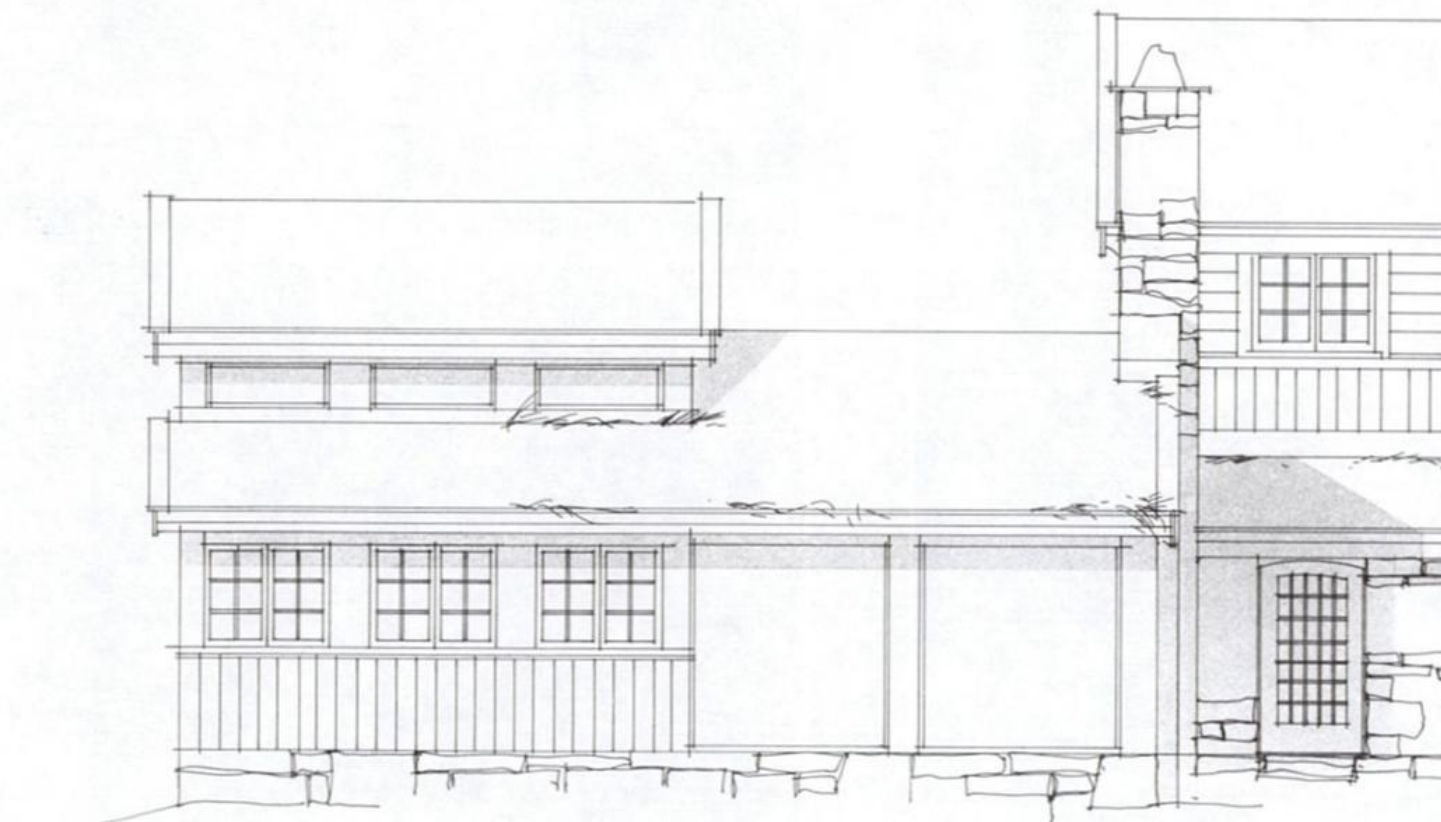


Ø. HØN TERRASSE 140

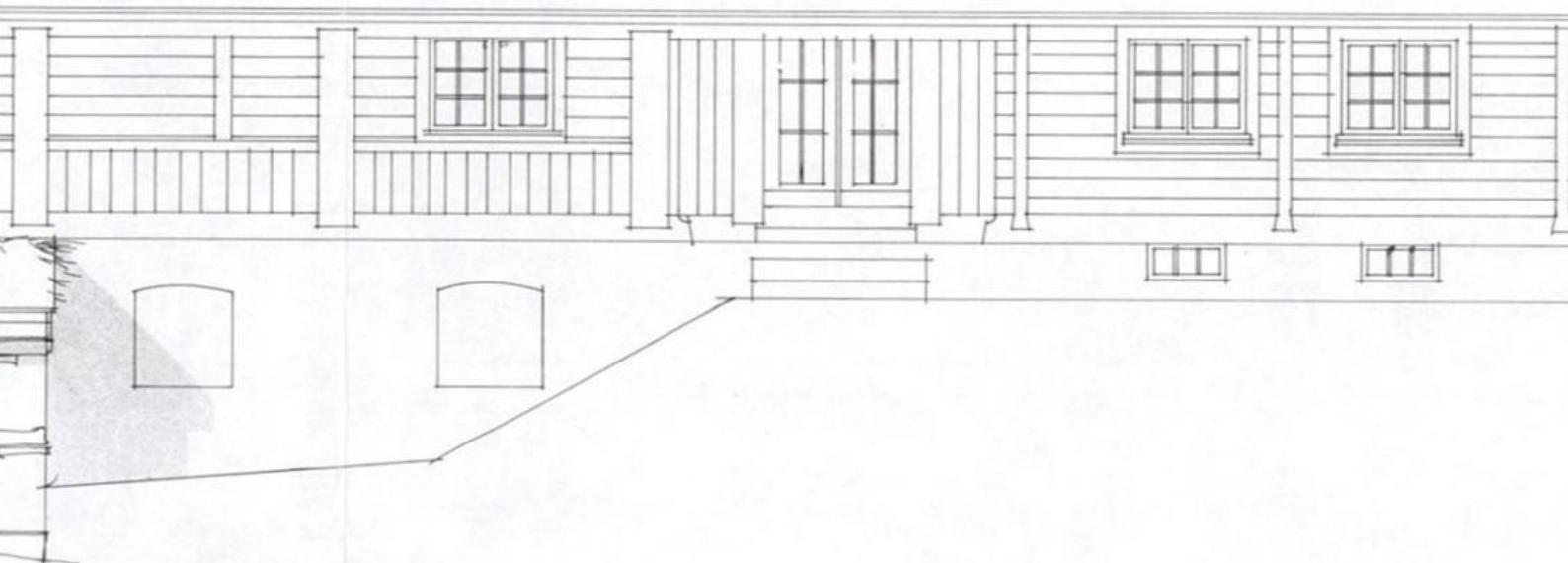
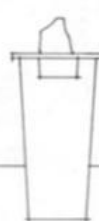
