



Æ

Rognliveien 2

3440 Røyken • Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Per Olav Hess

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 28 24 49

poh@eie.no

EIE Asker

finne ditt nye hjem

E

INN HOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	146
Kort om oss	195

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

Rognliveien 2, 3440 Røyken

MATRIKKEL

Gnr. 214 Bnr. 53 i Asker kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 197 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 143 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 54 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 100 kvm

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1963

TOMT

Eiet tomt 962 kvm

PRISANTYDNING

5 750 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Nils Magnus Graff Fossnes Takstdato: 01.05.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

- kr 200,- (Pantattest kjøper)
- kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
- kr 143 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 750 000,-))

kr 144 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 894 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 910 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 14 451 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, avløp, renovasjon og feiing.

EIER

Ellen Vik Johansen og Åge Robert Johansen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Rognliveien 2, presentert av eiendomsmegler Per Olav Hess ved EIE eiendomsmegling.

Høydepunkter om boligen:

- 2 garasjer + carport (brukt som utestue)
- Gårdsplass med belegningsstein
- Godt med lagringsplass
- Lys og hyggelig bolig
- Lekkert og moderne kjøkken fra 2021
- Peisovn i stuen
- 100 kvm terrasse
- Flott bad + gjestetoalett

Høydepunkter om nærområdet:

- Et eldorado for barn
- Umiddelbar nærhet til barneskole og barnehage
- Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
- Flotte tur/rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.
- Kort kjøreavstand til Slemmestad sentrum med båt inn til Oslo
- Kort kjøreavstand til Rortunet kjøpesenter eller Røyken sentrum
- Kort kjøreavstand til Asker sentrum med "alle" servicetilbud

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

PARKERING

Det er parkering for to biler i de garasjer samt en bil i carport. Det er også god plass til flere biler på gårdsplassen.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen ligger i en meget barnevennlig og rolig blindvei uten gjennomgangstrafikk. Her bor du med umiddelbar nærhet til flotte rekreasjonsområder med fine turmuligheter sommer som vinter, barneskolen som nesten nærmeste nabo og flere barnehager, og kort vei til et hyggelig sentrum med alt av fasiliteter og servicetilbud.

En liten gåtur gjennom boligfeltet fører deg til flere turstier i skogen, og inngangsporten til Kjekstadmarka ligger kun en liten kjøretur unna. Der finnes det et rikt og variert utvalg med turstier for hele familien, koselige markahytter, samt flere idylliske badeplasser, der Vesledammen er et populært sted for store og små.

Røykenbadet åpnet i 2017, og består av både svømmehall, trenings- og klatresenter, i tillegg til kafé og helsebygg med et bredt servicetilbud. Den gamle slalombakken på Gleinåsen er under oppgradering, og skal etterhvert fremstå som en ny og moderne snøpark for både ski, snowboard og akebrett.

Nye Asker kommune

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

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

Skole og barnehage

Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til Midtbygda barneskole, samt Røyken ungdomsskole og videregående skole. Barneskolen var ny i 2011, og kan friste med et stort og flott uteområde bestående av blant annet kunstgressbaner, ballbinge, skateramp, turnapparater, klatretrær osv, i tillegg til en stor flerbrukshall. Det er flere barnehager i området, blant annet Heggum barnehage og Midtbygda Kanvas-barnehage.

Servicetilbud

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

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

Offentlig kommunikasjon

Det er god offentlig kommunikasjon i området, via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass ligger kun få minutters gange fra boligen, og har bussforbindelse til både Drammen, Asker, Bærum og Oslo. Videre går det matebuss fra området, direkte til Røyken stasjon med togforbindelse retning Asker og Oslo.

BEBYGGELSE

Området består for det meste eneboligbebyggelse same rekkehus med en god miks av folk i alle aldre.

TOMT

Eiet tomt, 962 kvm

ADKOMST

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

Innhold

INNEHOLDER

Kjeller: to boder.

1. etasje: entré, gang, bad, toalett, kjøkken, stue/spisestue, 2 soverom, ett rom innredet som soverom og garasje.

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

1. etasje:

BRA 173 m²

- BRA-i 143 m²: (entré, gang, bad, toalett, kjøkken, stue/spisestue, 2 soverom, ett rom innredet som soverom og garasje.)

- TBA: 71 m² (terrasser)

Kjeller:

BRA 30 m²

- BRA-e: 30 m² (to boder)

- TBA: 15 m²: (terrasse)

Garasje:

BRA: 24 m²

BRA-e: 24 m² (garasje)

TBA: 14 m² (carport/utestue)

En del i integrert garasje er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde, da det er etablert etasjeskiller midt i rommet for bedre lagringsmuligheter. Arealet er ikke medregnet i bruksarealet, men har en gulvflate på ca. 7 m²:

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

BYGGEMÅTE

Byggegrunn: Det er støpt gulv mot grunn.

Drenering: Dreneringen er fra byggeår.

Grunnmur: Grunnmuren er av betong/murkonstruksjoner.

Etasjeskiller: Etasjeskillene er i trekonstruksjon.

Yttervegger: Ytterveggene er i murkonstruksjon som er tekket med liggende og stående trekledning.

Vindu og dører: Vinduene, balkongdøren og to-fløyet terrassedør har 2-lags glass og karmen/rammer av tre og PVC fra 1988 og 2014.

Tak: Taket har saltak og pulttak av trekonstruksjon som er tekket med metallplater.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad:

TG1 - i orden: 74%
TG2 - alder, slitasje, skader mv: 24%
TG3- strakstiltak nødvendig: 0%
TGUI - ikke undersøkt: 2%

TG2 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad
Ventilasjon side 8
Sanitærutstyr / innredning side 8
Overflater gulv side 8
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. side 8
Fallforhold (gulv) side 8

Toalettrom (Ikke våtrom)
Ventilasjon side 9

Krypekjeller
Innvendig inspeksjon side 10

Loft - uinnredet / råloft
Overflater vegger/undertak side 10
Kontroll av diffusjonssperre side 10

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) side 11
Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) side 11

Radon side 12

Elektrisk anlegg
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget side 12

Dører og vinduer
Vinduer side 13

Yttertak
Gesimsløsninger side 13
Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner side 13

Utvendige trapper
Helhetsvurdering side 14

Drenering
Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur side 14
Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark side 14
Alder side 14

Stikkledninger og tanker
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) side 15

TG3 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Ingen

Standard

STANDARD

Entré

Den hyggelige entreen gir et flott inntrykk av boligen. Det er god plass til å henge av seg ytterklær og sette fra seg sko. Det er fliser på gulvet, malte flater på veggene og malte flater med downlights i taket.

Gang

Fra entreen kommer vi til en gang med plass til oppbevaringsmøbler. Det er 1-stavs parkett på gulvet, tapet og malte flater på veggene og takessplater i taket.

