

Æ

Røykenveien 373 D

1389 Heggedal • Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Erik Høyem

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

45 25 75 75

erik@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E



Petter A.P. Jordbakke

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 20 04 88

pj@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	76
Kort om oss	125

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

Røykenveien 373 D, 1389 Heggedal

MATRIKSEL

Gnr. 79 Bnr. 118 Snr. 2 i Asker kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 79 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 79 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 15 kvm

AREAL

Primærom: 72 kvm, Bruksareal: 79 kvm, BRA-i: 79 kvm, TBA: 15 kvm

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

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

2023

TOMT

Fellestomt 868 kvm

PRISANTYDNING

6 800 000

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 23 077,- (Dokumentavgift (av andel tomteverdi: 923 077,-))

kr 24 277,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 824 277,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 833 527,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 2 320 pr. år

De kommunale avgiftene består av et grunnbeløp og et variabelt beløp basert på volumet på restavfallet. Det er kun grunnbeløpet som er omtalt i salgsoppgaven. Selve bruken vil variere fra husholdning til husholdning. Prisene under gjelder for 2024. Disse justeres årlig. Se kommunens hjemmesider for mer informasjon om kommunale avgifter.

Grunnbeløp: kr. 2 320,-

Kommunen sender samlet faktura for vann, avløp, renovasjon og feiing fire ganger i året. Faktureringsmåneden er mars, mai, august og oktober.

Kommunale avgifter fordeles etter seksjonsbrøk (80/260 for denne seksjonen).

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av endelig beregning og registrering av nybyggene, samt forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

Kommunale avgifter utskrives samlet for de to seksjonene. Sameiet må selv fordele avgiftene seg imellom, f.eks. etter sameiebrøk eller størrelse på boligene.

EIER

Real Estate AS

Beskrivelse

BESKRIVELSE

- Velkommen til Røykenveien 373D!
- Nyoppført og moderne kjedet enebolig. Det er gjennomgående slette flater i alle rom, listefrie overganger mellom vegg og tak, samt lyst Kährs Taranto parkettgulv. Lys og fin stue med god plass til sofaløsning og et større

spisebord. Her er det også en vedfyrt peis. Fra stuen er det utgang til en fin markterrasse med pergola.

- Soveromsavdeling i boligens 2. etasje med to romslige soverom, god takhøyde og et delikat flislagt baderom.
- Boligen er en del av et prosjekt med totalt 4 enheter.
- •Nyoppført kjedet enebolig
- •Boligen er levert i henhold til TEK17
- •Dok.avgift kun av andel tomteverdi
- •Hyggelig hage med markterrasse og pergola
- •JKE kjøkken m/integrerte hvitevarer
- •Peis i stue
- •Parkeringsplass klargjort for elbillader
- •Kort vei til flere barnehager, skole og Heggedal sentrum

PARKERING

Biloppstillingsplass klargjort for elbillader rett utenfor inngangsdør.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen har en attraktiv beliggenhet med nærhet til Heggedal sentrum og Homansbyen. Rolig og landlig, samtidig sentralt med kort vei til butikker, apotek, frisør, bakeri, restaurant, legesenter, tannlegesenter, Heggedal stasjon og flere fritidsaktiviteter.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Heggedal eller Extra Heggedal ligger kun ca. 1 kilometer fra boligen. I Heggedal sentrum finner man også både matbutikk, kafé, restaurant, idrettsanlegg, legesenter, tannlege, helsestasjon, frisører og bibliotek.

Heggedal byr på et hyggelig og levende nærmiljø som er i sterk utvikling, kun 7 km unna Asker sentrum. Heggedal er et satsningsområde for nye Asker kommune, med nyetablerte sentrumsområder som er under sterk utvikling. I tillegg skal det i løpet av de neste 3-4 årene bygges ut videre med næringsvirksomhet, leiligheter, flere butikker, restauranter og kommunale tjenester.

TOMT

Fellestomt, 868 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningskilt på oppsatte fellesvisninger.

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.

SKOLE/BARNEHAGE

Det er kort vei til Heggedal barneskole og Hovedgården ungdomsskole. Heggedal skole ble nylig ferdigstilt, og er en topp moderne barneskole med flere fasiliteter. For de yngste er det flere barnehager i nærområdet, bl. a. Heggedalsskogen barnehage, Heggedalsskogen barnehage friluft og Vikingjordet

barnehage Åmotåsen.

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Fra boligen er det ca. 3 minutters biltur til Heggedal togstasjon med gode kommunikasjonstilbud og pendlerparkering. Til Asker togstasjon tar det kun 9 minutter med toget, og fra Asker tar det kun 18 minutter til Nationaltheateret. I tillegg ligger det bussholdeplass like ved boligen, med hyppige avganger retning Asker sentrum.

FRITIDSTILBUD

Boligen ligger i umiddelbar nærhet til marka og Gjellumvannet. Gjellumvannet byr på badestrand, fiskemuligheter samt skøytemuligheter om vinteren. Området byr på et fantastisk turterreng sommer som vinter med tur- og skiløyper like i nærheten. På vinteren er det flotte brøytete skiløyper for store og små. I enden av Gjellumvannet mot Asker ligger Vardåsen med eget alpinanlegg.

Boligen har nærhet til aktivitetsanlegg med gressbane og lekestativer. Det er også kun en kort sykkel tur til Gjellum idrettsanlegg. Gjellum idrettsanlegg har eget klubbhus/grendehus, kunstgressbane, ballbinge og grusbane. Heggedal har et aktivt idrettsmiljø med egen idrettsklubb som drives av lokale ildsjeler. Heggedal IL tilbyr fotball, langrenn, allidrett, friidrett, trim og trening. Grusbanen blir preppet for skøytebane når kulda kommer. I Heggedal er Trans'maraton sykkelpark, som har blitt et samlingspunkt for store og små sykkelinteresserte i hele kommunen.

Innhold

INNEHOLDER

1. etasje: Entré, stue/spisestue, kjøkken, teknisk rom.
2. etasje: Gang, 2 soverom og bad.

Utgang fra stue/spisestue til markterrasse og hage.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt

Fasade er levert med grunnbeiset kledning fra fabrikk, og det gjøres oppmerksom på at endeved, synlige sagkutt, spikerhoder og andre snittflater ikke er overflatebehandlet. Generelt må det påregnes overflatebehandling av alt treverk som er levert beiset-/fabrikkmalt. Innside av kledningsbord på rekkverk er ubehandlet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tre er et levende materiale som over tid påvirkes av temperatur og fuktighet. Dette betyr at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegger, og i hjørner, kan forekomme.

Ytterdører

Entrédør fra Swedoor type Smetana med glass.

Balkongdør med 2-lags energiglass med argongass.

Vinduer

Vinduer med 2-lags energiglass med argongass.

For å sikre mot mulige vannlekkasjer i tilknytning til takvinduer vinterstid, er det viktig å fjerne snø i underkant av takvinduene etter store snøfall. Eventuelt kan det monteres varmekabel rundt vinduene.

Innerdører

Hvite profilerte innerdører av typen Kloppen Ola 3.

Peis/pipe

Peisovn type Curve 100 med stålpipes.

Trapp

Innvendig trapp med tette opptrinn.

Eik heltre trinn og furu hvitgrunnet vanger, stolper, spiler og håndløpere.

Terrasse

Platting på 30 kvm med trykkimpregnert bjelkelag, samt pergola i impregnert treverk.

Standard

STANDARD

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

KJØKKEN

JKE kjøkkeninnredning. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin og platetopp.

Det er montert komfyrvakt og Waterguard på kjøkken.

BAD

Flislagt baderom med gulvvarme, samt malte vegg og himlingsflater. Flislagt dusjsone. Badet er innredet med vegghengt servantinnredning, speil over servant, vegghengt toalett med innebygget sisterner, og dusjhjørne med praktisk innfellbare dører i glass. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

VVS OG TEKNISK

Varmtvannstank på 200 liter under trapp.

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner fra Systemair AS.

Mekanisk tilførsel av filtrert forvarmet friskluft til stuer og soverom.

Mekanisk avtrekk fra båtrom, WC og kjøkken.

For å oppnå tilfredsstillende inneklima er det viktig at det blir foretatt filterskifte i.h.t. leverandørens anvisninger.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 10.06.2024

Det er bygget en liten nisje på det store soverommet som strekker seg over trappen. Dette er under skråtak og gir ikke mer målverdi areal for soverom (på byggetegning er trapp ført helt ut til yttervegg).

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom i 1. etasje.

Alle stikkontakter er doble i barnesikret utførelse, bortsett fra kontakter til stasjonært utstyr slik som vaskemaskin, kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin o.l.

Boligen har skjult elektrisk anlegg med innfelte brytere.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming ved panelovner.

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Vedfyrt peis i stue/spisestue.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter B

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 2 320 pr. år

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

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kjøper må påregne strømkostnader og kostnader til villa- og innboforsikring.

I tillegg må kjøper påregne kostnader til kabel-tv og internett.

Hver seksjon må dekke utgifter som kommunale avgifter, renovasjon, vann- og avløpsavgifter, felles strøm til fellesarealer, samt drift av sameie mv.

Eventuelt kan sameiet bli enige om å innbetale månedlige fellesutgifter som skal dekke sameiets driftsutgifter.

Fellesutgiftenes størrelse vil avhenge av ytelsene sameiet rekvirerer. Fellesutgiftene fordeles i henhold til sameiets vedtekter, som i utgangspunktet angir fordeling etter sameiebrøk. Det blir opp til nye eiere å eventuelt etablere en fordeling av felleskostnader i det fremtidige sameiet.

FORMUESVERDI

Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten etter en beregningsmodell om boligen er primær eller sekundær. Formuesverdien for primærbolig utgjør 25% av beregnet markedsverdi og 90% av sekundærbolig for 2019 og 2020. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser.

SAMEIE

Sameiet består kun av fire enheter og er ikke videre organisert.

Sameiet har ingen felles kostnader utover kommunale avgifter. Det foreligger vedtekter med diverse bestemmelser og fordeling av utomhusarealer.

Sameiet eier 2/4 fordelt på hhv. gnr. 79 bnr. 118 og gnr. 79 bnr. 738, av gnr. 79 bnr. 722 med felles adkomstvei.

Kloakkpumpe er plassert i hage ved hus A. Vedlikeholdsansvar og kostnad fordeles med 1/4 til hver seksjon. Det presiseres at kjøper/sameie anbefales å ha en vedlikeholdsavtale med anbefalt service for å opprettholde garanti.

VEDTEKTER

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet som ligger i vedlegg til salgsoppgaven. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Kjøper er kjent med at utkastet kun er veiledende og aksepterer at utkastet vil kunne bli endret i forbindelse med sammenføyingen og seksjonering/overtagelse av boligen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere årsmøter.

Diverse

DIVERSE

Følgende avviker fra leveransebeskrivelse:

- Flisleverandør er Fagflis, Liertoppen
- Utv. kledning er grunnet og mellomstrøk Farge: S8500N
- Vinduer i utv. alu. Farge: RAL 9005
- Kjøkken og baderom innredning: JKE Billingstad
- Alt som er fabrikk malt er SO502Y (inkl. tak i alle rom)
- Innv. og Ytterdører er levert av Bygg1
- Innv. dører har dempest i karm

ANNET

Heksesot

Heksesot er et fenomen som kan opptre som klebrig sot på enkelte overflater. Fenomenet er sammensatt, men det er en relativt tydelig sammenheng mellom hekkesot, løsemiddelfrie bygningsprodukter, dvs. såkalte miljøvennlige produkter og bruk av huset.

Her er noen råd til forbruker for å unngå, eller i hvert fall redusere problemet dersom det skulle oppstå (tips fra Mesterhus):

- Sørg for å opprettholde god og kontinuerlig ventilasjon de to første fyringssesongene. Også ved fraværperioder må boligen sikres god ventilasjon.

- I fyringssesongen må en unngå store svingninger i temperaturen. Også ved fravær fra boligen må boligen ha varmforsyning som sikrer normal innetemperatur.
- Reduser tilførsel av sotpartikler ved begrenset bruk av levende lys, oljelamper, gasspeis og røyking innendørs.

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

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

Tinglyste heftelser:

1943/4309-2/100 Bestemmelse om bebyggelse tinglyst 17.11.1943

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: 3203-79/118

Gjelder denne registerenheten med flere

2022/244104-1/200 Bestemmelse om vann/kloakk tinglyst 03.03.2022 21:00

Kan ikke slettes uten samtykke fra:ASKER KOMMUNE

Org.nr: 920125298

rettighetshaver:Knr:3203 Gnr:79 Bnr:738

Overført fra: 3203-79/118

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:

2024/949782-1/200 Seksjonering tinglyst 08.01.2024 21:00

opprettet seksjoner:

snr: 2

formål: Bolig

sameiebrøk: 80/260

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 6 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 23 070,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 923 077,-))

kr 24 270,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 824 270,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 833 520,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

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:

Provisjon (forutsatt salgssum: 6 800 000,-) (Kr.85 000)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.14 692)

Markedspakke 1 (Kr.7 500)

Oppgjør (Kr.7 500)

Totalt kr. (Kr.114 692)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

50-24-0060

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

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

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

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

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

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

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt

til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Griniveien 10
0756 Oslo
Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Erik Høyem

SAKSBEHANDLERE

Erik Høyem
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 45 25 75 75 / E-post: erik@eie.no

Petter A.P. Jordbakke
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 92 20 04 88
[/ E-post: pj@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?