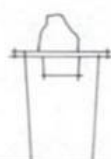
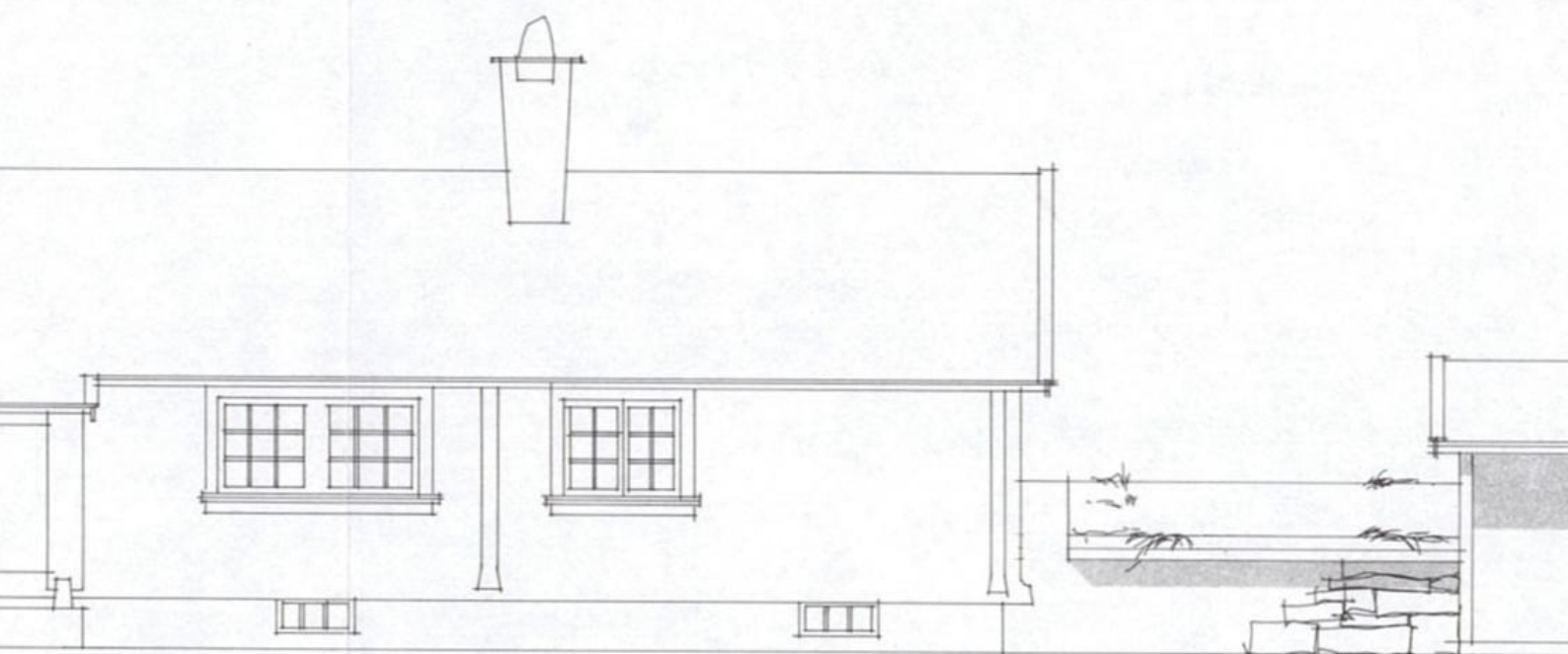
TRULS KJERLAND ARKITEKT M