Gjestetoalett

Fra gangen er det adkomst til et toalett, perfekt når det kommer gjester på besøk. Rommet er innredet med toalett og servant med skap under. Det er fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og malte flater i taket.

Stue/spisestue

Stuen er lys og hyggelig med god plass til både sofagrupper og spisestue. Stuen har store vindusflater som sikrer godt med lysinnslipp og gjør rommet luftig. Stuedelen har plass til flere sittegrupper, så her er innredningsmulighetene mange. En flott peisovn sørger for lun og god varme på kalde vinterdager og mørke høstkvelder. Spisestuen er plassert ved kjøkkenet. Her er det god plass til langbord, perfekt for den som er glad i å invitere familie og gode venner på god mat og drikke. Fra stuen er det dobbel terrassedør ut på terrassen. Stuen har 1-stavs parkett på gulvet, malte flater på veggene og takessplater med downlights i taket.

Kjøkken

Kjøkkenet har hyggelig atmosfære og blir fort favorittrommet for den matglade. Det innbydende kjøkkenet har innredning fra 2021 med slette moderne fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert platetopp, stekeovn og kombiovn samt avsatt plass til kjøleskap. Her ligger alt til rette for at hobbykokken diske opp med lekre og smakfulle retter. Kjøkkenet har 1-stavs parkett på gulvet, malte flater og tapet på veggene samt takessplater i taket.

Hovedsoverom

Hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng og nattbord. Det er garderobeskap langs den ene vegg. Det er laminat på gulvet, malte flater og tapet på veggene samt takessplater i taket.

Bad

Badet har adkomst fra stuen. Badet er innredet med helstøpt servant med skuffer under og speil med lys over samt vegghengt toalett. Dusjen er plassert i en nisje og har glassdør. Det er opplegg for vaskemaskin på badet. Badet har fliser med varmekabler på gulvet, fliser på veggene og malt panel i taket.

Påbygg med soverom mot garasjebygg

I påbygget finner vi ett soverom og ett rom innredet som soverom. Det største er lyst og romslig. Rommet har to nivåer

med trapp mellom. Den ene delen er innredet med seng, den andre med oppbevaringsmøbler. Fra den delen med seng er det dør ut til terrassen, den andre delen har adkomst til garasjen. Det er også adkomst til et mindre rom som også er innredet som soverom med plass til seng og oppbevaringsmøbler. Det er 1-stavs parkett på gulvene, malte flater og tapet på veggene og malte flater med downlights i taket. Tilbygg mot garasjen er byggemeldt, det ene rommet som er brukt som soverom er ikke byggemeldt. Kjøper overtar risikoen knyttet til dette, herunder risikoen for evt. ulovlighetsoppfølging fra kommunens side. Søknad om bruksendring/godkjenning av boligen i tråd med dagens utforming/bruk skjer for kjøpers regning og risiko.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 26.10.1966 som omhandler våningshus av lettbetong i 1. etasje.

Det gjøres oppmerksom på at det kun foreligger ferdigattest for oppføring av boligen i 1963, det foreligger tegninger på tilbygg, garasje i tilknytning til huset og terrasse, men ikke ferdigattest på tilbygg som er opprettet i senere tid. Frittstående garasje er under 50 kvm. og oppført uten søknad eller byggemelding til kommunen. Dør mellom garasje og tilbygg er ikke byggemeldt/søkt. Ytterligere undersøkelser bør påregnes.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

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

OPPVARMING

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

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 14 451 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune p.t.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale avgifter pr år:

Vann: 4.199,-

Avløp: 4.833,-

Renovasjon: 5.070,-

Feiing: 349,-

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 631 388,- Som sekundærbolig Kr. 6 199 275,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannmåler

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 SERVITUTTER

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

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

REGULERING

Området er regulert og omfattes av følgende reguleringsplaner:

Id: 3025Uregulert

Navn: Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder

Plantype: 20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden.

Kontakt kommunen for oppdatert verdi)

Status: Overstyrt

Ikrafttredelse: 14.11.2017

Bestemmelser:

https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf

Id: 062762753001

Navn: Øvre Gleinåsen

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 14.09.1970

Bestemmelser:

https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8265/062762753001_Bestemmelser.pdf

3001_Bestemmelser.pdf

Delarealer

Delareal: 41 m2

Formål: Kjørevei

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

ODEL OG KONSESJON

Det er ikke odel eller konsesjon på eiendommen.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 143 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 750 000,-))

kr 144 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 894 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 910 000,- (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)

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

Tilrettelegging (Kr.15 500)

Profesjonell fotograf (Kr.8 812,50)

Markedspakke 1 (Kr.15 900)

Oppgjør (Kr.6 500)

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

Provisjon (forutsatt salgssum: 5 750 000,-) (Kr.51 750)

Totalt kr. (Kr.111 262,50)

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.

OPPDRAKSNUMMER

85-24-0048

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

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

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller

ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

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

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

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

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

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

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

HVITVASKING

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

bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Per Olav Hess

SAKSBEHANDLERE

Per Olav Hess

EIE Asker

Eiendomsmegler MNEF / Partner

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

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?























1. ETA

SJE

Rognliveien 2, 3440 RØYKEN

Enebolig - 1. etg.



Ordernr. 15055101

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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















EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



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

































































































































KJELL

LER

Enebolig - Kjeller



Ordernr. 15055101



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









KVELDSE

BILDER





























NÆROM

IRÅDE





















Midtbygda



ahallen









SPAR

SPORT

vitus

fasong

nille

10-20

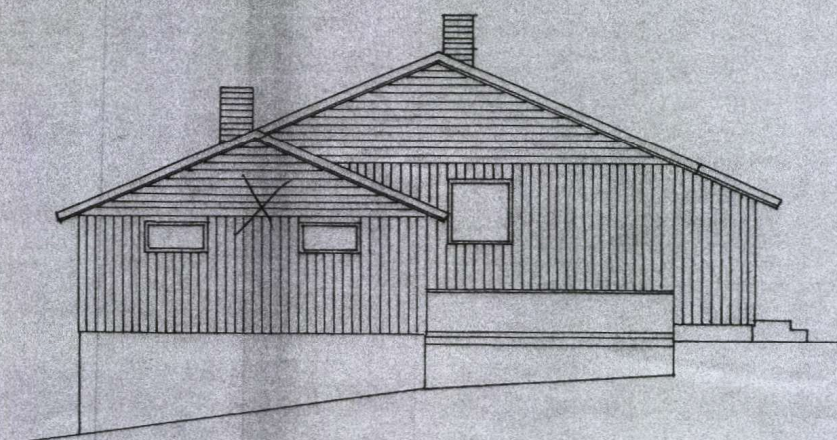
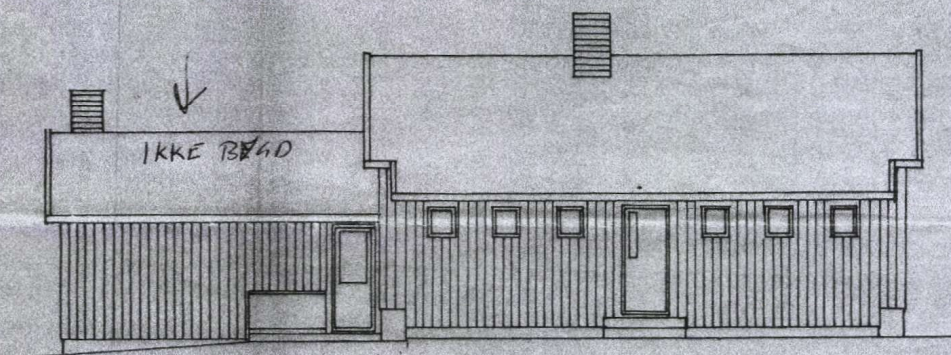
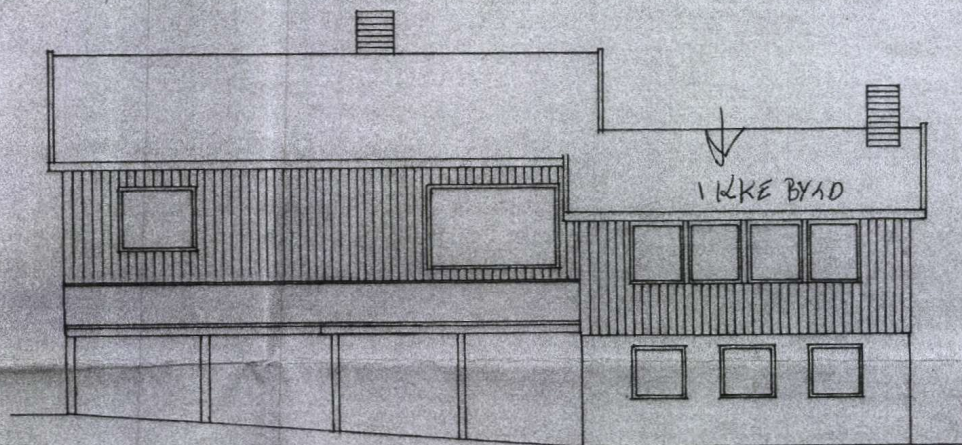
SPAR





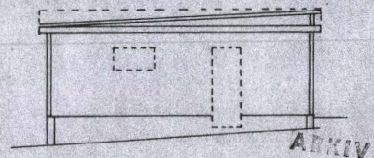
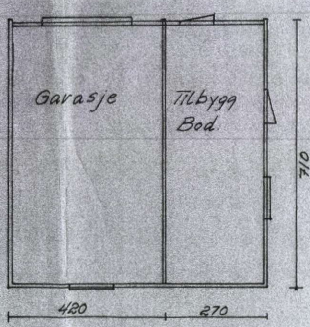
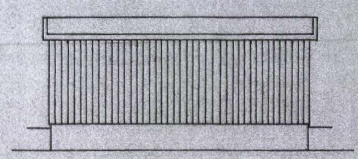
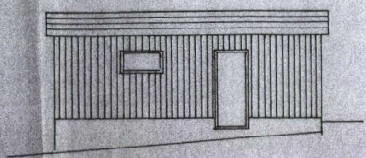
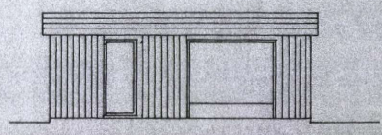
INFORMASJON & DOKUMENTER





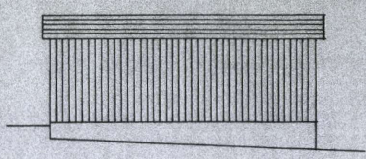
F
E
D
C
B
A

E-2



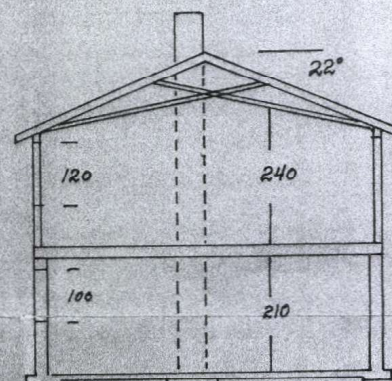
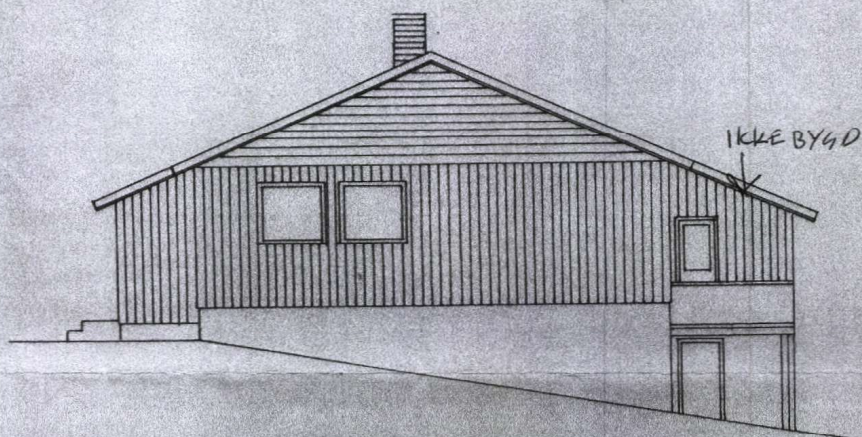
Såler stypes på fjell
 RØYKEN BYGNINGS
 2516 1980. Sek nr. 2627/80