Røykenveien 373

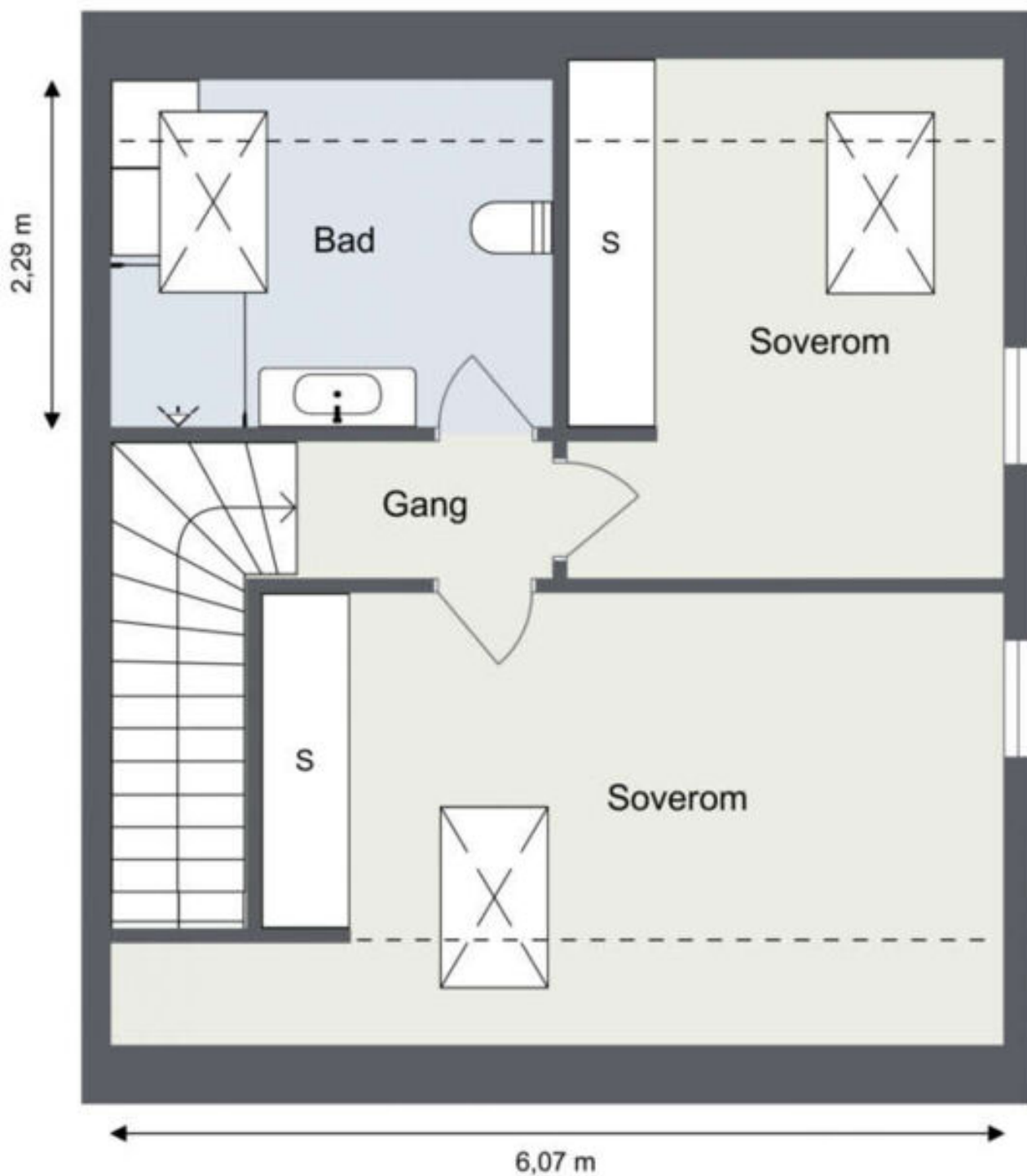
Seksjon 2 1. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.

Røykenveien 373

Seksjon 2
2. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene ~~e23~~ ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.





























EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsめglere 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













































































INFORMASJON & DOKUMENTER




Arealmålingsrapport

 Enebolig

 Røykenveien 373 D, 1389 HEGGEDAL

 ASKER kommune

 gnr. 79, bnr. 118, snr. 2



Befaringsdato: 29.05.2024

Rapportdato: 03.06.2024

Oppdragsnr.: 22136-1073

Referansenummer: VL1395

Autorisert foretak: EK Takst AS



Gyldig rapport
03.06.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



EK TAKST

Norsk takst

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



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

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



Rapportansvarlig

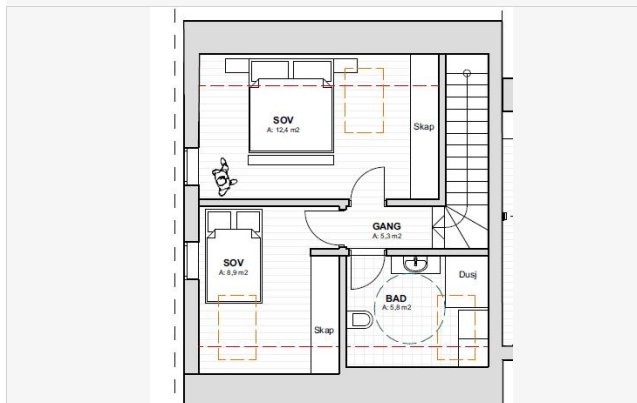


Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793



Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Seksjon 2

Byggeår

2024

Standard

Boligen er nyoppført.

Vedlikehold

Kommentar

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

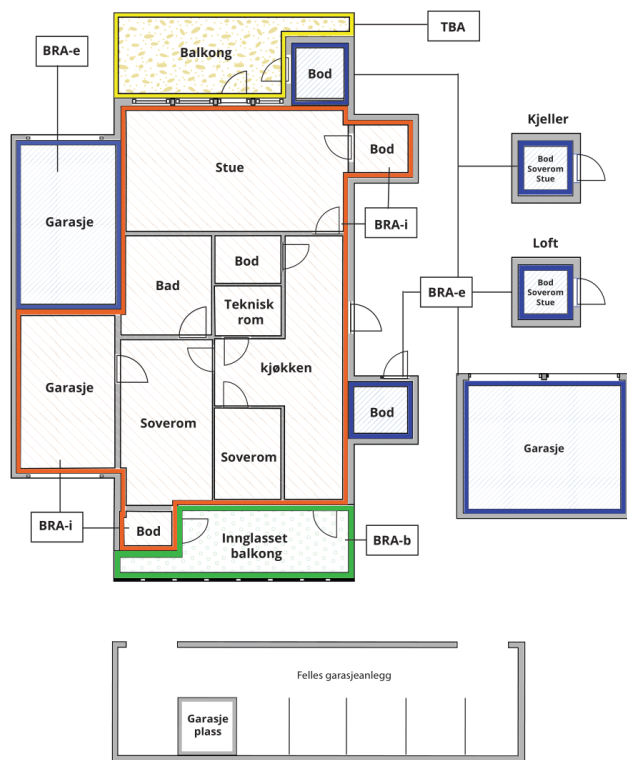
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	46			46	15		46
2.Etasje	33			33			33
SUM	79				15		79
SUM BRA	79						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue / Spisestue, Kjøkken , Teknisk rom , Bod , Entré		
2.Etasje	Soverom 1, Soverom 2, Bad , Gang		

Kommentar

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler dersom annet ikke er opplyst.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Utvendig terrasse er målt til 15,1 kvm avrundet til 15 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nybygg

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	72	7

Kommentar

Enebolig

Bod i 1 etg. er målt til 4,8 kvm avrundet til 5 kvm.
Teknisk rom under trapp er målt til 1,54 kvm avrundet til 2 kvm.
Begge rom er satt til S-rom.
P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
29.5.2024	12:00:00	14:00:00	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	79	118		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Røykenveien 373 D

Hjemmelshaver

Absolut Eiendom AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
-------------	------	-----------	--------	-------	---------

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall vadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

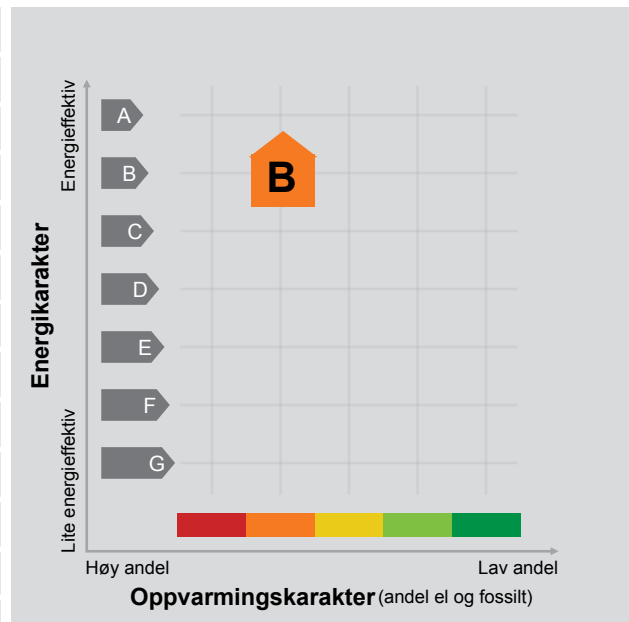
Egne forutsetninger

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler dersom annet ikke er opplyst.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

ENERGIATTEST

Adresse	Røykenveien 373D
Postnummer	1389
Sted	HEGGEDAL
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	118
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301064445
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	454eabfe-9818-466d-bb31-dc6b25eb5ea8
Dato	03.06.2024



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet

- Montere automatikk på utebelysning

- Montere urbryter på motorvarmer

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Røykenveien 373D
Postnummer: 1389
Sted: HEGGEDAL
Kommune: Asker
Bolignummer: H0101
Dato: 03.06.2024 14:33:39
Energimerkenummer: 454eabfe-9818-466d-bb31-dc6b25eb5ea8

Kommunennummer: 3203
Gårdsnummer: 79
Bruksnummer: 118
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301064445

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Kjøl- 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: 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.



Hjorth Arkitekter As.
Herstadveien 14
3140 NØTTERØY

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2021/4864-20	79/118/0/1	10.06.2024

Delegasjonssak 1058/24

79/118/0/1 Røykenveien 373C - Nybygg - Enebolig med sekundærenhet - Ferdigattest

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 27.05.2024.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr

Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Tonje Takeid
teamkoordinator tilsyn

Knut-Martin Mathisen
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Hjorth Arkitekter As.
Hjorth Arkitekter

Kopi til
Real Estate AS



MESTERHUS

- det blir som avtalt

B-01 Røykenveien 373

LEVERINGSBESKRIVELSE

Bolig levert i henhold til Teknisk forskrift 2017 (TEK 17)

FOR EN NY BOLIG LEVERT AV:

MESTERHUS
ASKER OG BÆRUM



Hustype: Egen

Tegn.nr:

Dato:

Inngått mellom

Christian Krognæs/Real Estate AS

Tømmerkompaniet AS

BYGGEPLASS:

Gnr./Bnr.: 79/738
Kommune: Asker
Adresse: Røykenveien 373, 1389 Heggedal

Dato: 15. november 2022



Signatur Forbruker



Signatur Byggmester

Denne leveringsbeskrivelse er en del av kontrakt inngått mellom partene som angitt over.



MESTERHUS

– det blir som avtalt

B-01 Røykenveien 373

Innledning:

Garantert Mesterverk

I Mesterhus bruker vi slagordet Garantert Mesterverk. Dette betyr at huset ditt vil bli bygget av en byggmesterbedrift med mesterbrevutdannelse, eller minst tilsvarende kvalifikasjoner. Byggmesterbedriften som du tegner kontrakt med vil også gi deg en økonomisk garanti for sine kontraktsforpliktelser i henhold til bustadoppføringslova.

Lov og forskriftsforutsetninger

Alle arbeider utføres i henhold til gjeldende utgave av Plan- og bygningsloven, kontrakt og leveringsbetingelser i henhold til Bustadoppføringslova.

Avtalen er også basert på Teknisk forskrift 2017.

Bustadoppføringslova og leveransebeskrivelsen

Denne loven regulerer plikter og rettigheter mellom partene når kontrakten gjelder planlegging og oppføring av ny bolig eller fritidsbolig. Loven gjelder når boligen selges før den er påbegynt, eller om den er under oppføring.