MOT ØST

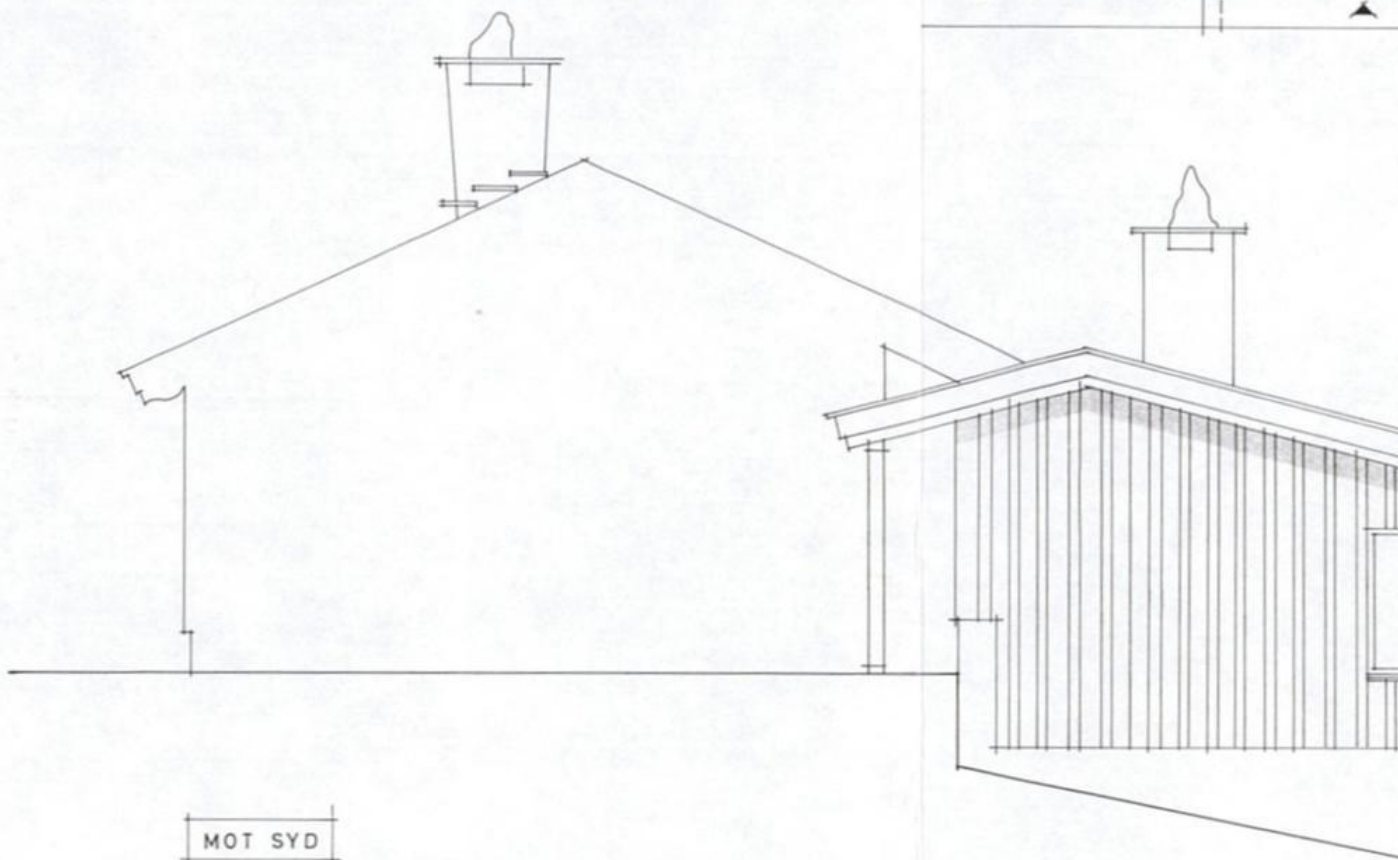


MOT VEST

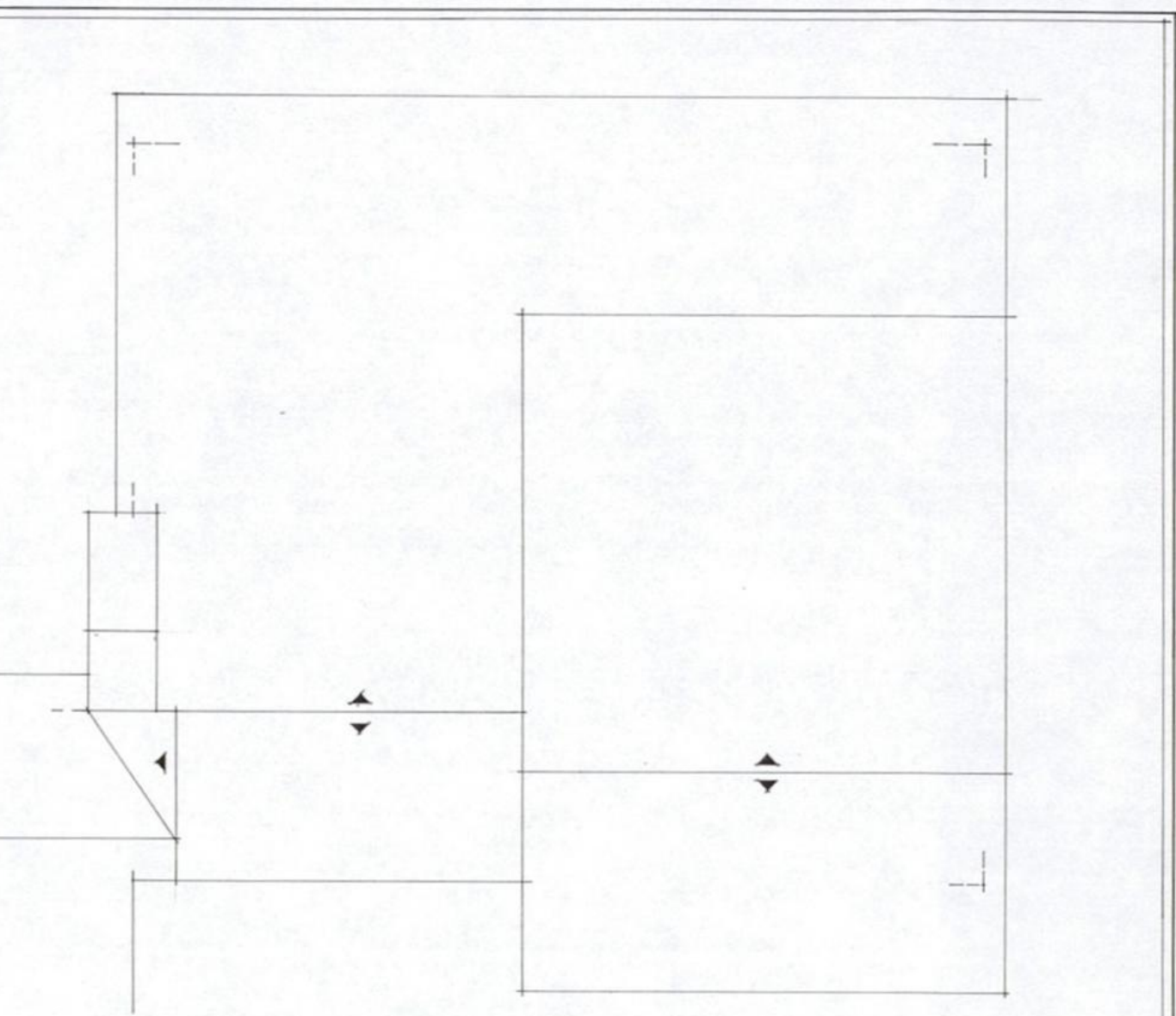


Ø.HØN TERRASSE 1

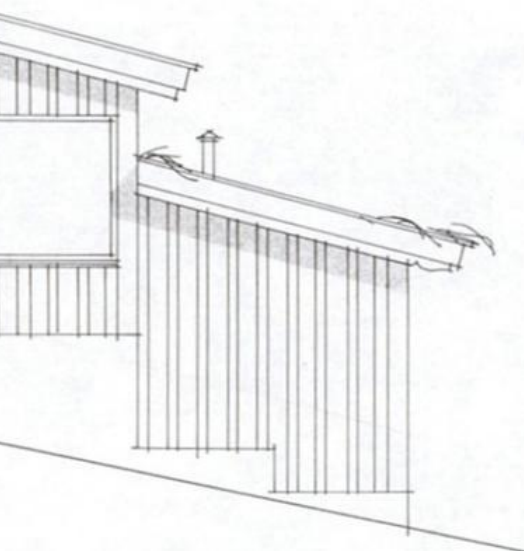
TRULS KJERLAND ARKITEKT



MOT SYD



TAKPLAN



ASKER
 BYGNINGSVESTEN
 01106 10.05.89

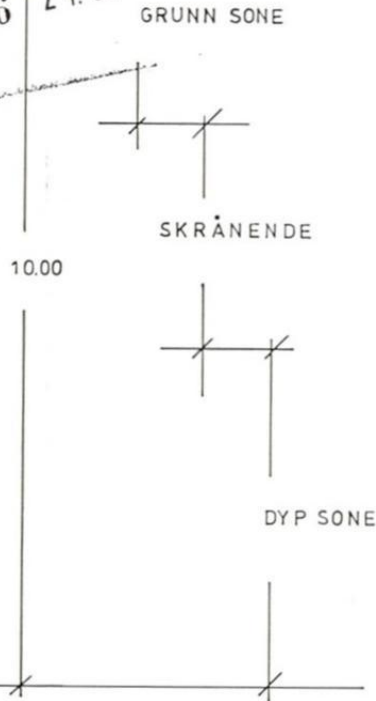
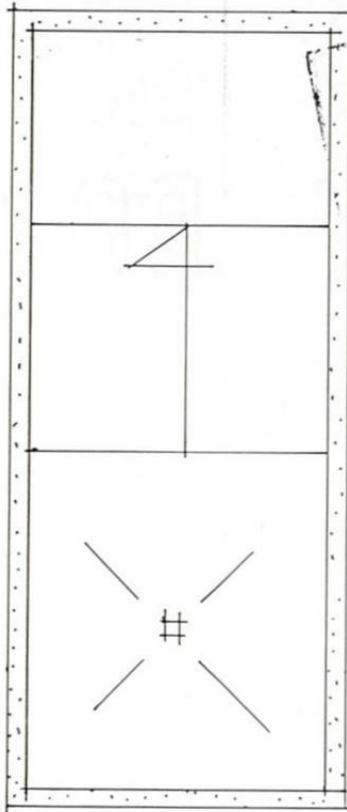