00000
 129/80

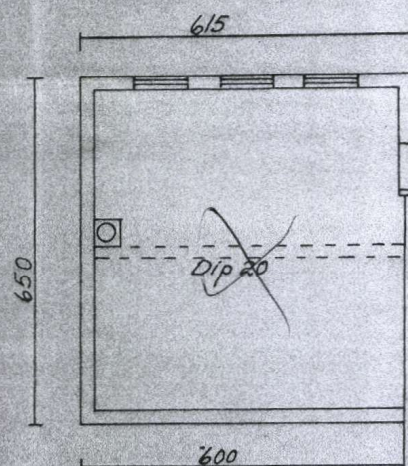
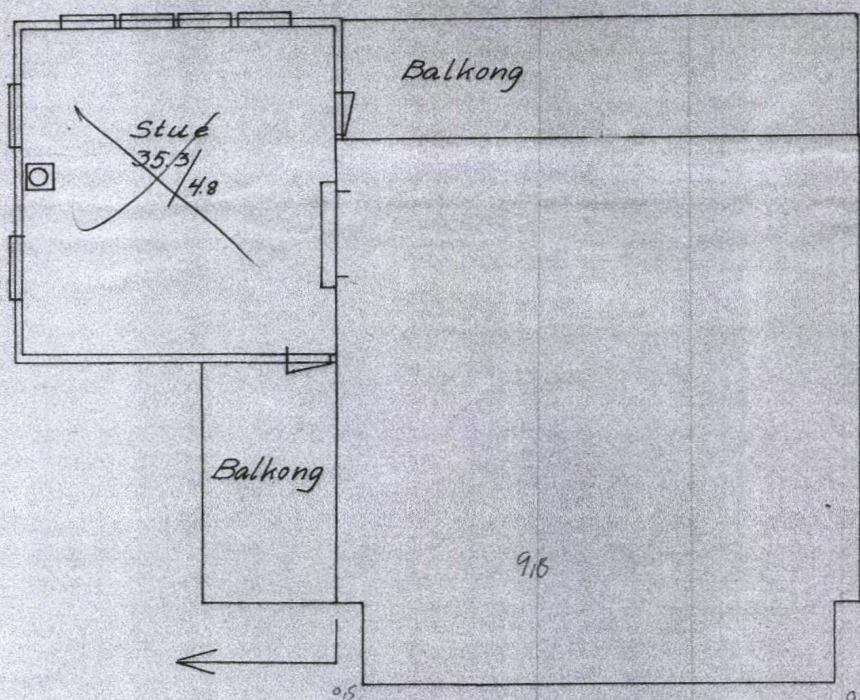


Dato: 1984-80	Konst. Tegner: <i>Stg</i>	Tracet:	Målestokk: 1:100	Utvidelse og fasade- forandring. Garasje	
Kontroll:	Stensd Kontroll:	Gjorkjenn:		Erstatning for:	Erstallt av:
Arne Holaksrud Bognliuvn 2 3440 Røyken.				Fasader, plan SMII	
Henvisning:		Beregning:			

E-3



Tilbygg



ROYKEN BYGNINGSRAI
2516 1980 . Sak nr. 212780

12/9/80

AR

Tilbygg Gnr. 14 Bnr. 53.

Dato 18/4-80	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk 1:100	Fasader plan
Kontroll	Stand kontroll	Godkjent		Snitt
Arne Aslaksrud Regnlivn. 2. 3440 Røyken				Erstattet for
Henvisning				Erstattet
Beregning				

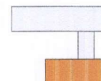
E-61

Tegningsnr.: A20-01
Type tegning: Plan 1. Etasje

Revisjon nr.2

Index (Dato) Beskrivelse Sign. Kontr.

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen:

- ☒ Tegn: Tørmester Fredrik Carho
- ☐ RIB: Rådg. ing. Bygg
- ☐ RIE: Rådg. ing. Elektro
- ☐ RIV: Rådg. ing. Vent.

Rognliveien 6
5414 Røyken
Tlf: 802 47 368
E-post: carho@gnb.no

.....veien 6
0000 Bæstad
Tlf: 000 00 000
E-post:@b.no

.....veien 6
0000 Bæstad
Tlf: 000 00 000
E-post:@b.no

.....veien 6
0000 Bæstad
Tlf: 000 00 000
E-post:@b.no

Fase: søknad



Godkjent:

NYTT TILBYGG
GNR:14 BNR:53
Tiltakshaver:
Magdalena Warchal
Rognliveien 6 2
3440 RØYKEN

Finansert:
Rognliveien 2 pin

Dato:
03.05.2015

Målestokk:
1:100

Kontroll:
Sign.: Kontroll:

Gnr./Bnr.:
14/ 53

Prosjektør: Prosjektør. Tegningsnr.: A20-01
Type tegning: Plan 1. Etasje

Prosjektør, for
prosjekterende/rev

Fasade syd vest ▼

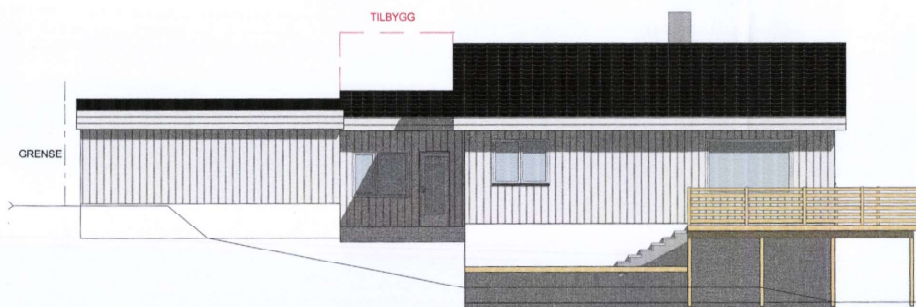
Fasade syd øst ▼

Fasade NORD VEST ▲

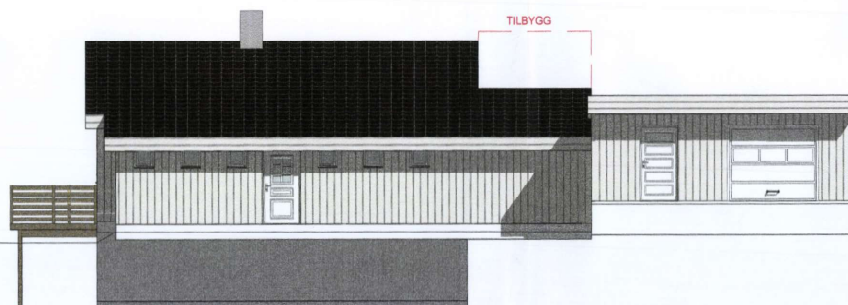
Fasade nord øst ▲

OPEN BIM™

BIM-verktøy ArchiCAD 17 NOR Filplassering: C:\Users\Fredrik\Documents\ArchiCAD 10\Rognliveien 2 pin



FASADE SYD VEST



FASADE NORD ØST

OPEN BIM™

BIM-ventay ArchiCAD 17 NOR Filplassering: C:\Users\Fredrik\Documents\ArchiCAD 10\Rognliveien 2.pn

Teigning nr.: A40-02

Revisjon nr.:

Type tegning:
Fasade Sør og Øst

Index Dato Beskrivelse Sign. Kontr.

Lokalisering:

GLEINÅSVEIEN

Prosjekteringsgruppen:

- ☒ Tegn: Tømrermester Fredrik Carho
- ☐ RUB: Rådg. ing. Bygg
- ☐ RIE: Rådg. ing. Elektro
- ☐ REV: Rådg. ing. Vent.