Denne beskrivelsen inneholder detaljerte tekster om de tjenester og ytelser som skal være avklart i forbindelse med oppføring av en bolig i henhold til bustadoppføringslova § 13 og § 26.

Det er viktig at forbrukeren og byggmesteren går nøye gjennom leveringsbeskrivelsen slik at det ikke oppstår misforståelser om tjenester, ytelser eller leveringsomfang.

Husk at alt som eventuelt er avtalt muntlig må skrives ned. Si til deg selv: "Det som ikke er skrevet finns ikke."

I leveringsbeskrivelsen for endelig kontrakt skal det fremgå hvilke ytelser som forbruker skal levere/utføre selv, eller stå for ved å gi oppgaven til en annen entreprenør.

Forbrukeren plikter å skaffe seg nødvendig faglig veiledning og kontroll av de arbeider eller tjenester som han selv eller ved andre utfører. Byggmesteren kan ikke gjøres ansvarlig for feil eller mangler ved disse arbeider.

Forsikring

Bustadoppføringslovens bestemmelser vedrørende forsikring utgår og erstattes med følgende:

Byggmesteren holder forsikret det som til enhver tid er utført av kontraktsarbeidet, materialer forbrukeren har betalt forskudd for, samt materialer forbrukeren har overgitt i byggmesterens besittelse. Forbrukeren

er medforsikret.

Forsikringen gir dekning for det beløpet det i skadetilfeller vil koste å bringe kontraktsarbeidene i stand som før skaden, og erstatte materialer. Byggmesteren skal levere forbrukeren en kopi av forsikringsbeviset senest 14 kalenderdager før avtalt byggestart. Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen del av vederlaget før han har mottatt dokumentasjon for at byggmesteren har tegnet forsikring etter denne bestemmelsen. Forbrukeren må selv sørge for at arbeider hans andre kontraktparter (eks. grunntrepreneur, rørlegger m.fl.) skal utføre, er forsikret. Forsikringen bør gjelde inntil alle arbeider på hele bygget er overtatt av forbrukeren.

Frarådingsplikt

I henhold til bustadoppføringslova § 8 skal byggmesteren sørge for å advare forbrukeren mot eventuelle materialer eller utførelser som forbrukeren ønsker benyttet, men som han ikke bør benytte, ut fra en faglig eller økonomisk vurdering.

Levering og montering

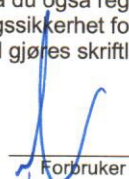
Alle punkter og poster i beskrivelsen gjelder både levering og montering, hvis annet ikke er angitt spesielt i beskrivelsen, eller kontrakten. Eventuelt uttrekk av hele eller deler av monteringen må spesifiseres i beskrivelse eller kontrakt. Avtales det at du skal levere enkelte materialer selv, forutsettes det at du også skal stå for montering av disse, hvis annet ikke er avtalt skriftlig. Skal du stå for utførelsen av deler av arbeidet selv, er du selv ansvarlig for at materialer og utførelse er i samsvar med Tekniske forskrifter dersom ikke annet er avtalt skriftlig.

Retten til endring av utførelse

Byggmesteren har rett til å endre materialvalg og utførelse i forhold til denne beskrivelse, så lenge det benyttes likeverdige eller bedre konstruksjoner, varer, utstyr eller materiell enn det som er beskrevet. Det orienteres på forhånd om eventuelle vesentlige endringer.

Endringer i leveringsinnholdet etter kontrakt.

Det er ønskelig at det gjøres færrest mulig endringer etter at kontrakt er inngått. Vær også klar over at endringer kan medføre at byggmesteren har krav på fristforlengelse, dvs. utvidet byggetid. Er det snakk om større tillegg må du også regne med å måtte stille ekstra betalingsikkerhet for tillegget. Endringer skal alltid gjøres skriftlig i form av en endringsavtale.


Forbruker


Byggmester



MESTERHUS

- det blir som avtalt

B-01 Røykenveien 373

Prisstigning

Vi tar forbehold mot lønns og prisstigning ihht. statistisk sentralbyrå. Byggekostnadsindeks for enebolig i tre: Byggearbeider unntatt stein-, jord-, sementarbeider i alt med basis i ovennevnte prisberegningsdato og frem til den 15. i leveringsmåneden (Oppstart byggmester). I byggetiden er prisen fast.

Byggereglene

Noen begreper fra byggereglene som du bør kjenne til:

Tiltakshaver: Er det navnet som plan- og bygningsloven bruker på deg som byggherren eller forbrukeren som du også er kalt i bustadoppføringslova.

Entreprenør: Er det navnet som bustadoppføringslova bruker på oss som byggmestere. I denne beskrivelsen bruker vi uttrykket byggmesteren istedenfor entreprenøren.

Ansvarlig søker (SØK): Dette er en ansvarsfunksjon. Vedkommende foretak skal påse at søknaden om byggetillatelse inneholder den nødvendige dokumentasjon fra de forskjellige firmaene (foretakene) som er involvert i byggesaken. Ansvarlig søker har en koordinerende rolle og står ansvarlig overfor byggemyndighetene for at alle arbeider som skal prosjekteres, utføres og kontrolleres er belagt med ansvarsrett.

Ansvarlig søker skal se til at det ikke utføres arbeid på byggeplassen som ikke er dekket opp med ansvarsrett, og være hovedkontaktperson mot kommunen for byggeplassarbeidene.

Tiltaksklasse: Angir vanskelighetsgraden for det som skal gjøres i byggesaken. De aller fleste oppgaver knyttet til planlegging og oppføring av eneboliger blir definert og ligger i tiltaksklasse 1, men enkelte oppgaver, som for eksempel utførelse av rørleggerarbeid krever tiltaksklasse 2.

Ansvarlig prosjekterende og utførende: Dette vil være de firmaer som er eller vil bli godkjent for å påta seg ansvarsfunksjoner i henhold til Byggesaksforskriften (SAK). Forbrukeren må selv fremskaffe nødvendige dokumentasjon for arbeide som han selv eller hans andre kontraktparter (eks. grunnentreprenør, grunnmur, rørlegger m.fl.) skal utføre på byggeprosjektet

Delt entrepris

Salgskontoret kan være behjelpelig med å innhente tilbud fra sideentreprenører som skal levere arbeid som ikke inngår i kontrakten mellom forbruker og byggmester tilknyttet salgskontoret. Det anbefales at forbrukeren innhenter sammenlignbare tilbud fra andre sideentreprenører.

Det er viktig å presisere at salgskontoret ikke sender ut en beskrivende forespørsel til sideentreprenører, men kun distribuerer tegninger av tiltaket, og kart som viser tiltakets plassering på eiendommen. Det er forbrukeren sitt ansvar å kvalitetssikre at innkomne pristilbud inneholder alle elementer som må til for at leveransen skal være komplett. Forbrukeren kan ikke gjøre gjeldende krav mot salgskontoret, i de tilfeller hvor mangelfull kontroll av pristilbud innhentet av salgskontoret, resulterer i uventede tilleggskostnader fra byggherrens egne entreprenører.

Salgskontoret eller byggmester tilknyttet salgskontoret kan ikke stilles ansvarlig for noen avtaler inngått mellom forbruker og sideentreprenør. Videre skal all koordinering av slike sideentrepriser være forbrukers ansvar alene, dersom annet ikke er avtalt skriftlig.

Vi anbefaler at forbruker ved delte entrepriser engasjerer egen koordinator til å kontrollere pristilbud. Videre anbefales det at forbrukers koordinator også koordinerer sideentreprenører som ikke inngår i kontrakten med byggmester tilknyttet salgskontoret.

Hvem har lov til å jobbe?

Det er fortrinnsvis godkjente firmaer (foretak) som kan søke om ansvarsretter, dvs. lov til å søke om byggetillatelse, prosjektere bygget og arbeidene, utføre og kontrollere noe på byggeplassen.

Toleranseklasse for utførelse. Tillatt overflateavvik.

Alle arbeider leveres med en utførelse/overflate i henhold til Byggedetaljer 520.008 "Toleranser. Anbefalte toleransekrav til ferdig overflate" (SINTEF Byggforsk 1:2009). Toleranseklasse for ulike overflater i henhold til "Normalkrav" angitt i bladet. Definisjoner og målemetoder skal også følge angitt byggedetaljblad, som kan fås på forespørsel. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eventuelle målinger skal gjøres før konstruksjonene påføres nyttelast, dvs. når huset er nytt, og før møblering. Det gjøres også oppmerksom på at tre er et levende materiale som påvirkes av temperatur og fuktighet.



MESTERHUS

- det blir som avtalt

B-01 Røykenveien 373

Dette kan føre til noe sprekkdannelse, spesielt det første året og det anbefales å ta hensyn til dette ved valg av overflatebehandling.

Tegninger

Tegninger er i målestokk 1:100, som viser plan, fasader og snitt. Stiplet utstyr og bygningsdeler, grunnmur, lyskasser, brannmur, ildsteder, utvendige trapper, møbler, gardiner, markiser, postkasse, tørkestativ, hvitevarer, kjølehjørne, dusjhjørne, badekar, boblebad og annet inventar, som er angitt på tegningene, inngår ikke med mindre annet er avtalt.

Areal og høyde i de enkelte rom

På kontraktstegning er arealer oppsatt i tabell etter NS 3940. I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4 m. Dette fremkommer av snitt på kontraktstegning. Under dragere, innkassinger og i rom med påstøp for varme osv. kan det også være lavere høyde.

Husets plassering på tomt

Husets plassering på tomten horisontalt og vertikalt blir fastsatt av bygningsmyndighetene. Terrenmlinjer mot kjeller/grunnmur som er vist på fasadetegninger er kun orienterende og kan avvike noe fra endelig planeringsnivå.

Kartgrunnlag

I mange tilfeller avviker det virkelige terrenget på tomten fra kartet. Avvik kan medføre feil plassering i terrenget og økte kostnader. I den forbindelse anbefaler vi forbruker å engasjere et oppmålingsfirma som kan sjekke dette, før endelig plassering på kart og tegninger finner sted.

Gebyrer og avgifter.

Alle kommunale og offentlige gebyrer og avgifter inkl. situasjonskart, utstikking av bolig, avfallsgebyr, byggemeldingsgebyr, endringsmeldinger, tilknytningsavgifter og kontrollgebyr osv. tilfaller tiltakshaver så sant ikke annet er avtalt.

Radon

Alle boliger skal ha radonsperre og tilrettelegging for lufting av grunnen, så fremt det ikke kan dokumenteres at dette er unødvendig. Radonsperre er ikke inkludert hvis annet ikke er avtalt.

Energi

Hus levert av byggmester vil alltid minst tilfredsstillende forskriftenes minimumskrav til beregnet varmetap. I tillegg vil det bli utstedt en energiattest som angir energimerket for huset. Denne karakteren bestemmes både av bygningstekniske tiltak og oppvarmingssystemet som velges i boligen.

Energiberegning (rammekravmetoden)

Boligen(e) er ikke energiberegnet og i den forbindelse tar vi forbehold om at valgte konstruksjoner er tilfredsstillende. Hvis det skulle vise seg at isolasjonsmengden må økes, vil disse arbeidene påvirke tykkelse på konstruksjoner og bli utført som tilleggsarbeider.

Vi gjør oppmerksom på at det kan komme tillegg for disse arbeidene.

Pipe eller vannboren varme.

Det er krav til enten pipe eller vannboren varme i stua eller tilsvarende rom på småhus. Pipe eller vannboren varme er ikke inkludert hvis annet ikke er avtalt.

Balansert ventilasjon

Boligen leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

For å oppnå tilfredsstillende innneklima, er det viktig at forbrukeren kjøper ventilasjonsanlegget som beskrevet, samt foretar filterskifte i.h.t leverandørens anvisninger.

Ved spesielle værforhold/omgivelser kan luktsmitte fra omgivelsene til inneluften forekomme til tross for riktig prosjektering.

Definisjoner av elektriske installasjoner:

- Arbeidet regnes komplett fra og med sikringssskap. Det leveres separat sikringssskap til bileiellighet.
- Det leveres 3- faset overbelastningsvern, jordfeilbryter og komfyrvakt.
- Kurssikringene leveres som automatsikringer.
- Sikringssskap med svakstrømsfelt.
- Installasjonen leveres dimensjonert slik at elektriske varmeovner kan tilkobles stikkontaktene og gi full oppvarming i stue, kjøkken, soverom og gang/ hall.
- Ovner eller varmeanlegg for fornybar energi på over 1500 Watt eller mer skal ha fast tilkobling og hver sin kurs. Det er lagt inn en slik kurs på boliger som har bruksareal over 150 m².
- I bad og dusj legges det opp for fast tilkoblet varmekilde.
- Alle stikkontakter leveres doble i barnesikret utførelse, bortsett fra kontakter til stasjonært utstyr slik som vaskemaskin, kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin o.l.
- Det leveres skjult anlegg med innfelte brytere, unntatt i kjeller/underetasje i mur, i bod/tilbygg, i lydvegg, i lydhimling eller annet steder hvor konstruksjonen ikke tillater skjult anlegg.
- Varmtvannsbereider, ventilasjonsanlegg samt evt. varmepumpe tilkobles stikkontakt.
- Det leveres komplett ringeanlegg.