FASADE - TAKPLAN
MÅL 1:100
BERGHOFF 31.03 - 89

Ø. HØN TERRASSE 14

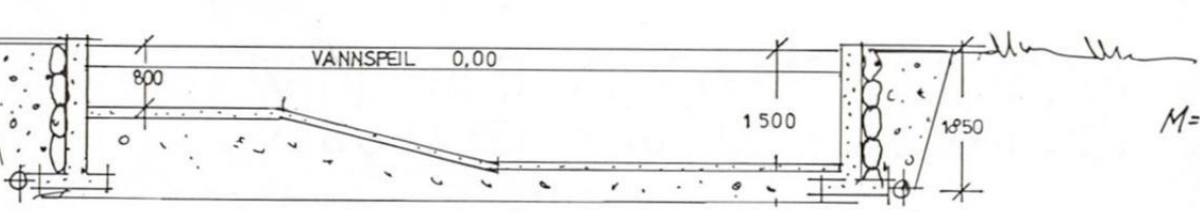
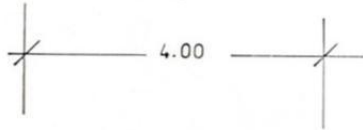
TRULS KJERLAND ARKITEKT MNAL

TEGN.NR.4

ASKER
BYGNINGSVEKST
02146 21.08.85



PLAN



M=1:100

SNITT

SE VEDLAGTE SNITT AV VEGG



HEGNA BYGG as

Halvorsens vei 34
1310 Blommenholm.