Fase:
søknad



Titel:

NYTT TILBYGG
GNR:14 BNR:53
Tiltakshaver:
Magdalena Warchal
Rognliveien 2
3440 RØYKEN

Prosjektnr.: Prosjektnr. A40-02

Type tegning:
Fasade Sør og Øst

Gedkjant:

Filnavn:
Rognliveien 2.pn

Dato:
03.05.2015

Målestokk:
1:100

Kontroll:

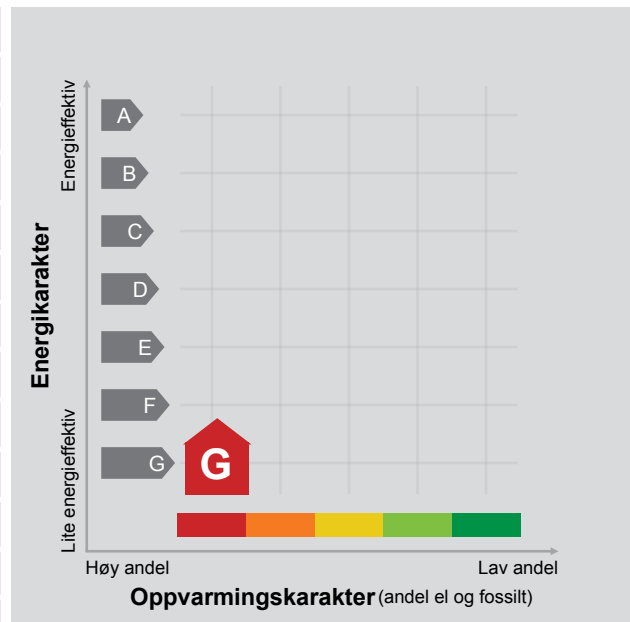
Sign.: Kontroll:

Gnr/Bnr.:
14/ 53

Prosjektør, for
prosjekteringsleder

ENERGIATTEST

Adresse	Rognliveien 2
Postnummer	3440
Sted	RØYKEN
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	53
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	161009598
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8d1121bd-733c-4c10-abcc-675f160f9823
Dato	26.06.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Luft kort og effektivt

- Etterisolering av yttervegg

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	197
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk 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. **24 24 05 95** 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. **24 24 05 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rognliveien 2
Postnummer: 3440
Sted: RØYKEN
Kommune: Asker
Bolignummer: H0101
Dato: 26.06.2024 7:34:46
Energimerkenummer: 8d1121bd-733c-4c10-abcc-675f160f9823

Kommunennummer: 3203
Gårdsnummer: 214
Bruksnummer: 53
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 161009598

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Rognliveien 2
3440 RØYKEN
Gnr./Bnr.: 214/53
Asker kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 173 m²
Frittstående garasje
Bruksareal: 24 m²

Totalt bruksareal (BRA): 197 m²

Befaring

Befaringsdato: 29.04.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Nils Magnus Graff Fossnes

Mobil: 41225641

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	29.04.2024
Referansenummer	15055101
Meglerforetakets oppdragsnummer	85-24-0048
Hjemmelshaver/selger	Ellen Vik Johansen/Åge Robert Johansen
Bygningssakkyndig inspektør	Nils Magnus Graff Fossnes
Tilstede på befaringen	Ellen Vik Johansen og Åge Robert Johansen.
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	01.05.2024 16:21

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Rognliveien 2
Postnummer/sted	3440 RØYKEN
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	214/53
Tomt	Eiet tomt: 962 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1963	Ca. 1980 og 2015	
Frittstående garasje	2021		

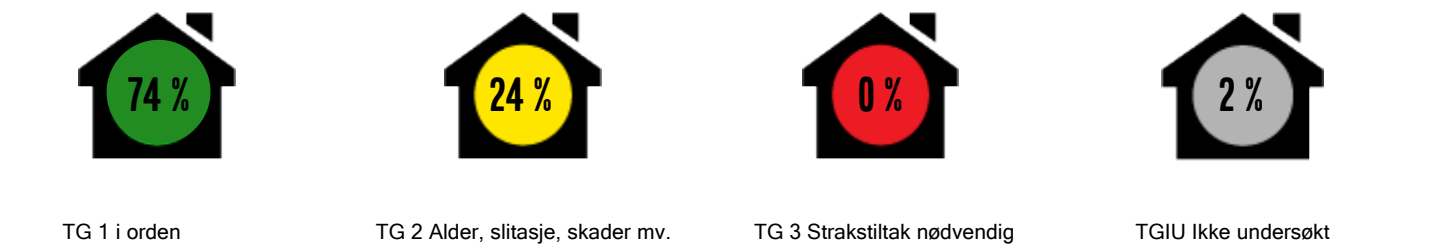
Byggemåte

Enebolig med integrert og frittstående garasje beliggende på Gleinåsen/Røyken i Asker kommune. Delvis skrånende tomt opparbeidet med singlet og stensatt oppkjørsel, plenarealer og diverse beplantning. Forstøtningsmur av betong og murblokker mot oppkjørsel. Det er etablert terrasser rundt store deler av boligen, samt delvis åpen innglasset utestue i del av garasje.

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Yttervegger av murkonstruksjoner med liggende og stående trekledning. Yttertak med saltakform og pulttakform av trekonstruksjon tekket med metallplater. Ytterdør med glassfelt fra 2010. Vinduer, balkongdør og to-fløyet terrassedør med to-lags glass og karmen/rammer av tre og pvc fra 1988 og 2014. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

Enebolig over to etasjer bestående av:
Kjeller med to boder og to separate krypekjellere.
1.etasje med entré, gang, toalettrom, kjøkken, stue, bad, tre soverom og garasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Ventilasjon	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Ventilasjon	9	
Krypekjeller		Innvendig inspeksjon	10	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	10	
		Kontroll av diffusjonssperre	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
Radon		Radon	12	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Dører og vinduer		Vinduer	13	
Yttertak		Gesimsløsninger	13	
		Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	13	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	14	
Drenering		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	14	
		Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	14	
		Alder	14	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	15	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		30		30	15
		To boder.			Terrasse.
1. etg.	143			143	71
	Entré, gang, bad, kjøkken, stue, toalettrom, tre soverom og garasje.				Terrasser.
SUM	143	30		173	86
Total bruksareal: 173 m²					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje		24		24	14
		Garasje.			Overbygget terrasse.
SUM		24		24	14
Total bruksareal: 24 m²					

Kommentar til areal

Boligen inneholder 114 m2 P-ROM og 59 m2 S-ROM.

Kjeller har kun utvendig tilkomst, og inneholder ikke alle hovedfunksjoner. Måleverdig areal er dermed medregnet i bruksarealet som BRA-e.

En del i integrert garasje er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde, da det er etablert etasjeskiller midt i rommet for bedre lagringsmuligheter. Arealet er ikke medregnet i bruksarealet, men har en gulvflate på ca. 7 m2.