MESTERHUS

– det blir som avtalt

B-01 Røykenveien 373

Definisjon av elektrisk punkt:

Alle elektriske punkt plasseres i samarbeid mellom forbruker og installatør.

Som elektriske punkt regnes:

- lyspunkter
- lysbrytere
- stikkontakter, enkle eller doble
- framlegg for ringeanlegg
- framlegg for røykvarslere
- framlegg for varme/varmekabler
- framlegg for komfyr
- framlegg for stekeovn
- framlegg for vaskemaskin
- framlegg for tørketrommel
- framlegg for elektriske apparater og utstyr
- framlegg for varmtvannsbereder
- framlegg for ventilasjonsanlegg
- framlegg for styring/ hastighetsregulator ventilasjon
- framlegg for kjøkkenventilator
- framlegg for sentralstøvsuger
- røranlegg for radio og tv
- røranlegg for telefon
- røranlegg for bredbånd

Antall punkter og fordelingskurser til standard leveranse til hustypen er i henhold til norm for elektriske installasjoner i boliger NEK 400-8-832 (2010).

Eventuelle ekstra kurser blir å betrakte som tilleggsarbeider, og er angitt i beskrivelsens pkt. om elektrikerarbeider.

Elektroarbeider som normalt må bekostes av forbrukeren hvis annet ikke er avtalt:

- 3-faset strømtilførsel fra E - verkets nett og fram til sikringsskap. Ved bileilighet må forbruker dekke splitting av strømtilførselen.
- Telefon, radio/tv, bredbånd osv.
- Fundamentjording iht. forskriftene med eksempelvis kobberwire.
- Jording av avløpsledninger. Forbruker tar kontakt med installatør for avtale om plassering av jordelektrode før grunnmur støpes.
- Belysning.
- Varme/varmekabler/ varmeanlegg for fornybar energi (varmepumpe).
- Varmekabel i forbindelse med innvendig taknedløp på flate tak.
- Eventuelle utsparinger eller rør i grunnmur/golv på grunn (for framføring av hovedkabel, telefon o.l.).
- Eventuelt reserve trekkerør til loft, kjeller og evt. garasje.
- Ved omtegnede boliger må det påregnes tillegg slik at leveransen blir i henhold til NEK 400-8-832.

Rydding og renhold i byggeperioden

Avfall fra arbeider som byggmesteren utfører ryddes opp, og legges på avtalt sted på tomta. Forbruker er ansvarlig for sortering etter kommunens retningslinjer og borttransportering av avfallet.

Eventuelle tiloversblevne materialer er byggmesterens eiendom.

Før overtagelse blir boligen ryddet og støvsugd av byggmesteren. Vi gjør oppmerksom på at boligen må hovedrengjøres i henhold til teknisk forskrift før den tas i bruk.

Uttørking av byggematerialer

Byggmester står for uttørking av byggematerialer under sine arbeider.

Ved egeninnsats må forbrukeren påse at huset får tørke tilstrekkelig ut før maler-/tapetserer eller golvarbeider han selv skal utføre settes i gang. Det gjøres spesielt oppmerksom på at støpeaktiviteter og grunning av overflater tilfører huset mye fuktighet. Er forbrukeren i tvil om bygget har for høy fuktighet, plikter han å rådføre seg med byggmesteren før han igangsetter eventuelle egne innrednings- eller overflatearbeider.

Det gjøres også oppmerksom på at trematerialer er et levende materiale som beveger seg med de forskjellige fukt- og temperaturforhold som kan være i en bolig. Dette kan medføre sprekker, bukling, krymping eller svelling, noe byggmesteren ikke kan ta ansvar for.

Pass på at alle rom har tilstrekkelig varme og ventilasjon og at dusjing, tørking av klær etc. kun forekommer i rom som er egnet for det. Pass også på god lufting bak alle møbler.


Relativ fuktighet i alle rom boligen bør ligge innenfor 30 – 60%.

Heksesot

Heksesot er et fenomen som kan opptre som klebrig sot på enkelte overflater. Fenomenet er sammensatt, men det er en relativt tydelig sammenheng mellom hekkesot, løsemiddelfrie bygningsprodukter, dvs. såkalte miljøvennlige produkter og bruk av huset.

Her er noen råd til forbruker for å unngå, eller i hvert fall redusere, problemet:

- Sørg for å opprettholde god og kontinuerlig ventilasjon de to første fyringssesongene. Også ved fraværperioder må boligen sikres god ventilasjon.
- I fyringssesongen må en unngå store svingninger i temperaturen. Også ved fravær fra boligen må boligen ha varmforsyning som sikrer normal innetemperatur.
- Reduser tilførsel av sotpartikler ved begrenset bruk av levende lys, oljelamper, gasspeis og røyking innendørs.


Forbruker


Byggmester



MESTERHUS

– det blir som avtalt

B-01 Røykenveien 373

Byggetid/Tidsfrister/Overtakelse

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, utstedt av kommunen skal foreligge før du har lov til å flytte inn i huset.

Byggetid og tidsfrister avtales i kontrakten etter bustadoppføringslova § 14 og som angitt i kontrakten.

Byggmesteren har krav på fristforlengelse (økt byggetid) for forhold nevnt i lovens § 11. (Eks. forsinkelser forårsaket av forbrukeren, ferier, etc.). Det kan for eksempel gjelde hvis du bruker lengre tid på din egeninnsats enn det som er avtalt. Før man kan søke om ferdigmelding må alle entreprenørene som er involvert sende inn en samsvarserklæring hvor de bekrefter at alle arbeidene er utført i henhold til lov og forskrift. Dersom dine egne entreprenører forsinkes overlevering pga. manglende innlevering av samsvarserklæring for arbeid de har ansvar for å kontrollere, kan dette også medføre at byggmesteren har krav på fristforlengelse. Utomhusarbeider vil normalt ikke være med i avtalt byggetid.

Bruksanvisning for boligen

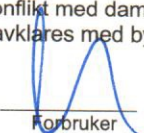
Ved overtakelse, vil det leveres bruksanvisning for boligen.


Andre generelle forhold som det gjøres oppmerksom på, hvis annet ikke er beskrevet:

- Takkonstruksjonen leveres som vist på kontraktstegningen, og dimensjoneres etter teknisk forskrift og kommunale snølastbestemmelser. Gulv på kaldt loft leveres ikke.
- Synlige søyler og dragere leveres standard i laminert utførelse i boligrom, for øvrig sammenspikret eller laminert, avhengig av dimensjoneringen og fasadetegning. Hvorvidt søyler og dragere er synlige vil være avhengig av bærekonstruksjon i huset.
- Innvendig vegger kan bli bygget tykkere enn oppgitt, samt at det kan forekomme innkassinger for å gi plass til bærekonstruksjoner, rør, kanaler eller andre tekniske installasjoner.
- Synlige spikerhoder og ubehandlede snittflater på innvendig listverk må påregnes.
- Ved levering av grunnbeiset kledning fra fabrikk, gjøres det oppmerksom på at endevend, synlige sagkutt, spikerhoder og andre snittflater ikke er overflatebehandlet. Generelt må det påregnes overflatebehandling av alt treverk som er levert beiset-/fabrikkmalt. Innside av kledningsbord på eventuelle rekkverk leveres ubehandlet.
- Det gjøres spesielt oppmerksom på at tre er et levende materiale som over tid påvirkes av

temperatur og fuktighet. Dette betyr at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegger og i hjørner, ikke kan kreves utbedret, så lenge disse ligger innenfor den vanlige norske byggestandard.

- Dører og vinduer leveres i henhold til kontraktstegningen, i malingskvalitet, dyppimpregnert for viderebehandling med maling. Alle vinduer og balkongdører leveres med 2-lags energiglass med argongass. For å tilfredsstille energikravene, kan det i enkelte tilfeller leveres noen 3-lagsvinduer. Vinduene leveres uten ventil. Vrider Tokyo sølvfarget. Vinduer angitt med F på kontraktstegning betyr at de er faste (Ikke åpningsbare). Vinduer uten bokstavbetegnelse er åpningsbare. Utvendig kondens kan forekomme på moderne vinduer. Kondenseringen inntreffer under spesielle værforhold og er et tegn på at glassruta isolerer godt. Kondensen vil normalt forsvinne i løpet av få timer. 3-lagsvinduer og vinduer i rom som ikke holdes fullt oppvarmet, er mest utsatt for utvendig kondens.
- For å sikre mot mulige vannlekkasjer i tilknytning til takvinduer vinterstid, er det viktig å fjerne snø i underkant av takvinduene etter store snøfall. Eventuelt kan det monteres varmekabel rundt vinduene.
- Sprosser, knekter, mønekryss og belistning leveres i henhold til kontraktstegning. Sprosser leveres som utenpåliggende hvis ikke annet er avtalt.
- Produkter som er beskrevet hvitmalt i denne beskrivelsen leveres normalt i fargen NCS S 0502 Y.
- Overmalt kvist i trevirke vil kunne fremstå med en brunaktig overflate etter noe tid.
- Dersom ferdig behandlede produkter blir skadet på byggeplassen, blir skadene utbedret på byggeplassen.
- Det er ikke medtatt fuging i overganger mellom listverk og andre overflater.
- Utvendige trapper, plattinger, terrasser på bakkeplan er ikke inkludert hvis annet ikke er avtalt.
- Alt som ikke leveres av byggmester og som byggmester skal bygge videre på, må være tilpasset det toleransekravet som kreves av den enkelte konstruksjon eller produkt.
- Er forbruker selv ansvarlig for maling/tapetsering/flislegging/gulvlegging/teppelegging av vegg eller golv er han selv ansvarlig for at veggplateskjøter / golvplateskjøter er sparklet og slipt før arbeidene igangsettes og tilpasset det toleranse kravet som kreves av den enkelte konstruksjon eller produkt.
- Eventuelle downlights må ikke plasseres slik at det kommer i konflikt med dampspærren. Plassering må avklares med byggmester.


Forbruker


Byggmester



MESTERHUS

- det blir som avtalt

B-01 Røykenveien 373

- Garasje/carport er ikke inkludert hvis annet ikke er avtalt.
- Tiltak mot brann og støy inkludert prosjektering er ikke inkludert hvis annet ikke er avtalt.
- Redningstau eller brannstige er ikke inkludert hvis annet ikke er avtalt.
- Før oppstart av byggmesterens arbeider er forbruker selv ansvarlig for tilfredsstillende forhold med byggestrøm, byggevann, brakke, sanitærforhold og eventuelle sikringsgjerd.
- Det er krav til uavhengig kontroll for våtrom og tetthet, kostnader i denne forbindelse dekkes av forbruker og bestilles av forbruker.