Tlf. (02) 54 65 30

SVØMMEBASSENG FOR FAMILIEN
REE
ØVRE HØN TERRASSE 14. ASKER
GNR. 24, BNR. 6

Tegn. nr. 2.0 19/8-85

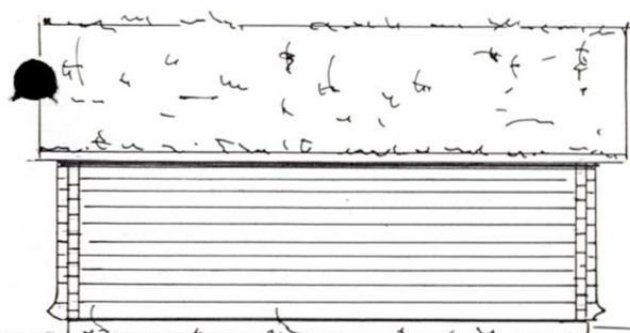
ASKER
BYGNINGSVESEN
000917 17.04.85



FASADE SYDVEST



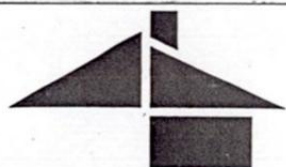
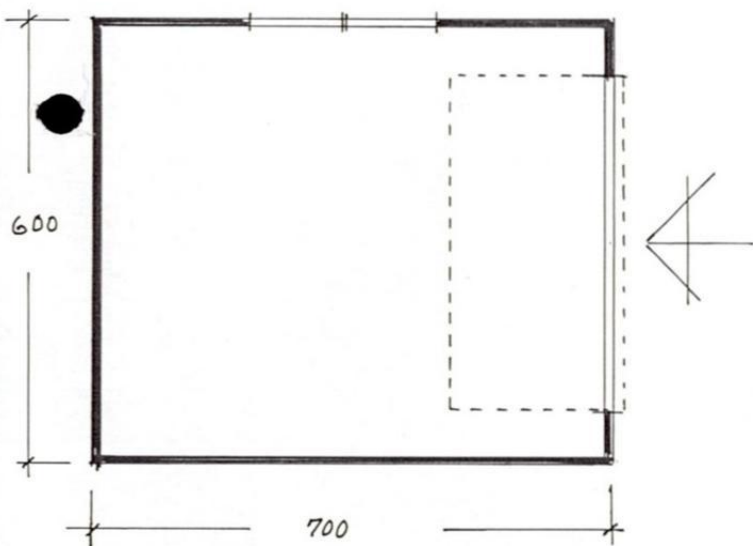
FASADE SYDØST



FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST



HEGNA BYGG as

HALVØRSENSVEI 34

1310 BL. HOLM.

546530

GARASJE, Plan og fasade

M=1:100

Byggherre:

Ole Kr. Ree, G.nr. 24, B.nr. 6

15/4-85

Øvre Høen Terrasse 14. ASKER

[Signature]

Tilstandsrapport

📍 Øvre Høn terrasse 14 A, 1384 ASKER

📖 ASKER kommune

gnr. 24, bnr. 6

Areal (BRA): Enebolig 408 m², Stabbur 13 m², Redskapsbod 11 m², Garasje 41 m²



Befaringsdato: 29.09.2023

Rapportdato: 29.09.2023

Oppdragsnr.: 12239-1149

Referansenummer: QA1462

Autorisert foretak: Tømrermester Gjert Faye Aaby

Sertifisert Takstingeniør: Gjert Faye Aaby

Vår ref: Org. nr. 981462734
mva



Gyldig rapport
29.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TAKSTSENTERET

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

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

Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no

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

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



Rapportansvarlig



Gjert Faye Aaby
Uavhengig Takstingeniør
gfa@takstsenteret.no
900 79 551



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1943, tilbygget i ca.1990, bygningsdeler og teknisk anlegg stort sett som fra byggeår eller fornyet, fornyelser er beskrevet under bygningsdeler. Bygningens referansenivå er fra byggeårene for de forskjellige delene av bygningen, og forskrifter for konstruksjoner i hoveddelen er fra før 1943.

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

Enebolig - Byggeår: 1943

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur i betong forblendet med naturstein. Yttervegger i laftet tømmer. stående kledning i inngangsparti og rundt terrasse-dør. Saltak i trekonstruksjon med åser og undertak av rupanel. Taktekkingen er av torv. Taktekkning over hybel er helsveiset papp, ukjent alder. Takrenner, beslag og nedløp i stål. Malte doble vinduer med enkle glass. Malt vinduer med isolerglass fra 1989 i tilbygget del. 3 stk. overlys vinduer i tak, et i hoved-soverom og to i hybel. Malte heltre fyllingsdører i hovedinngang og kjeller-inngang. Dør i malt trevirke med glass til hybel, eldre dato. To tofløyd dobbel terrassedør i malt trevirke med enkle glass og sprosser. Heve/skyvedør i malt trevirke med isolerglass fra 1989. Helt overbygget terrasse/svalgang i betongkonstruksjon med skifer og rekkverk trevirke. Trapp i naturstein med trinn i skifer fra terrasse og ned til uteplass.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av tregulv, fliser, teppe, skifer, betong og malt betong. Veggoverflater av panel, malt panel, tømmer, tapet, fliser, malt strie og malt puss. Himlinger av panel, malt panel, panel med rosemaling og synlige bjelker, malt puss og tresonitt. Enkelte nyere overflater. Det er 3 stk. teglsteinspiper. Kun en som er i bruk. Åpen peis og klebersteins ovn i stue. Åpen peis i kjellerstue. Elementpipe forblendet med natursein, og peis med innsats i atelier, fra 1990. Boligen har malt tretrapp med heltre trinn. Innvendig har boligen fyllingsdører, noen malte og noen rosemalte.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i u. etg.med flislagte vegger og gulv med wc, dusjnise, servant integrert i skapinnredning, innmurt speil skap og lys. Mekanisk avtrekk, ingen tilluft. Badet er i daglig bruk og har ingen synlige symptomer på skader. Antatt fra ca. 1990.

Vaskerom, tidligere fyrrom, med malt betonggulv, malt puss på vegger og i himling, med innredning, skyllekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Veggventil, ingen tilluft. Rommer er enkelt og holder ikke dagens krav til våtrom, men er i daglig bruk. Rommet ble gjort om til vaskerom med innredning, skyllekum og rør i ca. 2005.

Bad i hybel med flislagte vegger og gulv med wc, dusjhjørne, servant integrert i skapinnredning, innmurt speil og lys. Ingen avtrekk, kun ventil i vindu og spalte under dør.