Terrasse tilknyttet 1.etasje oppmålt er til 71 m2 (TBA).

Terrasse tilknyttet kjeller er oppmålt til 15 m2 (TBA).

Delvis åpen uestue i tilknytning til garasje er oppmålt til 14 m2 (TBA).

Det gjøres oppmerksom på at det kun foreligger ferdigattest for oppføring av boligen i 1963, men ikke på tilbygg som er opprettet i senere tid. Frittstående garasje er oppført uten søknad eller byggemelding til kommunen. Ytterligere undersøkelser bør påregnes.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra 2012 opplyst i tidligere takstrappreport. Flislagt gulv med gulvvarme. Vegger med fliser og baderomsplater. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil, overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusjnise med glassdører. Vegghengt dusjarmatur hånddusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør-system og kobberør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Selger opplyser at det er montert baderomsplater i dusjsonen og skiftet toalett i deres eie.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i luke i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Instrumentet viser ingen måling da trekvote fukt ligger under 8%. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



TG 2

Ventilasjon

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

Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres.

Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Overflater gulv

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet.

Fallforhold (gulv)

Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 9 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 1 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Kjøkken med innredning fra 2021 opplyst av selger. Innredning med slette fronter og benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Kjøleskap i hjørnet. Stekovn og kombiovn i høyskap. Oppvaskmaskin i benk. Nedfelt platetopp. Veggmontert ventilator med komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør-system og kobberør. Synlige avløpsrør av plast. Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum. Gulvflater med parkett. Vegger med tapetserte flater. Himling med malte takplater.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

	Ventilasjon	Selger opplyser at det er etablert ventilator med en type plasmafilter med skiftintervall på ca. 15 år.
	Overflater gulv	Det ble registrert skade/hakk i gulv. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, og det ble ikke registrert forhøyede verdier.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra ukjent årstall. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malt overflate i himling. Vegghengt servantinnredning med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

	TG 2	Ventilasjon	Ingen luftespalte over/under innerdører, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.
--	------	-------------	--

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett, laminat og fliser. Vegger med malte og tapetserte flater. Himlinger med malte overflater. Profilerte innerdører.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

	Overflater gulv	Det ble registrert skade på en flis i entré.
	TGIU Innfelte/gjennomgående installasjoner	Det er ikke foretatt demontering av downlights, eller inspeksjon inne i konstruksjonen.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Kjelleren har utvendig tilkomst, har gulvflater med synlig murkonstruksjon og er delvis innredet med utlektede vegger i bodrom samt himling med malte flate og downlights. Deler av kjeller er krypekjeller med synlig fjellgrunn.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	---	--

	TGIU Innfelte/gjennomgående installasjoner	Det er ikke foretatt demontering av downlights, eller inspeksjon inne i konstruksjonen.
--	---	---

Krypekjeller

Deler av kjeller består av krypekjeller med synlig fjellgrunn.

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

Utvendig inspeksjon

	TG 2 Innvendig inspeksjon	Det ble ikke registrert problemer med krypekjellere på befaringsdagen. Det ble avdekket indikasjoner på fukt/vannføring på fjell, men ved fuktsøkt ble det ikke avdekket indikasjoner på forhøyede fuktverdier. I tillegg ble det utført fuktmåling med pigg i bjelkelaget, som ikke viser forhøyede verdier.
--	------------------------------	---

Det nevnes at konstruksjonen erfaringsmessig er en risikokonstruksjon, og krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med tilkomst via utvendig luke i vegg.

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

Inspeksjonsmulighet - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Statikk

	TG 2 Overflater vegger/undertak	Det ble registrert noe svertesopp på undertaket. Årsak kan være redusert ventilering av loftet. Tiltak bør påregnes.
--	------------------------------------	--

Kontroll av diffusjonssperre	Det vurderes til at det ikke etablert dampsperre over mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
------------------------------	---

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

Teglsteinspipe fra byggeår. Det er etablert ildsted i stuen. Pipe og ildsted ble godkjent ved siste tilsyn.

 **TG 1**

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

Etasjeskiller - .

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er foretatt kryssmålinger i følgende rom: Stuen.

 **TG 1**

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

 Skjevhetmåling

Det er mindre merkbare skjevheter i stuen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 15 mm.

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

Vannrør med rør-i-rør og kobberør fra byggeår, 2012, 2021 og ukjent årstall.
Vanninntaksrør i plast.
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.
Synlige avløpsrør av støpejern og plast fra byggeår, 2012, 2021 og ukjent årstall.
Stakeluke er plassert i kjeller.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Varmtvannsbereder på 194L fra 2018 er plassert i kjeller.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 **TG 2**

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

Vannrør av kobber fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

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

Rom for varig opphold

I stue er takhøyden målt til 2,39 meter og på bad er takhøyden målt til 2,33 meter.

Til informasjon:
Deler av boligen har en takhøyde lavere enn 2,2 meter grunnet skråhimling.

Radon



TG 2

Radon

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

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent. Det er gjort noe arbeider i vår tid.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i gang.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samssvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Elektriske arbeider som er utført i boligen før nåværende selger kjøpte boligen er ikke dokumentert.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr.



TG 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i murkonstruksjoner med liggende og stående trekledning.



TG 1

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

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Boligen har ytterdør med glassfelt fra 2010. Vinduer, balkongdør og to-fløyet terrassedør med to-lags glass og karmen/rammer av tre og pvc fra 1988 og 2014.

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

 **TG 2** Vinduer | Trevindu i garasje bærer preg av slitasje. Tiltak bør vurderes.

Yttertak

Yttertak med saltakform og pulttakform tekket med metallplater. Det er opplyst i tidligere takstrapport at tekkingen er skiftet i 2016.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold - Skorsteiner over tak

 Inspeksjonsmulighet | Taket er inspisert ved å fysisk være på taket.

 **TG 2** Gesimsløsninger | Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.

Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner | Tettetdetaljer i overganger mellom tak/vegger har mangelfull utførelse. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stuen og soverom til delvis overbygget sydvestvendt terrasse på 71 m². Terrasse i trekonstruksjoner med gulv belagt med terrassebord og rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 0,9 meter.

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

Balkonger, terrasser, veranda etc

Terrasse i tilknytning til kjeller av trekonstruksjoner med gulv av terrassebord på 15 m2.

 TG 1

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Utvendige trapper

Utvendig trapp av murkonstruksjon med rekkverk av tre.

 TG 2

Helhetsvurdering

Det ble registrert slitasjesymptomer samt skade på enkelte fliser. Tiltak bør vurderes.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.

 TG 1

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

Byggegrunn - Grunnmur

Drenering

Dreneringen er vurdert til å være fra byggeår.

 TG 1

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

Vann fra yttertak og bortledning - Risikoutsatt område - Fuktmåling i lukkede konstruksjoner

 TG 2

Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur

Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark

Alder

Det vurderes at grunnmuren mangler fuktsikring. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Se punkt konstruksjoner for rom under terreng.