Særlige bestemmelser

- Det må inngås egen avtale med byggmester dersom forbruker skal utføre egne arbeider i byggeperioden. En slik avtale vil innholde konkrete opplysninger om omfanget av egne arbeider og konsekvenser ved eventuelle skader.
- Før forbrukeren overtar for egne arbeider skal det holdes delovertagelse, med en gjennomgang av bygget. Protokoll og eventuell fotodokumentasjon legges ved.
- Alle ferdige overflater så som parkett, trapp, kjøkken etc. tildekkes tilfredsstillende av forbrukeren før han går i gang med egne maler-, tapetser-, flisarbeider etc.
- Forbruker skal være helt ferdig med sine egne arbeider før byggmesteren påbegynner sin slutføring av bygget. Dette vil normalt bestå av belistning, montering av trapp, innvendige dører, montering av kjøkken og garderobeskap samt baderomsinnredning. Det samme gjelder sluttmontering av elektro- og sanitær.
- Etter eventuell egeninnsats eller egne arbeider skal forbruker sørge for at bygget leveres ferdig ryddet. Gulver skal være støvsugd, og dekket med papp eller lignende, som tapes i skjøter.
- Hvis forbrukeren engasjerer egne håndverkere forutsettes det at det skal være minst 1 norsktalende person på bygget til enhver tid.
- Byggmester kan kreve å få overlevert forsikringsattest/bevis for gyldig ansvarsforsikring fra andre entreprenører som forbrukeren engasjerer i byggearbeidene. Inntil slik attest foreligger, vil entreprenøren kunne bli nektet adgang til bygget. Fullmakt fra Registerinfo som bevitner at alle skatter og avgifter vil bli betalt skal også signeres av utførende foretak og returneres til byggmesteren før oppstart. Det forutsettes at opplysninger fra skatteetaten er ok.
Fullmakten kan lastes ned fra følgende nettside:
<http://www.skatteetaten.no/Templates/Generelt/innhold.aspx?id=10321>.
- For alle eventuelle tilleggsarbeider eller endringer skal det inngås skriftlig avtale med byggmester med angivelse av arbeids/endringenes omfang, priskonsekvens og eventuell krevd byggetidsforlengelse. Tilleggsarbeider faktureres forløpende. Eventuelle endringer må avtales skriftlig mellom de forpliktende partene.
- Det er ikke anledning til å inngå avtaler med de utførende på bygget. Eventuelle avtale gjort med andre enn forpliktende part, er ikke gyldige.
- Partene er enige om at e-post anses som skriftlig dokumentasjon i byggesaken på lik linje med tradisjonelle brev.
- Partene er enige om at byggmesteren kan få ta bilder av huset når det er ferdig, for bruk i markedsføring i Mesterhuskjeden.
- Før forbruker eventuelt skal besøke eller utføre egne arbeider på byggeplassen, skal dette avtales byggmesteren. Dette pga Helse, Miljø og sikkerhetsforhold på byggeplassen. Alle arbeider som forbrukeren, eller noen han har ansvaret for, på bygget eller byggeplassen, er han selv ansvarlig for i forhold til at alle regler og forskrifter knyttet til Helse, Miljø og Sikkerhet overholdes.
- Blir byggearbeidene ferdig før angitte tidsfrister i kontrakten kan ikke forbrukeren nekte å overta boligen. Dette forutsetter at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.
- Dersom det ved overtakelsen kun foreligger midlertidig brukstillatelse fra kommunen, og årsaken er gjenstående arbeider som forbruker selv er ansvarlig for, og som omfattes av ansvarsrettssystemet, må han sørge for at disse arbeidene fullføres innen 8 måneder. Så snart arbeidene er fullført, må han fremskaffe nødvendige kontrollerklæringer slik at det kan søkes om ferdigattest. Unnlater han å gjøre dette, kan byggmesteren frasi seg ansvaret overfor kommunen, og byggmesteren har da ikke lenger ansvar for å fremskaffe ferdigattesten. Ansvaret for å fremskaffe ferdigattest overføres da til forbruker. Dette vil trolig føre til ekstra utgifter for forbruker.
- Ved stopp på byggeplas som ikke kan belastes byggmesteren, vil kostnader til ned- og opprigging samt andre kostnader som påløper bli belastet forbrukeren.
- Eventuelle arbeider eller delleveranser som byggmesteren har i forbindelse med en eventuell grunnmur, anses ikke som oppstart byggmester og regnes ikke med i byggetiden som avtales i kontrakten.
- Er det er avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger er det leveransebeskrivelsen som gjelder.


Forbruker


Byggmester



B-01 Røykenveien 373

Leveringsbeskrivelse

A Grunn- og terrengarbeider.

Leveres av forbruker.

Forbruker står for grunnarbeider og tomtetekniske arbeider. Dette omfatter normalt:

Utstikking/plassering, ledningsgrøfter, utgraving av byggegrøp, sprengning, tilkjøring av godkjente bæredyktige masser for fundamentering av såler, markisolering, utvendig isolering av grunnmur, grunnmursplate, takvanns- og drenering, gjenfylling, grovplanering og eventuelle lyskasser og støttemurer. Finplanering med tilsåing er heller ikke en del av leveransen. Geotekniske undersøkelser bør utføres hvis mistanke om dårlig grunn.

Byggmester utarbeider målsatte tegninger for grunnmur. Byggmesteren er ikke ansvarlig for vurdering av lokale grunnforhold og for riktig dimensjonering av fundamenter, dragere og grunnmur.

Vann, avløp og strøm (trefaset) skal være tilgjengelig for byggmesteren i byggetiden og uttak skal være maksimalt 10 meter fra fundament/grunnmur. Fremføring av vann med stoppekran/vannmåler og eventuell reduksjonsventil, avløp, drenering og bunnledninger inkludert oppstikk og sluk og jordingsmuffe til og i fundament/grunnmur, sammen med fremføring av kabler og ledninger for strøm, telefoni, radio og TV til sikringskap/tilkoblingssted pr. boenhet er forbrukers ansvar.

Snørydding i byggeperioden tilfaller også forbruker.

Forbruker skal også stå for opparbeidelse av adkomstvei frem til 2 meter fra fundament/grunnmur, nødvendig rigg og lagringsplass, samt gruset gangbane i 2,0 meter bredde fra husveggen rundt hele boligen. Det er forbrukers ansvar at området tåler anleggstrafikken og eventuelle utbedringer/reparasjoner som må foretas skal dekkes av tiltakshaver. Det er sjåføren som avgjør om veien er i kjørbær stand. Utomhusarealer skal utformes slik at det tilfredsstiller kravene til tilgjengelighet. Dette må forbruker forsikre seg om i avtale med ansvarshavende for grunnarbeider.

Avtalte endringer: Ingen. Byggmester bistår med koordinering av arbeidene.

B Murer- og betongarbeider.

Leveres av forbruker.

Forbruker står for mur-, puss- og betongarbeider for fundamenter, kjellergulv, dekker, evt. varmekabler eller vannbåren varme, gulv på grunn, jerndragere, grunnmur, flytsparkling, samt nødvendig isolering av vegger, fundamenter og gulv. Det samme gjelder utstøping av gulv i våtrom og andre steder forbruker ønsker å legge fliser.

Fundament/gulv på grunn/grunnmur skal utføres av forbruker i henhold til mål gitt på fundament/grunnmurstegninger.

Radonsperre er ikke inkludert hvis annet ikke er avtalt.

Avtalte endringer: Ingen. Byggmester bistår med koordinering av arbeidene.

C Bjelkelag/Gulv.

Leveres av byggmester.

Bjelkelag dimensjoneres etter bjelkelagstabeller utarbeidet av NBI i henhold til tekniske forskrifter.

Bjelkelag og gulv over kjeller eller underetasje som er oppvarmet består av bjelkelag, 100 mm mineralull og 22 mm fuktbestandige sponplater. Bjelkelag og gulv over kald kjeller består av det samme som ovenfor men med 200 mm mineralull.

Bjelkelag over 1. etasje mot innredet loft eller overetasje består av bjelkelag eller eventuelt takstolens undergurt, 22 mm fuktbestandige sponplater og 100 mm mineralull. Det leveres ikke gulv bak knevegg.

I gulv mellom leiligheter med brann og lydkrav blir det levert bjelkelag, 200 mm mineralull, 22 mm fuktbestandig slisset sponplate, 36 mm trinnlydmatte og 13 mm gipsplater. I våtrom forutsettes det at gulvet blir støpt og levert av forbrukeren.

Enkelte installasjoner som ildsteder eller andre installasjoner over 100 kg vil i de fleste tilfeller kreve forsterkning av bjelkelaget. Eventuell forsterkning må avtales og medfører tilleggs kostnader.

Avtalte endringer: Ingen.



B-01 Røykenveien 373

D Yttervegger av tre.

Leveres av byggmester.

Isolerte yttervegger består av 13 mm ubehandlede gipsplater, 0,15 mm plastfolie, bindingsverk, 200 mm mineralull, vindtetting med duk, utlekting og utvendig kledning i henhold til fasadetegning. Ved liggende kledning leveres det 19x148 mm dobbelfalset kledning og ved stående kledning leveres det 19x148 mm dobbelfalset kledning med rett kant. Belistning utføres i 16x98 mm. Kledningen og eventuell belistning leveres grunnbeiset fra fabrikk i farge hvit.
Vegger på bad leveres 15 mm underpanel eller tilsvarende og våtromsplater.
Det leveres husnummerskilt, som plasseres godt synlig på den utvendige kledningen.

Avtalte endringer: Boligene leveres med leveres liggende/stående kledning som vist på tegninger. Slette felt ved takoppløft leveres med stående kledning.

E Innvendige vegger av tre.

Leveres av byggmester.

Bindingsverk, 70 mm mineralull og 13 mm ubehandlede gipsplater på hver side.

Vegger på bad leveres 15 mm underpanel eller tilsvarende og våtromsplater.

Lydvegger mellom separate leiligheter består av 13 mm ubehandlede gipsplater + 13 mm gipsplater GN på begge sider av 2 stk. adskilte bindingsverk. isolert med 2 x 70 mm mineralull.

Innvendig utlekting av utvendige mur-/betongvegger i underetasje er ikke inkludert i leveransen.

Avtalte endringer: Ingen.

F Tak og himling.

Leveres av byggmester.

Takkonstruksjonen leveres som vist på kontraktstegning og dimensjoneres etter teknisk forskrift og lokale snølastbestemmelser.

W- takstoler for hus med kaldt loft benyttes til standard saltak og valmtak og isoleres med 350 mm i undergurt. Gavltrekanter på boliger med saltak vindtettes, utlektes og paneles utvendig. Det leveres isolert inspeksjonsluke til boliger med kaldt loft.

Boliger med innredet, isolert 2. etasje leveres med A-takstoler/sperrer, 350 mm mineralull på horisontal del og bak knevegg, 350 mm mineralull på skrå del.

Boliger med flatt tak utføres disse som kompakte tak med fall mot innvendig sluk nedløp. Det benyttes bjelkelag som bærende konstruksjon, over dette legges det OSB plater, diffusjonssperre, 300 mm trykkfast isolasjon og papp. Under OSB plater legges det 100 mm mineralull.

Isolasjonsmengde på de forskjellige takkonstruksjonene kan variere avhengig av bygningens samlede netto energibehov.

Taktekking med takstein utføres med forenklet undertak, sløyfer, steinlekter og dobbeltrikum sort betongtakstein fra Monier type Protector i farge sort. Takflater under 15 grader fall leveres med papp som tekkemateriale.

Vindskibord hvit grunnbeiset fra fabrikk og vindskibeslag leveres som på kontraktstegning.

Taktrinn leveres fra takfoten og opp til pipe. Snøfangere monteres ved raft. Taktrinn og snøfangere leveres i sort farge. Eventuell feieplattform er ikke inkludert.

Undersiden av eventuelle gesimskasser og gavl utstikk kles med hvit grunnbeiset spaltepanel.

Eventuelle himlinger over inntrykket parti, balkong/terrasse og inngang leveres med hvit grunnbeiset spaltepanel.

Himlinger utføres med 36 x 48 mm lekter og 13 mm ubehandlede gipsplater.

I himling mellom leiligheter med brann og lydkrav leveres himlingene med lydskinne, 2 lag 13 mm ubehandlede gipsplater.

Avtalte endringer: Ingen.



MESTERHUS

- det blir som avtalt

B-01 Røykenveien 373

G Vinduer.

Leveres av byggmester.

Vinduer, balkongdører og skyvedører leveres i henhold til kontraktstegningen, dyppimpregnerte. Karm og ramme leveres ferdigbehandlet i farge hvit. Til alle vinduer, balkongdører og skyvedører leveres 2-lagsenergi glass med argon fylling, hvis ikke bygningens samlede netto energibehov tilsier noe annet. Alle ytterdører og vinduer, unntatt takvinduer har en gjennomsnittlig U-verdi 1,2 W/m²K.

Der det er vist sprosser på kontraktstegning er det forutsatt løse utenpåliggende vindussprosser.

I mur listes vinduet på 3 sider mot mur og sålebensbeslaget leveres i overflatebehandlet stål, i noen tilfeller vil dette avvike fra tegninger.

Takvindu leveres hvis det fremkommer på kontaktstegningen. Åpningsbart med U-verdi 1,4 W/m²K. Innvendig overflate leveres hvit.

Avtalte endringer: Vinduer leveres med 3-lags energiglass.
Sov 8,0 og Walk-inn 4,9 i 2.etg leveres med ett takvindu, ikke to som vist på tegninger.

H Dører.

Leveres av byggmester.

Dører og skyvedører leveres i henhold til kontaktstegningen. Slagretninger er angitt på kontraktstegning. Alle dører leveres fabrikk malt hvit og med lakkerte terskler.

Hovedinngangsdør type: Swedoor Smetana med glass. Eventuell Bi-inngangsdør leveres type: Swedoor Puccini tett. Vrider type 6616 matt krom.

Innvendige dører type: Kloppen Ola 3. Dersom det er vist dør mellom hall og stue leveres denne med klart glass og sprosser. Vrider type 183 stål. Skyvedører leveres uten glass.

Avtalte endringer: Ytterdører leveres som Swedoor Drop.
Innendører leveres som Kloppen Visjon 1.

I Blikkenslagerarbeider.

Leveres av byggmester.

Alle beslag og takrenner leveres i plastbelagt stål.

Blikkenslagerarbeider som leveres er takrenner, nedløpsrør, vinkelbeslag balkong, dør- og vindusbeslag, vinkelbeslag vegg/tak ved ark og takoppløft, vindskiebeslag samt kilrenner, takhatt og gjennomføringsbeslag i undertak samt underbeslag kilrenner.

Takhatt til ventilasjon og soil, vinkelbeslag vegg/tak ved ark og takoppløft, beslag på vindskier, samt kilrenner og gjennomføringsbeslag i undertak leveres tilpasset taksteinfarge.

Nedløpsrør avsluttes med utkast over planert terreng eller føres ned i forbrukerens oppstikk fra drenering over terreng.

Beslag til pipe er ikke en del av leveransen.