Bad i 1.etg. med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjnise, innmurt badekar, servant integrert i skuffeinredning, speil, skap og lys. Antatt oppdriftsventilasjon, ingen tilluft. Badet er i daglig bruk og har ingen synlige symptomer på skader. Antatt fra ca. 1980.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i hoveddel med heltrebenk, profilerte lakkerte fronter, nedfelt kum, nedfelt platetopp, ventilator og fliser over benk. Integrrert stekeovn og oppvaskmaskin. Avsatt plass for kjøle/fryseskap.

Kjøkkeninnredning i hybel med malte heltre fyllingsfronter, laminat benk, nedfelt kum, nedfelt platetopp med to koketopper. Integrrert stekeovn. Avsatt plass for kjøle/fryseskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med fliser på gulv, panel på vegger og i himling.

Toalettrom med fliser på gulv og tapet på vegger, med wc og servant.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	163	163	0
Underetasje	206	133	73
Hybel	39	39	0
Sum	408	335	73
Stabbur			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	13	13	0
Sum	13	13	0
Redskapsbod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	11	0	11
Sum	11	0	11
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	41	0	41
Sum	41	0	41

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det er usikkert om det ligger godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk i Kommunens arkiver.

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Redskapsbod

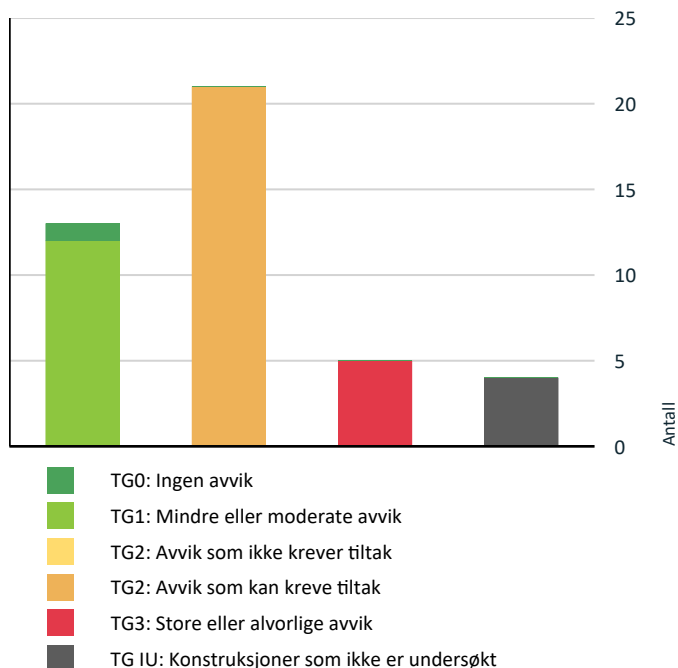
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

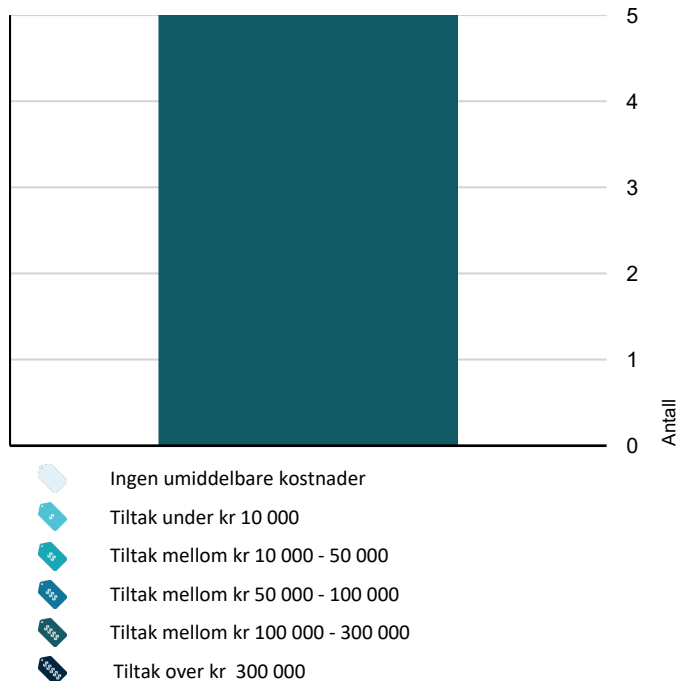
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utskrift fra Grunnboken er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og rapporten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som finnes her. Tilstandsvurderingen er avholdt etter beste skjønn. Konklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på befaringsdagen. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk. Sidebygninger som stabbur, garasje og utebod er kun enkelt beskrevet.

NB: Eier/rekvirent skal lese igjennom taksten og gi tilbakemelding til Takstmann hvis takstdokumentet inneholder feil.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Generell > Vaskerom [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Våtrom > Generell > Bad [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad [Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det riss i fuger i dusjsonen, noe som indikerer at materialer bak fliser er påvirket av fukt.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Våtrom > Generell > Bad [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Våtrom > Generell > Bad [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad** [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Det er råte i vindskie, og isbord er oppstukket og værslitte.

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

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

Tekking rundt piper og luftekanaler. er av eldre dato.

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

Det er avvik:

Det er observert råte i minst en stokk.

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

Det er avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år.
Vinduer i tre har en forventet levetid på 40-60 år.
Tilstandsgraden settes pga. alder.

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

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

 **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler rekkverk ut i fra dagens krav.


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

Det er avvik:

Det er stedvis skader etter fukt på vegger i kjeller.
Antatt forårsake av kapillært opptrekk.

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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

 **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

 **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappen er bratt med korte inntrinn.


 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørene er gamle og enkelte tetter ikke tilfredsstillende.

 **Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken** [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk.
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

 **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc** [Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er avvik:

Det er ingen oppdriftsventilasjon eller avtrekk fra rommet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
Det er avvik:

Det er lagt noe nytt røropplegg i plast (rør i rør). Dette er lagt åpen gjennom døråpning og stedvis ikke festet til vegg el.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er noe fuktig luft i kjeller, noe som indikerer begrenset ventilasjon.