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i kjeller og krypekjeller. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer av murblokker og betong/murkonstruksjoner.

 **TG 1**

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

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Selger opplyser at anborring er boret opp på nytt med nytt vannrør fra utvendig stoppekran til offentlig ledning. Resterende rør og avløpsrør er fra ukjent årstall.

 **TG 2**

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Utvendige vann- og avløpsrør fra ukjent årstall har en ukjent alder som tilsier at anbefalt brukstid kan være passert. Materialene er skjulte i grunnen, og kan ikke undersøkes. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn med tanke på redusert vanntrykk/vannmengde osv.

Frittstående byggverk

Frittstående garasje i trekonstruksjon.

 **TG 1**

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

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende elarbeider datert 17.02.2021 og 10.06.2021. Fremlagt faktura vedrørende rørleggerarbeider datert 31.12.2019 og 17.02.2021.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 22.04.2022, arbeidene gjelder kjøkken plus. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 03.04.2019, arbeidene gjelder stikk i garasje.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Fremlagt tilsynsskjema vedrørende feieng, datert 27.04.2021.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 10.04.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

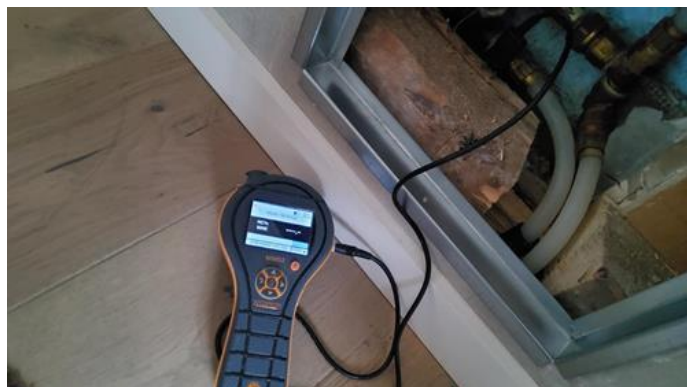
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

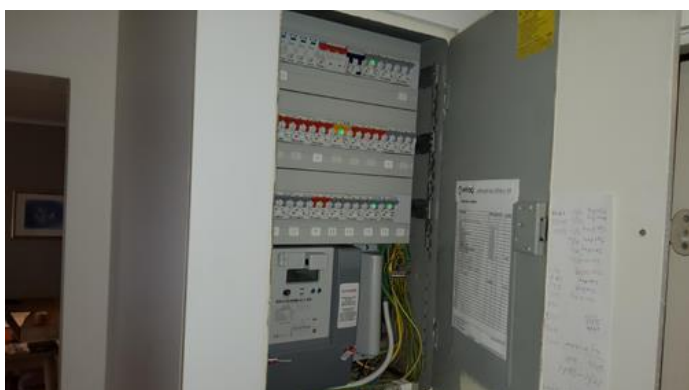
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevhet på gulv. Det elektriske anlegget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



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad]



Våtrom - [Fuktmåling bad]



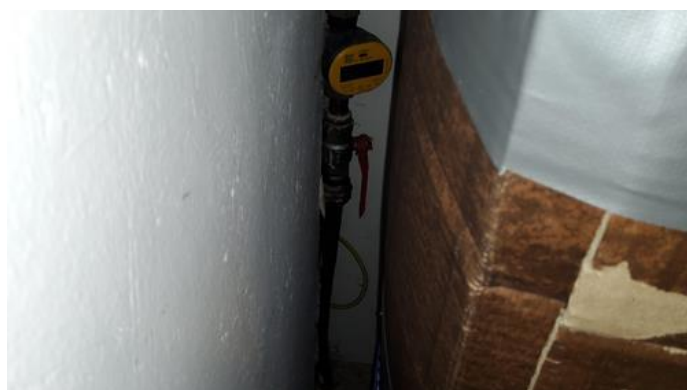
Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



*Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). -
[Fuktmåling utlektet kjellevegg]*



Krypekjeller - [Fuktmåling krypekjeller]



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



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



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



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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Kalbakken Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	85240048
Adresse	Rognliveien 2		
Postnr.	3440	Sted	Røyken
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Åge Robert Johansen
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Ellen Vik	Etternavn	Johansen
Selger 2 Fornavn	Åge Robert	Etternavn	Johansen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det er rettet.vannlås manglet.

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

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

Firmanavn

Norsk rørteknikk. 13/1 2020.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Det er byttet varmtvannstank.Samt byttet noen rør.Satt inn en ny do, og flyttet kjøkken. Og det er utført åpning av an boring, boret opp.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Har rettet opp ytre vegg i gammel garasje. Byttet ny panel på vegg mot nabo , og ut mot vei. Det er også skiftet bunnstokk ut mot vei.
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Se punkt 11. Bygd tak over terrasse. Eier har satt opp tak.I 2022.
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
G 4 elektro
Oppgradert El skap. Lagt opp mye nytt pga nytt kjøkken .Det er også lagt inn til 3 fas.
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Setter nei da vi ikke forstår sp.mål
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar G4
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar I den gamle garasjen er det montert El lader av godkjent firma sendt fra mercedes Lierstranda
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Fasadeforandring. Satt inn et vindu i lite soverum.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det betales for snømåking til gleinåsen vel, som kan økes.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Bygningskontrollen
i Røyken

Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for Astrid Lian
anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. 14 br.nr. 53 parsell nr. 14/15

....., nemlig:

Våningshus av lettbetong i 1 etg. med utbygg i - etasje og papp gulv tekkning
er oppført i samsvar med approbert byggeanmeldelse

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført stand.

Gebyr kr. 35,- er betalt 29/4-63.

Røyken den 26 oktober 1966


Thorbjørn Graff

TG/EBN

Fru Astrid Lian,
Røyken.

Ad enebolig på gnr. 14, bnr. 53.

Etter anmodning og ved besiktigelse av huset på ovennevnte eiendom gis hermed midlertidig innflyttingstillatelse på betingelse av at flg. gjenstående arbeider blir utført innen 15. november d.å.

Pappen på taket må legges om, da den er dårlig klistret til underlagspappen og buler seg. Det bør brukes trekantlist på taket rundt pipe og avtr.hatt for ventilasjon.

Pipebeslag skal utføres av sink nr. 12 (ikke galv.jern).

Det må innsettes flere ventiler i grunnmur i ikke utprengt kjeller.

Det må støpes hulkil utv. ved overgang fjell/grunnmur for bortledning av overflatevann.

Det må innsettes en ~~der til~~ (varedør) for utv. kjellerinngang.

Høimlingen i vaskerom i kjeller må kles med eternitplater eller lign.