Avtalte fargevalg:	Beslag på tak.	Sort
	Takrenner.	Sort
	Nedløpsrør.	Hvit
	Dør- vindusbeslag.	Sort

Avtalte endringer: Ingen.

J Balkong/Terrasse.


Leveres av byggmester.

Balkong/terrasse leveres i henhold til kontaktstegningen. Balkonggulv leveres i åpen utførelse med trykkimpregnert bjelkelag og spaltegulv av dimensjon 28 x 120 mm der dette er vist på kontraktstegning. Tresøyler og dragere leveres sammenspiKET med dekkbord eller i limtre, avhengig av dimensjoneringen.

Rekkverk leveres med trykkimpregnerte stolper og håndlister som vist på kontraktstegning. Er rekkverket vist med panelbord leveres dette som grunnbeiset kledning, innsiden av panelbordene leveres ubehandlet. Minimumshøyde på rekkverket er 1,0 meter.

Støpe- og murerarbeider i forbindelse med fundamenter for tresøyler, eller støpt balkong herunder festeordning for rekkverket er ikke en del av leveransen.

Avtalte endringer: Det leveres 30m² plattning på ferdig avrettet telefritt underlag pr tomannsbolig. Glassrekkverk (rekkverk) rundt plattninger er ikke medtatt.
Pergola bygges som vist i impregnert virke.


Forbruker


Byggmester



MESTERHUS

- det blir som avtalt

B-01 Røykenveien 373

K Trapper.

Leveres av byggmester.

Innvendig trapp leveres i åpen utførelse med barnesikringslist, med eik heltre trinn og furu hvitgrunnet vanger, stolper, spiler og håndløpere.

Avtalte endringer: Trappene leveres med tette opptrinn.

L Kjøkken-, garderobe- og baderomsinnredning.

Leveres av forbruker.

Kjøkkeninnredning leveres i henhold til egen kjøkkentegning med komponentliste for hustypen som er angitt på førstesiden i denne beskrivelsen. Det leveres en stk. baderomsinnredning til hovedleilighet i henhold til egen baderomstegning med komponentliste. Garderobeskap er ikke medtatt vist på kontraktstegninger. Garderobeskapene er 100 cm brede og leveres med hvite slette dører som standard.

Hvitevarer og skyvedørsgarderobe er ikke en del av leveransen.

Avtalte endringer: Det leveres kjøkken og baderomsinnredning iht tilbud fra Sigdal. Tilbudet gjelder pr tomannsbolig.

M Foringer og listverk.

Leveres av byggmester.

Listverk og foringer leveres i fabrikk malt hvit utførelse.

Fotlister leveres i profilert utførelse 15 x 70 mm (profiltype 42), gerikter til dører og vinduer leveres i profilert utførelse 15 x 70 mm (profiltype 43) og taklister leveres i profilert utførelse 21 x 45 mm (profiltype 32). Som avslutningslist mellom knevegg og himling kan det benyttes ferdigbehandlet glatt kant.

Avtalte endringer: Innvendig listverk leveres uprofilert i følgende dimensjoner:

Taklist: 21x34 eller listfritt
Fotlist: 12x58
Karmlist: 12x58

N Ventilasjonsarbeider.

Leveres av byggmester.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Systemair AS med styringsbryter på aggregatet. Mekanisk tilførsel av filtrert forvarmet friskluft til stuer og soverom. Mekanisk avtrekk fra våtrom, WC og kjøkken. Varmegjenvinning med årsvirkningsgrad 80 %. Ved installasjon av ildsted forutsettes direkte lufttilførsel til ildstedet.

Fleksible kanaler i mekaniske avtrekksanlegg. På kaldt loft er kanalene isolerte. Spirorør på alle hovedstrekk til balanserte anlegg. Fleksible kanaler fra ventil til hovedstrekk. I hus med byggemeldt hybel/leilighet leveres separat balansert ventilasjonsanlegg.

Endelig plassering av aggregatet bestemmes når vår ventilasjonsleverandør har detaljprosjektert anlegget og kan derfor avvike fra plasseringen som er vist på kontraktstegning.

Forbrukeren plikter å gjøre seg kjent med bruken av ventilasjonsanlegget, og sette seg inn i bruks- og vedlikeholdsmanual fra leverandøren. Feil bruk kan medføre dårlig innneklima og fuktskader på boligen.

Avtalte endringer: Ingen.

O Sentralstøvsuger.

Leveres ikke.

Hovedleilighet leveres med sentralstøvsugeranlegg fra Systemair AS type V30 med Premium håndtak og slange- og børstesett med av/på bryter.

Avtalte endringer: Ingen leveranse fra byggmester.


Forbruker


Byggmester



B-01 Røykenveien 373

P Rørleggerarbeider.

Leveres av byggmester.

Rør- og sanitærutstyr leveres komplett i henhold til sanitærutstyr angitt på kontraktstegningen i hvit farge som standard. Innvendige vannledninger legges skjult i utførelse "rør i rør" i VSK godkjent type og avløpsrør legges i PP-plast. Synlige rør og innkassing av rør kan forekomme der konstruksjonen gjør dette nødvendig. De enkelte rom utstyres i henhold til kontraktstegninger. Endelig plassering av rørfordelingskap bestemmes når vår rørlegger har detaljprosjektert anlegget. Rørfordelingskap kan plasseres utenom våtrom/teknisk rom dersom vår rørlegger finner det hensiktsmessig for anlegget. Stoppekran(er), eventuell reduksjonsventil, sprinklingsanlegg og bunnledninger for vann og avløp med oppstikk til utstyrsenheter og nødvendige rør for sammenkobling av utstyr, samt fremføring og frostsikring av vann og avløpsledninger til offentlig nett, er ikke en del av leveransen.

Avtalt utstyr	Kjøkken armatur type Tapwell RT 184 med uttak for oppvaskmaskin.	2.stk.
Pr tomannsbolig:	Liten vegg hengt vask type Ifø Cera med Tapwell RT 071 armatur til WC.	1.stk.
	Stor vegg hengt vask type Ifø Sign 7322 med Tapwell RT 071 armatur til bad.	0.stk.
	Tapwell RT 071 armatur til baderomsinnredning.	3.stk.
	Vegg hengt vannklosett type Porsgrund Seven D med toalettsete.	4.stk.
	Dusj armatur type Tapwell RT5200 med garnityr.	3.stk.
	Badekar armatur type Tapwell RT 022 badekararmatur.	0.stk.
	Vaskekar i rustfritt stål til vaskerom type Intra VK 50 med Oras Safira armatur med tut.	0.stk.
	Kran og avløp for frittstående vaskemaskin type Oras.	2.stk.
	Varmtvannsbereider 200 liter type Oso RS hvit standard til hovedleilighet.	2.stk.
	Varmtvannsbereider 120 liter type Oso RS hvit standard til bi-leilighet.	0.stk.
	Frostfri utekran type FMM til hovedleilighet.	2.stk.
	Gulvsluk i trebjelkelag.	3.stk.
	Trådløs vannstopper Waterguard Smart Basic med sensor kabel og 2 trådløse sendere.	2.stk.
	Ekstra trådløse sendere til trådløs vannstopper.	0.stk.
	Dushjørne type Solid	2.stk.
	Badekar type Ifø Caribia 1600x700 mm med front og endepanel.	0.stk.
Avtalte endringer:	Det er medtatt bunnledninger iht tilbud fra Andersen og Aksnes rørleggerbedrift AS.	

Q Elektrikerarbeider.

Leveres av byggmester.

De elektriske installasjoner blir utført av autorisert installatør etter gjeldende forskrifter og i henhold til NEK 400-8-832 (2010) basert på hustypen som er beskrevet på forsiden av dette dokumentet. I omregnede boliger er antall elektriske punkter ikke beregnet i henhold til kravet i NEK 400-8-832. I disse tilfellene blir dette avtalt mellom forbruker og installatør.

Se innledende sider i leveransebeskrivelsen for mer informasjon og definisjon av elektriske punkter.

Avtalte punkter:	200 pr tomannsbolig
Avtalte endringer:	Det leveres utvendige arbeider, skap, jording og inntaksrør. Det leveres varmekabler i flislagte rom og 12 panelovner pr tomannsbolig. Det leveres 35 LED downlights på 8 kurser samt 2 utelamper type Trio pr tomannsbolig.

R Maler- og tapetsererarbeider.

Leveres av byggmester.

Ansvarlig utførende er ansvarlig for at materialer og utførelse er i samsvar med teknisk forskrift.

Avtalte endringer:	Alle innvendige gipsflater sparkles og males to strøk i s-0502-y. Baderomsvegger behandles med våtromsmaling. Det gjøres oppmerksom på at det ved sidelys vil kunne forekomme skyggeeffekter på grunn av variasjoner i underliggende flater/materialer. Overgang tak/vegg leveres listfri dersom ønskelig.
--------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



B-01 Røykenveien 373

S Fliser/membran.

Leveres av byggmester.

Ansvarlig utførende er ansvarlig for at materialer og utførelse er i samsvar med teknisk forskrift. Membrantekking i våtrom skal utføres av firma med godkjent ansvarsrett.

Avtalte endringer: Det leveres flisarbeider iht romskjema. På bad flislegges kun dusjsone.

VÅTROMSGULV PÅ TREBJELKELAG

Støp av gulv med hurtigherdende betong inkludert smøremembran. Flislegging av gulv med flis Grespor Minos 30x30 Ash Mate. Gulv i nedsenket dusjsone 90x90 flislegges med Grespor Minos 15x15 Ash Mate. Grå fugemasse. Sluk skal være montert 30mm over sponplategulv. Ferdig tykkelse gulv: ca 40mm ved sluk.

VÅTROMSGULV PÅ BETONGUNDERLAG

Etablering av fall på gulv med hurtigherdende betong inkludert smøremembran. Flislegging av gulv med flis Grespor Minos 30x30 Ash Mate. Gulv i nedsenket dusjsone 90x90 flislegges med Grespor Minos 15x15 Ash Mate. Grå fugemasse. Sluk skal være montert i flukt med, eller maks 10mm over/under betongplate. Ferdig tykkelse gulv avhenger av slukets plassering og fall på grovstøp.

FLISLAGT VARMEGULV PÅ TREBJELKELAG (tørt rom)

Etablering av brannsjikt under varmekabler og sparkling. Flislegging av gulv med flis Grespor Minos 60x60 Ash Mate. Grå fugemasse. Tykkelse ferdig gulv: ca 30 mm.

FLISLAGT GULV PÅ BETONGUNDERLAG (tørt rom)

Flislegging av gulv med flis Grespor Minos 60x60 Ash Mate. Grå fugemasse.

SOKKELFLIS

Gulvflis kappet i høyde ca 7cm lagt som sokkelflis.

VEGGER I VÅTROM

Grespor Minos 30x60 Day Mate på vegg inkl smøremembran. Sølvrå fugemasse. Flissetting i dør- eller vindussmyg er ikke inkludert.

INNBYGGING AV TOALETTSISTERNER

Eventuell utenpåliggende toalettsisterne bygges inn med våtromsplater og flissettes med veggflis. Dersom baderomsvegger/toalettsisterne ikke skal flissettes leveres denne med gips og eventuelle malerarbeider som beskrevet i eget punkt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli høydeforskjell mellom flislagte gulv og parkett.

T Parkett.

Leveres av byggmester.

Ansvarlig utførende er ansvarlig for at materialer og utførelse er i samsvar med teknisk forskrift. Det gjøres oppmerksom på at de fleste tregulv ikke tåler gulvvarme over 27 grader.

Avtalte endringer: Det leveres Kährs Taranto iht romskjema.

OBS! Det er store leveringsproblemer med parkett for tiden og endringer kan forekomme.

U Sikkerhetsutstyr.

Leveres av byggmester.

Det leveres en stk. røykvarsler 230 volt pr. etasje som er seriekoblet med eventuelle andre røykvarslere i hovedleiligheten, ved byggemeldt hybel/leilighet blir røykvarsleren tilkoblet røykvarslerne i hovedleiligheten. Det leveres et 6 kg. brannslukkingsapparat per boenhet.

Avtalte endringer: Ingen.

V Diverse og evt. spesielle opplysninger.

Leveres av byggmester/forbruker.

Avtalte endringer:

- Det er medtatt en stk peisovn type Curve 100 inkludert stålpipes og beslag over tak pr boenhet.
- Det tas forbehold om endringer på vegg og konstruksjonstykkelse.
- Det er ikke foretatt energiberegning eller beregning etter NEK400 og eventuelle tilleggskostnader med å etterkomme disse kravene tilfaller forbruker.



MESTERHUS

- det blir som avtalt

B-01 Røykenveien 373

- Det tas forbehold om at det kan forekomme innkassinger for tekniske installasjoner, samt at endelig plassering av disse ikke er endelig avklart.
- Takkonstruksjon på mottatte tegninger er alt for spinkel. Tak høyde og dermed BRA i 2.etg vil reduseres som følge av dette dersom byggemeldt gesimshøyde skal opprettholdes.
- Det er ikke medtatt snømåking, utvask, byggestrøm eller avfallshåndtering.