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Stedvis saltutslag og fuktmerker på vegger, antatt forårsaket av kapillæret optrekk eller symptomer på svekket drenering/fuktsikring.

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

Det er avvik:

Terreng har fall mot huskroppen på hustes framside.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1943

Kommentar

Oppgitt av eier

Anvendelse

Boligformål

Standard

Eldre standard

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Tilbygget atelier og hybel.
------	---------	-----------------------------

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Årstall for omtekking er noe usikkert. Taktekking over hybel er helsveiset papp, ukjent alder.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råte i vindskie, og isbord er oppsputtet og værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tåteskader må byttes ut.

Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner, beslag og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

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

Tekking rundt piper og luftekanaler. er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

! TG 2

Yttervegger i laftet tømmer. stående kledning i inngangsparti og rundt terrasse-dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert råte i minst en stokk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av råttent tømmer må gjøres.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Saltak i trekonstruksjon med åser og undertak av rupanel.

Vinduer

! TG 2

Malte doble vinduer med enkle glass. Malt vinduer med isolerglass fra 1989 i tilbygget del. 3 stk. overlys vinduer i tak, et i hoved-soverom og to i hybel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år. Vinduer i tre har en forventet levetid på 40-60 år. Tilstandsgraden settes pga. alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Holdes under oppsyn. Glass kan være punkterte sel om dette ikke kom til syne under befaring.

Dører

! TG 2

Malte heltre fyllingsdører i hovedinngang og kjeller-inngang. Dør i malt trevirke med glass til hybel, eldre dato. To tofløyd dobbel terrassedør i malt trevirke med enkle glass og sprosser. Heve/skyvedør i malt trevirke med isolerglass fra 1989.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Dører må justeres.

Utskifting av enkelte dører må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Helt overbygget terrasse/svalgang i betongkonstruksjon med skifer og rekkverk trevirke.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

Trapp i naturstein med trinn i skifer fra terrasse og ned til uteplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk ut i fra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk bør etableres for tilfredsstillende dagens krav.

Andre utvendige forhold

TG IU

Utvendig badebasseng, med nytt renseanlegg/pumpe fra 2021 plassert i boligens kjeller.

Bassenget er ikke kontrollert da dette var lukket med duk og ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Terrasse med overbygg ved basseng etablert i 2020.



Nytt renseanlegg/pumpe for basseng



Basseng med terrasse

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Gulvoverflater av tregulv, fliser, teppe, skifer, betong og malt betong. Veggoverflater av panel, malt panel, tømmer, tapet, fliser, malt strie og malt puss.

Himlinger av panel, malt panel, panel med rosemaling og synlige bjelker, malt puss og tresonitt.

Enkelte nyere overflater.

Nytt gulv i soverom i u.etg. i ca. 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis skader etter fukt på vegger i kjeller. Antatt forårsake av kapillært opptrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs puss bør fjernes og ny legges. Maling med pustende maling anbefales.

Ellers stedvis gamle og slitte overflater i kjeller.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Det er 3stk. teglsteinspiper. Kun en som er i bruk.

Åpen peis og klebersteins ovn i stue, og åpen peis i kjøkken.

Åpen peis i kjellerstue.

Elementpipe forblendet med naturstein, og peis med innsats i atelier, fra 1990.

Pipe i stue er rensset over og inni klebersteinsovn samt byttet ut skadede kleberstein i 2022.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp med heltre trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er bratt med korte inntrinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

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

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen fyllingsdører, noen malte og noen rosemalte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er gamle og enkelte tetter ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

HYBEL > BAD

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.

Bad med flislagte vegger og gulv med wc, dusjhjørne, servant integrert i skapinnredning, innmurt speil og lys.

Ingen avtrekk, kun ventil i vindu og spalte under dør.

Riss i fuger i dusjsonen.



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

TG 3

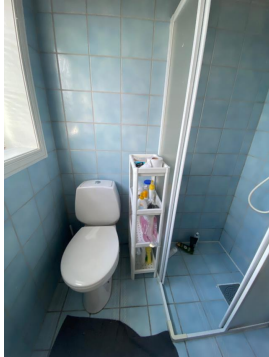
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.

Vaskerom, tidligere fyrrom, med malt betonggulv, malt puss på vegger og i himling, med innredning, skyllekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Veggventil, ingen tilluft.

Rommet er enkelt og holder ikke dagens krav til våtrom, men er i daglig bruk.

Rommet ble gjort om til vaskerom med innredning, skyllekum og rør i ca. 2005.

Tilstandsrapport



Årstall: 1990

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 3

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

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det riss i fuger i dusjsonen, noe som indikerer at materialer bak fliser er påvirket av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bad et bør fornyes eller monter dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

Generell

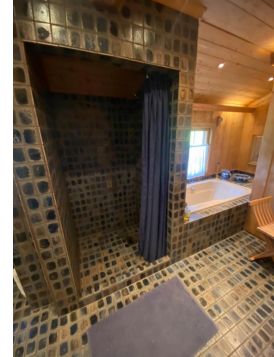
TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.

Bad med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjnise, innmurt badekar, servant integrert i skuffeinredning, speil, skap og lys. Antatt oppdriftsventilasjon, ingen tilluft.

Badet er i daglig bruk og har ingen synlige symptomer på skader.

Antatt fra ca. 1980.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG IU

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

UNDERETASJE > BAD

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.

Bad med flislagte vegger og gulv med wc, dusjnise, servant integrert i skapinnredning, innmurt speil skap og lys.

Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.

Badet er i daglig bruk og har ingen synlige symptomer på skader.