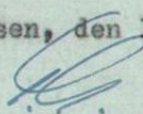
Støpt hulkil ved golvet i badet har løsnet fra murveggen og må utbedres.

Det må påsettes fællist på dør i badet.

Gjenstår oppsetting av balkong.

Bygningskontrollen bes varslet når arbeidene er utført.

Røyken bygningsvesen, den 17. juli 1965


Thorbjørn Graff

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØVRE GLEINÅSEN

Arkiv 504.530-01 A

Plan datert 11.10-64, vedtatt av Røyken kommunestyre 07.04-70, stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet 14.09-70 med senere endringer sist stadfestet av fylkesmannen i Buskerud 11.04-84.

§ 1

Det regulerte området er vist og avgrenset på plan stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet 14.09-70, supplert med plankart for senere reguleringsendringer som er stadfestet av fylkesmannen i Buskerud 10.06-75, 10.10-75 og 24.09-76

§ 2

I byggeområdene for boliger skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. I området B 2 og i del av området B 1 som har tomtenummer med oddetall f.o.m. 17 og t.o.m. 59 med adresse Bjørnstadveien skal bebyggelsen oppføres i 2 etasjer. Bebyggelsen for øvrig skal være i 1 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3

Bygningens grunnflate inklusive garasjer over bakkeplan samt uthus, boder o.l. må for byggeområdene B 1 og B 2 ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal. For byggeområdene B 3 og B 4 tillates tilsvarende maksimalt 25 % av tomten bebygget, og for byggeområdene B 5, B 6 og B 8 maksimalt 20 %. For byggeområde B 7 tillates inntil 26 % av tomten bebygget.

§ 4

For hver leilighet skal det være garasje og/eller parkeringsplass for 2 biler på egen tomt eller på areal avsatt spesielt for dette formål. Plassering av garasje/parkeringsplass skal være i samsvar med reguleringskartet eller i tilknytning til våningshuset, og gjøres rede for når dette byggemeldes.

§ 5

Inngjerding av tomten må skje på en måte som ikke virker skjemmende for omgivelsene. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.

§ 6

I regulert fellesareal kan det med bygningsrådets tillatelse oppføres nødvendig mindre bebyggelse eller anlegg for utnyttelse av fellesarealene.

§ 7

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller kjørende trafikk.

§ 8

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, dersom særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Røyken kommune.

----- # -----

Disse bestemmelser er i samsvar med fylkesmannen i Buskeruds stadfesting 11.04-84.

Røyken den 04.12-1996

.....
Terje Martinsen
ordfører





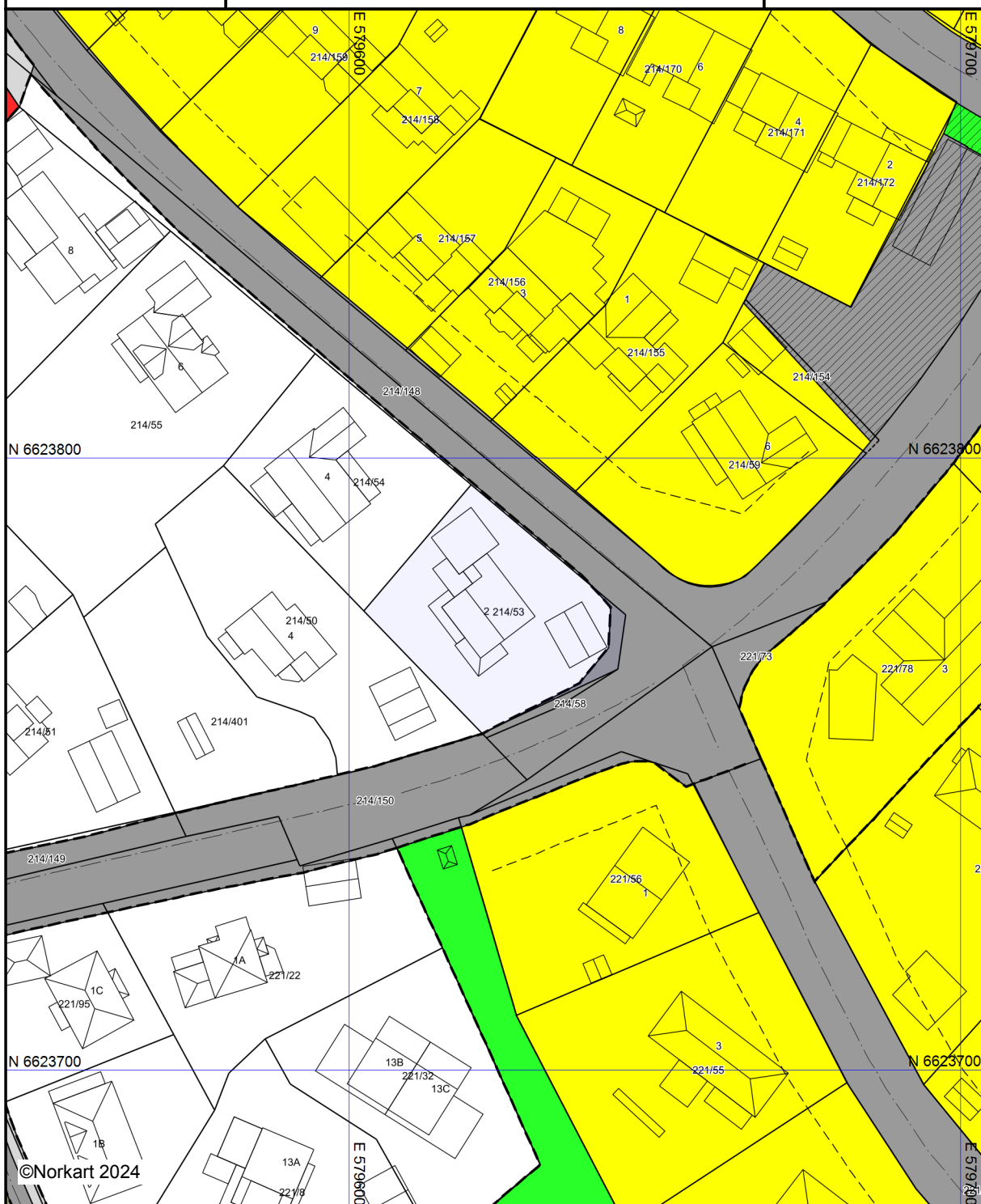
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 214/53
Adresse: Rognliveien 2
Dato: 17.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Anlegg for lek
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje

tryggbudgivning.no

Legg inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning
TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- 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 budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3269192/bdyyiptihg>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Renteforsikring

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

Bygningsforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

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

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

Pris

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

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

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Per Olav Hess

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 28 24 49

poh@eie.no

EIE Asker

Premium rådgivning

EIE Asker

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



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