Forbrukers egne arbeider og tidsfrister:

- Før byggmesters oppstart skal forbruker levere grunn og betongarbeider.
- I byggmesters byggetid skal forbruker levere garasjeport.
- Alle andre arbeider etter overtakelse.

Det foreligger ingen muntlige avtaler med salgskontoret.

Sanksjonene mot Russland og Hviterussland, samt krisen i Ukraina, vil kunne få betydning for bygge- og anleggsbransjen. Tilgangen til materialer og prisene på materialer og råvarer vil også kunne bli påvirket. For byggeprosjekter som gjelder oppføring av boliger kan situasjonen føre til forsinkelser i overlevering i forhold til avtale gjort i inngått kontrakt.

Vi ser oss derfor nødt til å varsle dere, formelt, allerede nå -om mulig krav på fristforlengelse grunnet forhold utenfor vår kontroll. Varsetid gjelder for våre kunder med kontrakt etter Bustadoppføringslova. Vi viser til Bustadoppføringsloven §11 bokstav c,

Entreprenøren kan kreve forlengelse av avtalte frister dersom

- arbeidet blir forsinket på grunn av en hindring utenfor entreprenørens kontroll, og det ikke er rimelig å vente at entreprenøren kunne ha regnet med hindringen på avtaletidspunktet, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgene av hindringen.

Omfanget av eventuell forsinkelse er vi på nåværende tidspunkt usikre på, men vi vil varsle dere nærmere når vi får en oversikt over eventuelle årsaker/bakgrunn og hvordan dette eventuelt vil påvirke prosjektet. Vi vil holde dere løpende orientert.

Vi er klar over at en eventuell fristforlengelse vil kunne medføre ulemper for den enkelte dette vil berøre og beklager disse omstendighetene.

ROMSKJEMA					
Rom:	Gulv:	Vegger:	Himling:	Innv. dører:	Spesielle opplysninger:
1.etg					
Bod	Fliser (våtrom)	Malt gips	Malt gips	Visjon 1	Varmtvannsbereder, evt tekn
Entré	Fliser	Malt gips	Malt gips		
Teknikk	Parkett	Malt gips	Malt gips	Trapp	
Kjøkken/stue	Parkett	Malt gips	Malt gips	Visjon 1 M/gl	
Garasje	Betong	Malt gips	Malt gips	Visjon 1	
WC	Fliser	Malt gips	Malt gips	Visjon 1	
Bod	Fliser (våtrom)	Malt gips	Malt gips	Visjon 1	Varmtvannsbereder, evt tekn
Entré	Fliser	Malt gips	Malt gips		
Teknikk	Parkett	Malt gips	Trapp	Visjon 1	
Kjøkken/stue	Parkett	Malt gips	Malt gips	Visjon 1 M/gl	
2.etg					
Sov	Parkett	Malt gips	Malt gips	Visjon 1	
Gang	Parkett	Malt gips	Malt gips		
Sov	Parkett	Malt gips	Malt gips	Visjon 1	
Bad	Fliser (våtrom)	Fliser (våtrom)	Malt gips	Visjon 1	FLIS DUSSENE
Walk-in	Parkett	Malt gips	Malt gips	Visjon 1	
Bad	Fliser (våtrom)	Fliser (våtrom)	Malt gips	Visjon 1	FLIS DUSSENE
Sov	Parkett	Malt gips	Malt gips	Visjon 1	
Bad	Fliser (våtrom)	Fliser (våtrom)	Malt gips	Visjon 1	FLIS DUSSENE
Kontor	Parkett	Malt gips	Malt gips	Visjon 1	
Sov	Parkett	Malt gips	Malt gips	Visjon 1	
Sov	Parkett	Malt gips	Malt gips	Visjon 1	
Stue	Parkett	Malt gips	Malt gips		

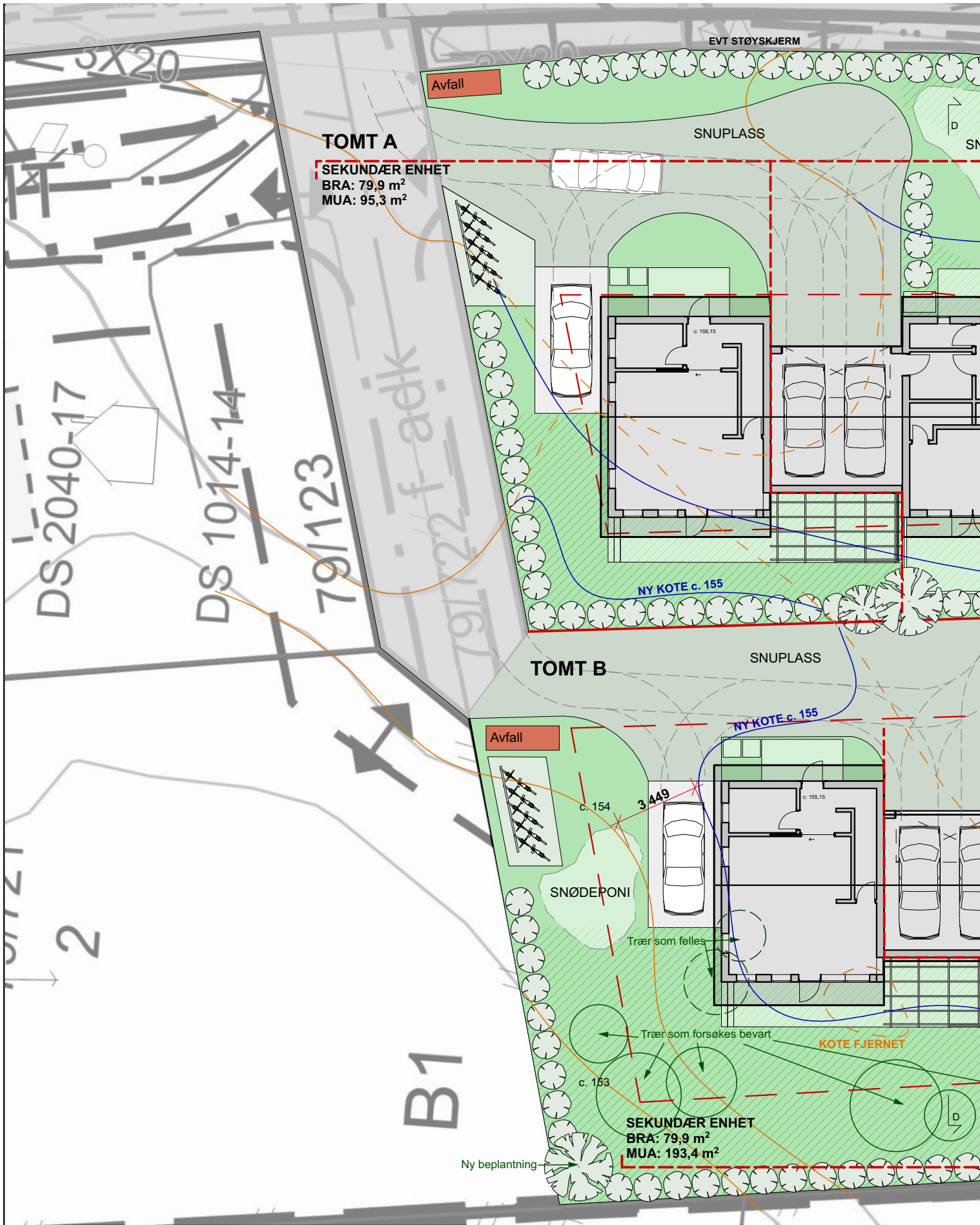


 Forbruker Byggmester

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



Prosjektnavn: Røykenveien 373	Tegningsnr.:	Skala (A4)	Sign. CBH
Gårds/Bruksnr: 79/118	Tegningsnavn: Utomhusplan	Skala (A3) 1:200	Rev. nr.: 26.11.20



NØDEPONI
 HOVEDENHET
 BRA: 184,6 m²
 MUA: 347,5 m²

c. 157

c. 156

NY KOTE c. 156

3 015

NY KOTE c. 156

NY DELELINJE

KOTE FJERNET

NY KOTE c. 155

3 079

c. 154

3 088

NY KOTE c. 154

HOVEDHUS
 BRA: 184,6 m²
 MUA: 378,8 m²

33 MGAVL

6



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken
Telefon: 66 70 00 00
post@asker.kommune.no

Dato: 30.05.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	79	Bnr:	118	Fnr:		Snr:	2
Adresse:	Røykenveien 373D, 1389 HEGGEDAL						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

Priser og beregninger for vann og avløp:

<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		<input type="checkbox"/>
Ikke tilknyttet:		<input type="checkbox"/>

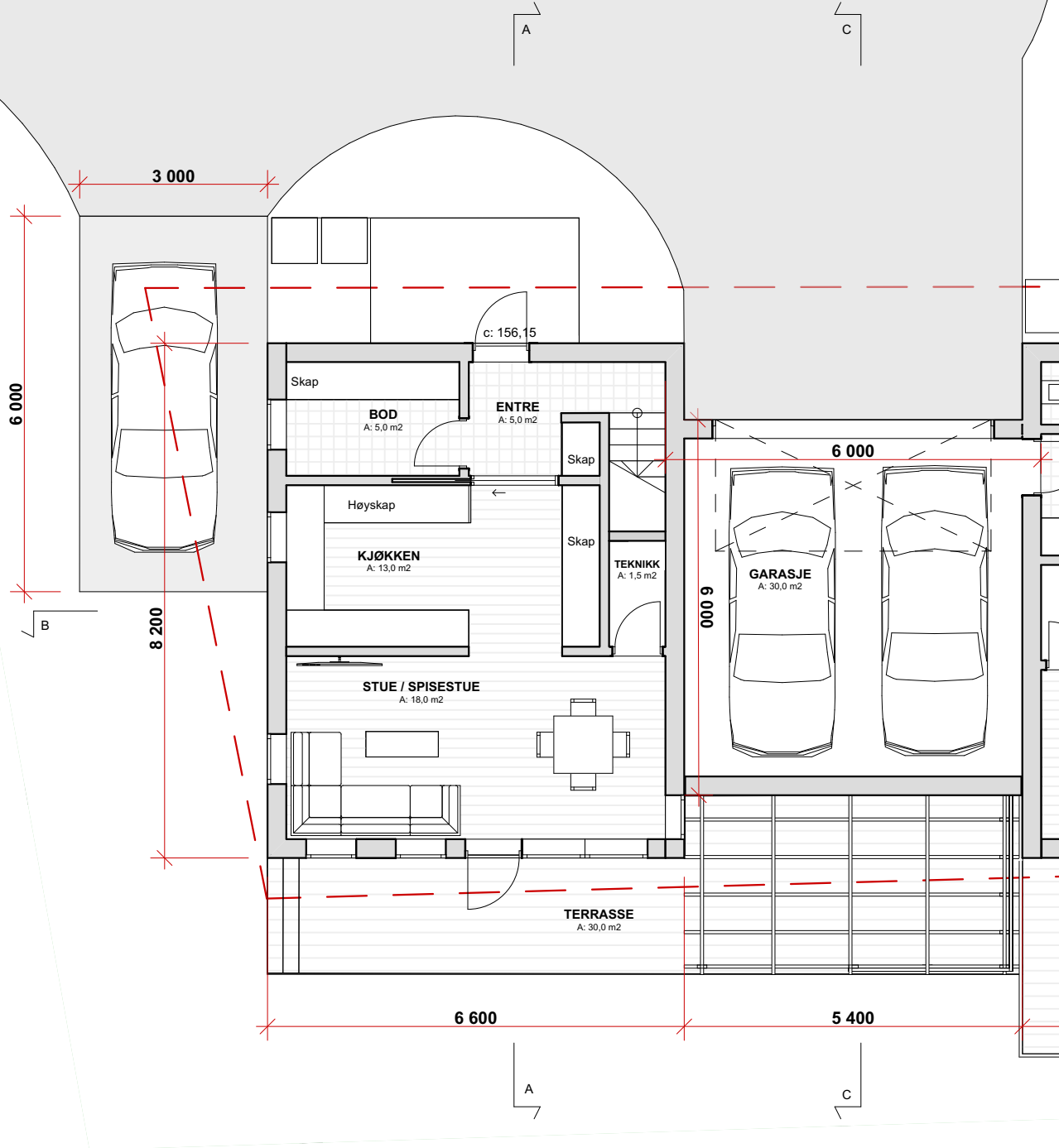
*Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler.
Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.*