Antatt fra ca. 1990.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG IU

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkeninnredning med heltrebenk, profilerte lakkerte fronter, nedfelt kum, nedfelt platetopp, ventilator og fliser over benk. Integrrert stekeovn og oppvaskmaskin. Avsatt plass for kjøle/fryseskap.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

HYBEL > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkeninnredning med malte heltre fyllingsfronter, laminat benk, nedfelt kum, nedfelt platetopp med to koketopper. Integrrert stekeovn. Avsatt plass for kjøle/fryseskap. Ny benkeplate, kum og platetopp samt nymalte fronter i 2021.



Tilstandsrapport



Årstall: 1990

Avtrekk

TG 2

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

TG 1

Badstue med fliser på gulv, panel på vegger og i himling.

1. ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom med fliser på gulv og tapet på vegger, med wc og servant.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Det er avvik:

Det er ingen oppdriftsventilasjon eller avtrekk fra rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Skadet utstyr må skiftes/utbedres.
- Tiltak:

Avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber, med innslag av enkelte plastrør.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Det er lagt noe nytt røropplegg i plast (rør i rør). Dette er lagt åpen gjennom døråpning og stedvis ikke festet til vegg el.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av støpejern.
Synlige avløpsrør i kjøkken og bad i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

TG 2

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er noe fuktig luft i kjeller, noe som indikerer begrenset ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

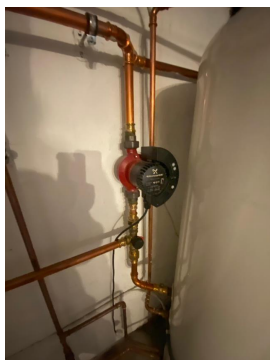
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral

TG 2

Luft til luft varmepumpe.

Fyrkjel med el-kolbe. El-kolbe antatt etablert i 2010.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 300 liter.
Kombinert for varmtvann og radiatorer.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vannbåren varme

TG 2

Vannbåren varme med radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovring, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Sikringssskap med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2016 Nytt el-anlegg i hele boligen i 2016 i følge eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

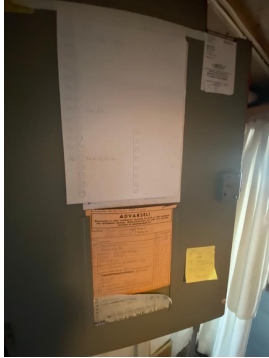
Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Tilstandsrapport

Nei

Samsvarserklæring er ikke framvist, og dette må innhentes.



Branntekniske forhold

TG 0

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 2

Ny drenering på husets framside og vegg mot vest i ca. 2000. ellers eldre drenering/fuksamring.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Stedvis saltutslag og fuktmerker på vegger, antatt forårsaket av kapillæret opptrekk eller symptomer på svekket drenering/fuksamring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har betonggrunnmur forblendet med naturstein.

Terrengforhold

TG 2

Terreng på hustes framside heller mot huskroppen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng har fall mot huskroppen på hustes framside.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terreng skal ha fall fra huset, og dette bør etableres.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG IU

Bygningen har offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Byggeår
1782

Kommentar
Oppgitt av eier

Standard
Enkel

Vedlikehold
Noe behov for vedlikehold.

Beskrivelse

Gammelt stabbur i laftet tømmer, med saltak tekket med torv. Fundamentert på stein og trepilarer. Innvendig innredet med malt tregulv, malte plater på vegger og malt panel i himling. Malt trevindu med enkelt glass og sprosser. Malt tredør. Behov for vedlikehold innvendig.

Redskapsbod



Anvendelse
Oppbevaring.

Byggeår
2005

Kommentar
Oppgitt av eier

Standard
Enkel

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Redskapsbod med støpt betongsåle, vegger i bindingsverk med stående kledning, saltak tekket med torv. Malt boddør i trevirke og enkel dør på siden, samt koblet vindu i trevirke med enkle glass og sprosser. Ie

Garasje



Anvendelse

Parkering/oppvevaring

Byggeår

1996

Kommentar

I hht. Eiendomsverdi

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Dobbelt garasje med støpt gulv, vegger i bindingsverk med liggende kledning og saltak tekket med torv. To doble porter i malt trevirke, og et vindu i trevirke med isolerglass.

Det mangler hjørnekasse på et hjørne, og vindskier mot øst er skadet av råte.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	163	163	0	Entré , Spisestue , Kjøkken , TV-stue , Stue , Wc , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom/omklingsrom , Bad , Badstue	
Underetasje	206	133	73	Stue , Atlier, Gang , Soverom , Vaskerom , Bad , Hobbyrom/trimrom	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5
Hybel	39	39	0	Entré , Stue , Kjøkken , Bad	
Sum	408	335	73		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er usikkert om det ligger godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk i Kommunens arkiver.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	13	13	0		
Sum	13	13	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	11	0	11		Bod
Sum	11	0	11		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	41	0	41		Garasje
Sum	41	0	41		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2022	Gjert Faye Aaby	Takstmann
	Dan Kristofer Ree	Sønn
29.9.2023	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3025 ASKER	24	6		0	2271.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Høn terrasse 14 A

Hjemmelshaver

Ree Veslemøy Inger Fosse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet med fjordutsikt og gode solforhold. Etablert og barnevennlig boligstrøk. Området er preget av villabebyggelse. Kort vei til Vakås stasjon med gode kommunikasjonsmuligheter. Gangavstand til Asker sentrum med et bredt utvalg forretninger og servicetilbud. Nærhet til marka med gode turmuligheter sommer og vinter, og sjøen med badeplasser, turstier og marinaer. Området har et godt aktivitetstilbud med arenaer for de fleste idretter.

Adkomstvei

Offentlig vei, privat stikkvei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist	0	Nei
Eier		Muntlig og skriftlig informasjon fra eier som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.	Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi		Utskrift fra "Norges Eiendommer" med Statens Kartverk som kilde, -opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QA1462>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3269053/kbcniozjie>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Renteforsikring

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

Bygningsforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

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

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

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	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 eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

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

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

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



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 verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. 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