Ξ

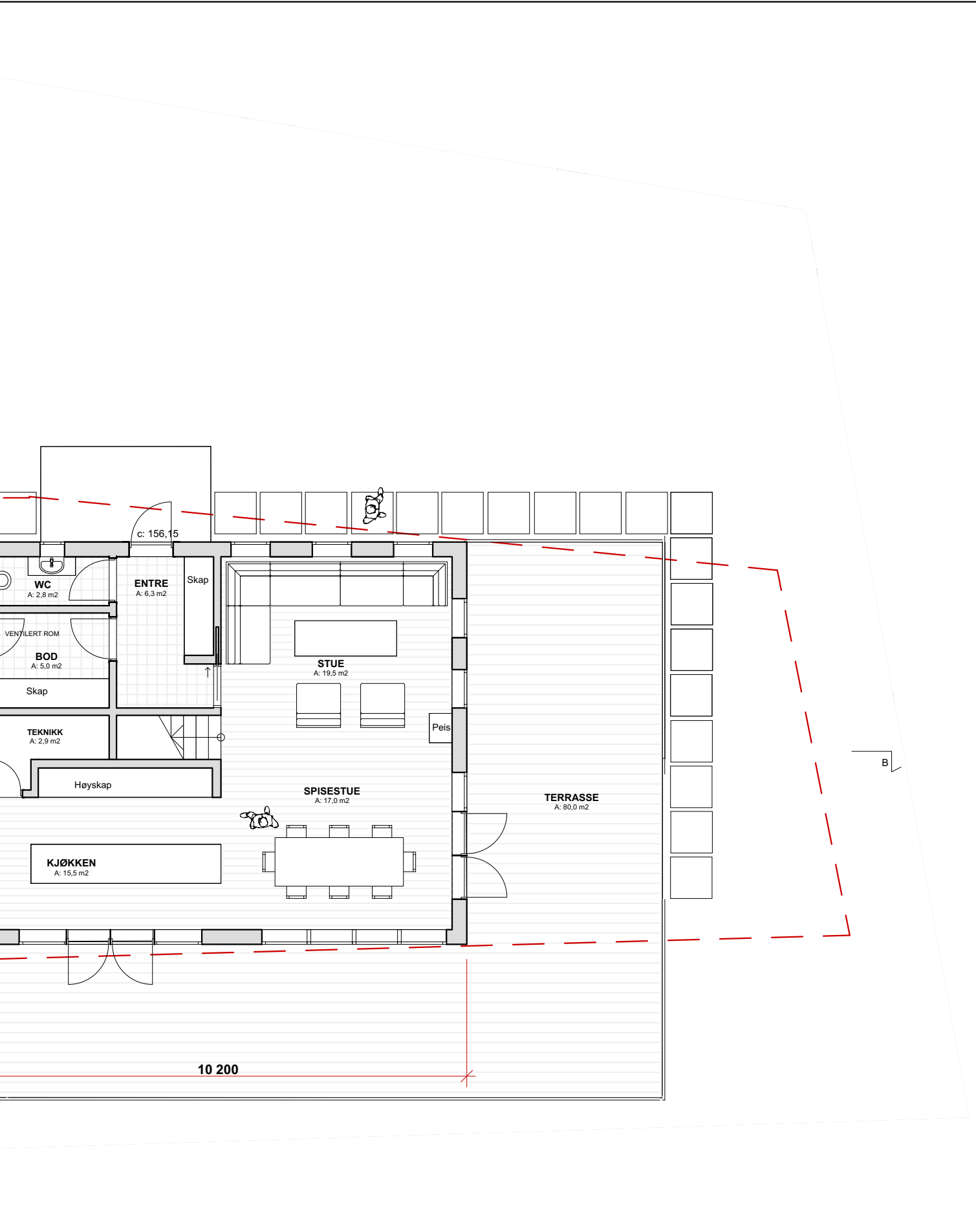
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

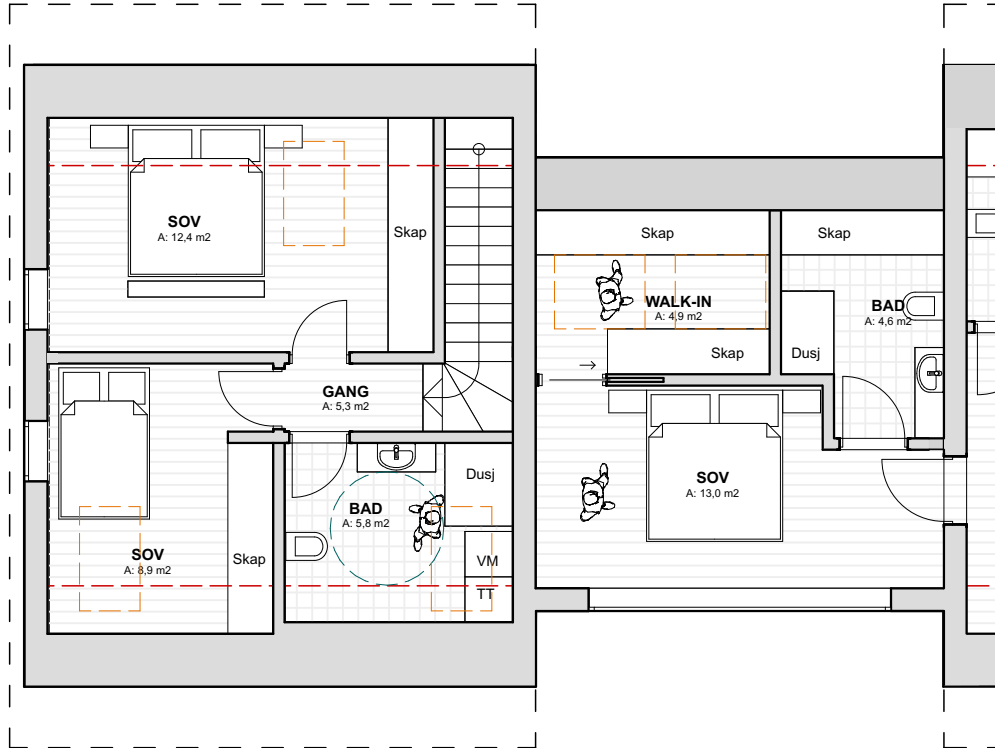
TOMT A



Prosjektnavn: Røykenveien 373	Tegningsnr.:	Skala (A4)	Sign. CBH
Gårds/Bruksnr: 79/118 TOMT A	Tegningsnavn: PLAN 1. ETASJE	Skala (A3) 1:100	Rev. nr.: 26.11.20



TOMT A



Prosjektnavn:

Røykenveien 373

Tegningsnr.

Skala (A4)

Sign.

CBH

Gårds/Bruksnr:

79/118 TOMT A

Tegningsnavn:

PLAN 2. ETASJE

Skala (A3)

1:100

Rev. nr:

26.11.20





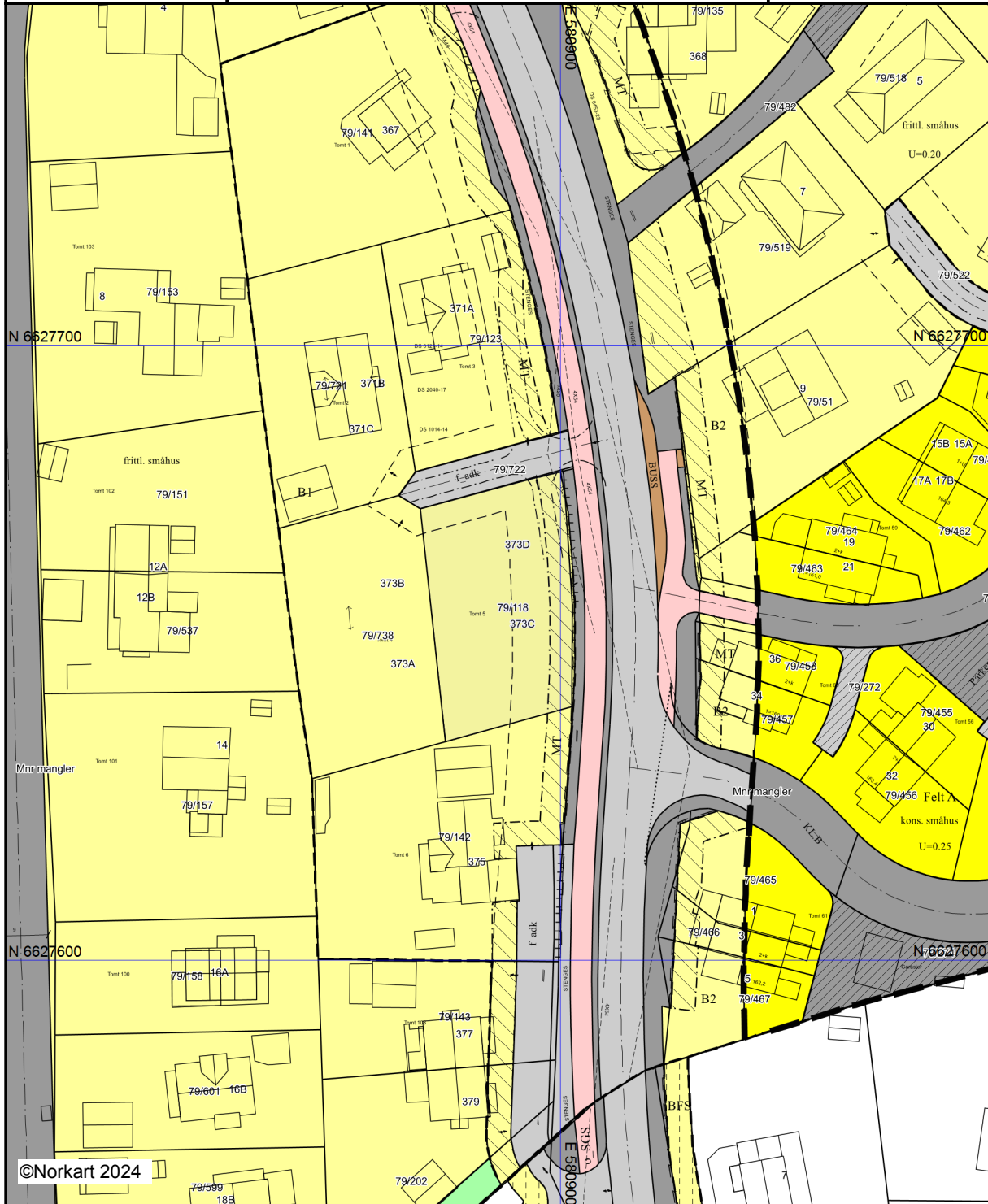
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 79/118/0/2
Adresse: Røykenveien 373D
Dato: 30.05.2024
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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Friområder
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass

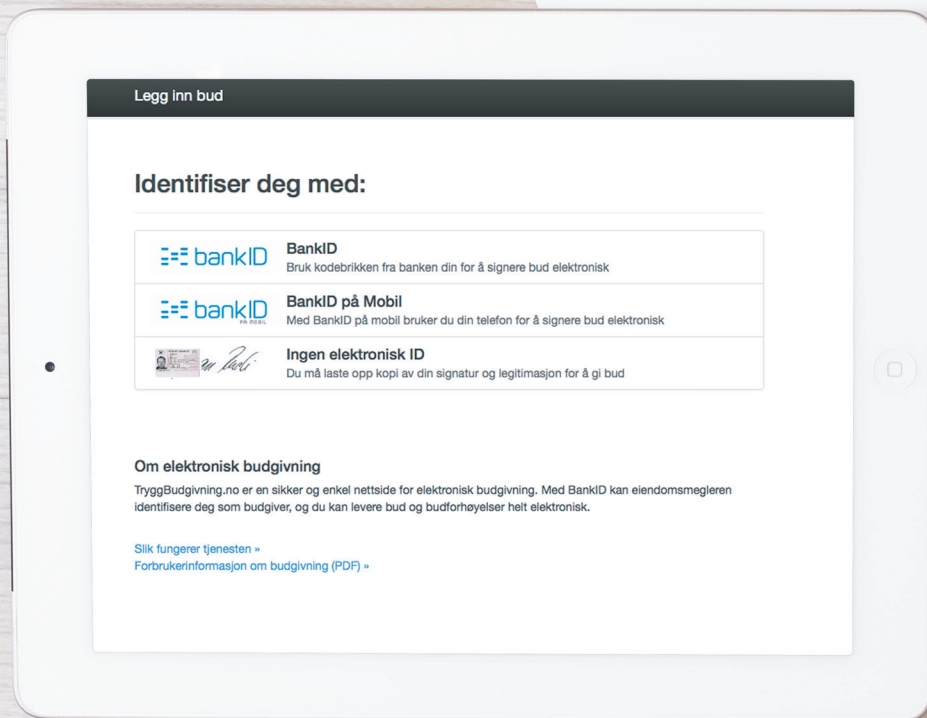
Reguleringsplan PBL 2008

- Gjennomføringsgrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Leskur/plattformtak
- Kollektivholdeplass
- Gjennomføringszone - Omforming
- Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kantkjørebane
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3267253/bqydvdkhzu>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Renteforsikring

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

Bygningsforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

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

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

Pris

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

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

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Erik Høyem

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

45 25 75 75

erik@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern 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.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeqlerestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden 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.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solsida med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

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

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no